

**UCHWAŁA NR L/820/14
RADY MIASTA OLSZTYNA**

z dnia 26 lutego 2014 r.

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 poz.1238) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 594, poz.645, poz.1318) 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 określa 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

§ 4.1 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 ład przestrzennego

- 1) na działce budowlanej przeznaczonej pod zabudowę jednorodziną 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.

8. 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 wycinkę 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 zaostrożonych 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 węglopodobnych;
- 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;
- 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.

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

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

§ 16. 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.

§ 17. 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**

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

§ 19. 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.

§ 20. 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.

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

2. Przeznaczenie terenu: zieleni urządzona.

3. Zieleni należy kształtować jako zieleni 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.

§ 22. 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.

§ 23. 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”.

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

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Olsztyna.

§ 26. 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

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Gutkowo w Olsztynie”, w rejonie ulic Żurawiej i Heleny.

1. Na podstawie art. 20, ust. 1 i zgodnie z procedurą określoną w art. 17 pkt 14 ustawy 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 poz.1238), Rada Miasta Olsztyna rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 14 .01.2014r. do 04.02.2014r. (łącznie).

2. Uwagi od 1) do 10) wnieśli : J.B., zam. ul. Ż. Olsztyn, B. K.-D. zam. ul. Ż. Olsztyn, T. H. zam. ul. Ż. Olsztyn , uwagę 11) wnieśli : M.G., A.G., E.J., A.J., A.J., M.L., T.B., W.H., P.B., M.B., M.B., E.B., T.H., T. D. zamieszkali przy ul. Ż. w Olsztynie, adres korespondencyjny ul. Ż., 11-041 Olsztyn.

1) **Treść uwagi:** zmiana planu pogorszy jakość życia mieszkańców .

Uwaga odrzucona. Uzasadnienie: proponowana funkcja jest dopuszczona przez studium i została zaakceptowana przez Radę Osiedla Gutkowo – wybraną przez mieszkańców. Za usytuowaniem zabudowy wielorodzinnej przemawia wyjątkowa w Gutkowie lokalizacja, między dwoma kompleksami zabudowy wielorodzinnej a ulicą. Plan stara się zminimalizować oddziaływanie zabudowy wielorodzinnej określając jej wysokość na 3 kondygnacje i odsuwając linię zabudowy od istniejących domów jednorodzinnych.

2) **Treść uwagi :** zmiana planu obniży wartość nieruchomości w okolicy.

Uwaga odrzucona. Uzasadnienie: w takiej sytuacji ma zastosowanie art. 36 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, regulujący kwestię roszczeń finansowych wynikających z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3) **Treść uwagi :** skoro między zabudową jednorodziną szeregową przy ul. Heleny a projektowaną wielorodzinną przewidziano pas zieleni izolacyjnej, to podobny pas zieleni powinien się znaleźć od strony ul. Żurawiej.

Uwaga odrzucona. Uzasadnienie : domy jednorodzinne projektowane przy ul. Heleny będą położone bliżej zabudowy wielorodzinnej niż domy istniejące przy Żurawiej. Biorąc pod uwagę nieprzekraczalne linie zabudowy, te odległości to około 20 m i około 40 m. Stąd konieczność wprowadzenia bardziej intensywnej izolacji, w formie zieleni izolacyjnej, od strony ul. Heleny.

4) **Treść uwagi :** proponowany układ i intensywność zabudowy są niespójne : istniejąca jednorodzinna przy Żurawiej, projektowana wielorodzinną z usługami w parterach i projektowana szeregową jednorodzinna przy Heleny.

Uwaga odrzucona. Uzasadnienie : projektowana zabudowa wielorodzinna jest tylko o jedną kondygnację wyższa od projektowanej jednorodzinnej – ma mieć parter, piętro i trzecią kondygnację w dachu wysokim. Różnica jednej kondygnacji jest dopuszczalna z punktu widzenia standardów urbanistycznych. Lokalizacja zabudowy wielorodzinnej pomiędzy już istniejącą zabudową tego typu, ogranicza jej wpływ na domy jednorodzinne – istniejące i projektowane. Odległość między budynkami jednorodzinnymi zlokalizowanymi przy Żurawiej a projektowanymi budynkami wielorodzinnymi będzie nie mniejsza niż 40 m.

5) **Treść uwagi:** wysokość zabudowy nie jest sprecyzowana w sposób pozwalający na oszacowanie możliwych gabarytów projektowanej zabudowy na MW, ponieważ wysokość kondygnacji może być różna. Natomiast definicja wysokości podana w §3 ust.1, jest niezgodna z definicją tego pojęcia w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki ich usytuowanie

Uwaga odrzucona. Uzasadnienie: określenie maksymalnej liczby kondygnacji w budynku – kondygnacja usługowa w parterze, mieszkaniowa na piętrze i mieszkaniowa w dachu - pozwala przewidzieć gabaryty budynku z dokładnością istotną dla określenia skali osiedla. Biorąc pod uwagę

fakt, że zwiększanie wysokości kondygnacji zwiększa koszt budowy a także minimalną wysokość pomieszczeń przewidzianą w warunkach technicznych (na usługi netto 3-3,3m, wysokość mieszkań – 2,5 m) doliczając stropy, daje to budynek o wysokości ok. 11-12 m.

Przedmiotowy plan nie zawiera definicji wysokości zabudowy czy kondygnacji nadziemnej. W obu tych przypadkach plan odsyła do przepisów odrębnych, czyli wzmiankowanego rozporządzenia.

- 6) **Treść uwagi** : intensywność zabudowy 0,5 przewidziana w planie dla zabudowy wielorodzinnej jest niezgodna ze studium, ponieważ teren w Studium leży na obszarze o małej intensywności zabudowy.

Uwaga odrzucona. Uzasadnienie : Zapis w Studium w rozdziale 3.4.8. „M1 Strefa Mieszkaniowa Gutkowo” w punkcie 4 określa wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym maksymalną intensywność zabudowy terenów w zabudowie wielorodzinnej na 0,5.

- 7) **Treść uwagi** : wprowadzenie funkcji usługowej jest zbędne.

Uwaga odrzucona. Uzasadnienie : wprowadzenie funkcji usługowej, która umożliwiłaby realizację np. przedszkola, było warunkiem jaki Rada Osiedla Gutkowo postawiła, zgadzając się na zmianę planu.

- 8) **Treść uwagi**: wprowadzenie planu zaburzy oś widokową na zielen, niszcząc krajobraz przy szlakach turystycznych.

Uwaga odrzucona. Uzasadnienie : mówimy o działce budowlanej. Zakaz zabudowy i przeznaczenie jej pod zielen ingerowałby znacznie w prawo własności, obliłowałby Gminę do wypłaty odszkodowań oraz byłby niezgodny ze studium.

- 9) **Treść uwagi**: ulica Żurawia zabudowana domami wielorodzinnymi, zatamuje rozwój dzielnicy o charakterze jednorodziennym, umożliwi dalszy rozwój budownictwa wielorodzinnego. Wprowadzona zostanie komunikacja miejska a okolica straci swój rekreacyjny charakter.

Uwaga odrzucona. Uzasadnienie : Gutkowo zachowa swój charakter, ponieważ utrzymanie charakteru strefy jako podmiejskiego osiedla mieszkaniowego z przewagą zabudowy jednorodzinnej jest określone w studium. Możliwość wprowadzenia zabudowy wielorodzinnej jest rozpatrywana indywidualnie. W przedmiotowym wypadku przeważyła wyjątkowa w Gutkowie lokalizacja między dwoma kompleksami zabudowy wielorodzinnej a ulicą.

- 10) **Treść uwagi**: proponowany udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej może się okazać zbyt mały w porównaniu z obecnym charakterem okolicy.

Uwaga odrzucona. Uzasadnienie: udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej został ustalony zgodnie z zapisami Studium – minimum 30%.

- 11) **Treść uwagi**: protest przeciw wprowadzeniu nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ul. Żurawiej, w miejscu, gdzie dotychczasowy plan zagospodarowania przestrzennego dopuszczał tylko zabudowę jednorodzienną. Wg wnioskodawców zmieni to warunki mieszkaniowe na ulicy oraz obniży wartość ich nieruchomości.

Uwaga odrzucona. Uzasadnienie: jak w punkcie 1 i 2.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Jan Tandyrak

Wyłączeniu podlegają dane osobowe. Na podstawie art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2001 roku, Nr 112, poz. 1198 z późn. zm.). Na polecenie Dyrektora Wydziału Rozwoju Miasta Magdaleny Rafalskiej. Wyłączenia jawności dokonano ze względu na interes J.B., B. K.-D., T. H., M.G., A.G., E.J., A.J., A.J., M.L., T.B., W.H., P.B., M.B., M.B., E.B., T. D.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr L/820/14

Rady Miasta Olsztyna

z dnia 26 lutego 2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, zapisanych w projekcie zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Gutkowo w Olsztynie”, w rejonie ulic Żurawiej i Heleny.

1. Na podstawie art 20 ust. 1 ustawy z dnia 23 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013 roku poz. 21, poz. 405 i poz. 1234) i art. 7 ust. 1,2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2013r. Poz. 594, poz. 645 i poz. 1318) ustala się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy na obszarze zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Gutkowo w Olsztynie”, w rejonie ulic Żurawiej i Heleny.

1) inwestycja w granicach pasa drogowego IKD15, będąca fragmentem chodnika lub ścieżki rowerowej.

2. Budowa i modernizacja infrastruktury technicznej będą finansowane zgodnie z przepisami ustawy o finansowaniu infrastruktury transportu drogowego (Dz. U. z 2005r. Nr 267 poz. 2251 z późn. zm.) oraz art. 16 ustawy o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz 206 z późn. zm.) z budżetu Miasta Olsztyna lub współfinansowana ze środków zewnętrznych. Wydatki gminy będą ponoszone na zasadach i w terminach wynikających ze stosownych uchwał Rady Miasta Olsztyna w szczególności dotyczących:

1) Wieloletniego Planu Finansowego,

2) Wieloletniego Planu Modernizacji i Rozwoju Urzędzeń Wodociągowych i Kanalizacyjnych Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp.z o.o. w Olsztynie,

3) bieżących uchwał Rady Miasta Olsztyna w sprawie budżetu Miasta Olsztyna.

3. Nie określa się szczegółowego harmonogramu realizacji wyżej wymienionych inwestycji.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Jan Tandyrak