

**UCHWAŁA NR LXIII/811/06**  
**Rady Miasta Olsztyn**  
**Z dnia 28 czerwca 2006 r.**

**W sprawie uchwalenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla Gutkowo – Rejon ulic Podbięty i Skrzetuskiego” w Olsztynie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz.1087 i z 2006r. Nr 45, poz. 319), Rada Miasta Olsztyn uchwala co następuje :

**§ 1.**

1. Uchwala się zmianę „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla Gutkowo – Rejon ulic Podbięty i Skrzetuskiego” który otrzymuje nazwę „**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przy ul. Kresowej w Olsztynie**” i zwany jest dalej planem.

2. 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, rysunek planu sporządzony jest w zapisie numerycznym na mapie zasadniczej,
- 3) stwierdzenia zgodności planu z ustaleniami studium, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały,
- 4) rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały,
- 5) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 4 do uchwały.

**ROZDZIAŁ I**  
**Przepisy ogólne**

**§ 2**

1.Przedmiot i granice planu określa UCHWAŁA Nr XLIV/578/05 Rady Miasta Olsztyn z dnia 27 kwietnia 2005r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla Gutkowo – Rejon ulic Podbięty i Skrzetuskiego”.

2.Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:

- 1) granic planu,
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania,
- 3) symboli oznaczających funkcję terenu.

3.Następujące ustalenia rysunku planu należy traktować jako postulowane:

- 1) wewnętrzne linie podziału,
- 2) orientacyjny przebieg liniowych urządzeń sieciowych - do uściślenia w projekcie budowlanym.

4.Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały:

- 1) **usługi nieuciążliwe** – należy przez to rozumieć usługi których funkcjonowanie:
  - a) nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym terenem inwestycji, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska,
  - b) nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów,

- c) w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowanie nieestetycznych odpadów na otwartej przestrzeni,
- 2) **funkcja podstawowa** – oznacza takie przeznaczenie funkcjonalne, które jest przeważające na danym terenie, zarówno w zakresie powierzchni zabudowy jak i kubatury,
- 3) **funkcja uzupełniająca** – oznacza przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia funkcję podstawową, stanowiąc mniej niż połowę projektowanej kubatury i powierzchni zabudowy,
- 4) **funkcja dopuszczalna** – oznacza przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia funkcję podstawową lub występuje zamiennie,
- 5) **powierzchnia biologicznie czynna** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup> urządzonej jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację,
- 6) **kondygnacja nadziemna** – kondygnacja, której górna powierzchnia stropu lub warstwy wyrównawczej podłogi na gruncie znajduje się w poziomie lub powyżej poziomu projektowanego lub urządzonego terenu,
- 7) **powierzchnia zabudowy** – określona procentowo powierzchnia działki zabudowana obiektami kubaturowymi,
- 8) **nieprzekraczalna linia zabudowy** jest to linia poza którą nie można sytuować obiektów kubaturowych; linię tę mogą przekraczać balkony, tarasy, schody zewnętrzne, wykusze tych obiektów, jednak nie więcej niż o 1,3 m.

## ROZDZIAŁ 2

### Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

#### § 3

##### Podstawowe przeznaczenie terenów:

1. Ustala się tereny przeznaczone na zabudowę:
  - 1) **MN** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - 2) **U** – zabudowa usługowa sakralna i kościelna z zespołem parafialnym,
  - 3) **MN/LS** – lasy z możliwością wykorzystania części terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub usługową.
2. Ustala się tereny przeznaczone na komunikację i urządzenia infrastruktury:
  - 1) **KD** – droga gminna, ulica dojazdowa,
  - 2) **KDw** – drogi wewnętrzne, ulice dojazdowe,
  - 3) **KP** – ciągi pieszo-jezdne,
  - 4) **WZ** – zbiornik retencyjny,
  - 5) **KL** – teren z istniejącym uzbrojeniem, przeznaczony pod komunikację i włączony do pasa drogowego przyległej ulicy,
  - 6) **P** – przejścia piesze.
3. Ustala się tereny przeznaczone na zieleń i las:
  - 1) **LS** – las,
  - 2) **ZU** – zieleń urządzona.

#### § 4

##### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania przestrzeni publicznej oraz zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

1. W granicach planu zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:

- 1) przeznaczenia wydzielonego obszaru o oznaczeniu **U** pod zabudowę usługową sakralną i kościelną z zespołem parafialnym,
  - 2) przeznaczenia wydzielonych obszarów o oznaczeniu **MN** pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
  - 3) przeznaczenia wydzielonych obszarów o oznaczeniu **MN/LS** na tereny leśne, z możliwością wykorzystania części terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługową,
  - 4) sposobów zagospodarowania i ochrony terenów zieleni, oznaczonych w rysunku planu symbolami **LS** i **ZU**, a w szczególności zakazu zabudowy tych terenów,
  - 5) sposobów zagospodarowania terenów przeznaczonych na komunikację, oznaczonych w rysunku planu symbolami **KD, KDw, KP, KL, P**.
2. Oznaczone w rysunku planu linie rozgraniczające terenów są tożsame z ustalonymi w planie obligatoryjnymi liniami podziału.
  3. Na działce gruntu przeznaczonej pod zabudowę jednorodzinną może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny.
  4. Przestrzeń publiczną na obszarze planu stanowią tereny przeznaczone pod komunikację **KD, KL, 1KP** i **P**. Wymagania odnośnie kształtowania przestrzeni publicznej zawarto w ustaleniach szczegółowych § 9.
  5. W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, za wyjątkiem zaplecza budowy oraz obiektów związanych z obsługą komunikacji zbiorowej takich jak wiaty przystankowe i związane z nimi małe punkty sprzedaży.

## § 5

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

W granicach planu nie występują dobra kultury współczesnej oraz dobra dziedzictwa kulturowego wymagające ochrony.

## § 6

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

1. Dla terenów przeznaczonych do zainwestowania zabudową przeznaczoną na pobyt ludzi wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 7 niniejszej uchwały.
2. Gospodarka odpadami na terenie objętym planem powinna być zgodna z obowiązującą uchwałą Rady Miasta Olsztyn w sprawie ustalenia szczegółowych zasad utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Olsztyn.
3. Nakazuje się odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych ulic i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 7. Zaleca się miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni.
4. Dla terenów przeznaczonych do zainwestowania zabudową ustala się minimalny procent powierzchni aktywnej biologicznie, określony indywidualnie dla poszczególnych terenów w odpowiednich zapisach zawartych w § 8.
5. Na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz na terenach zieleni i lasu, przyległych do zabudowy mieszkaniowej wyklucza się lokalizację nowych stacji bazowych telefonii komórkowej, ponadto obszary obejmujące pole elektromagnetyczne wytwarzane przez stację przekraczające dopuszczalną wartość, nie mogą pokrywać się z obszarem przebywania ludności, wg przepisów szczegółowych.
6. W granicach planu linie telekomunikacyjne oraz elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia należy układać doziemnie.
7. Dla terenów objętych planem obowiązują ustalenia aktualnego rozporządzenia Wojewody Warmińsko - Mazurskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu, dla Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny.
8. Szczegółowe zasady ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu dla terenów zieleni:

L.p.	Symbol, przeznaczenie terenu.	Zasady ochrony i zagospodarowania terenu.
1	LS teren lasu	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej – w tym zbiornika retencyjnego,</li> <li>b) ciągów pieszych oraz dróg wewnętrznych,</li> <li>c) innych elementów urządzenia terenu wynikających ze wspólnego zagospodarowania z przyległymi terenami o funkcjach mieszkaniowej (obiekty małej architektury, place zabaw, urządzenia rekreacyjne).</li> </ol> </li> <li>2) Zasady ochrony i gospodarowania określa ustawa o lasach oraz przepisy z zakresu ochrony gruntów leśnych i rolnych.</li> <li>3) Dla terenu wprowadza się zakaz wtórnego podziału nieruchomości, prowadzącego do wydzielenia odrębnych działek przeznaczonych na nową zabudowę.</li> <li>4) Dopuszcza się wydzielenie działek w celu powiększenia sąsiednich działek jednorodzinnych.</li> <li>5) Dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki na potrzeby uzbrojenia terenu.</li> </ol>
2	ZU tereny zieleni urządzonej	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej,</li> <li>b) obiektów małej architektury,</li> <li>c) urządzeń rekreacyjno – sportowych,</li> <li>d) przejść pieszych,</li> <li>e) małych zbiorników wodnych służących rekreacji.</li> </ol> </li> <li>2) Dla terenu wprowadza się zakaz wtórnego podziału nieruchomości, prowadzącego do wydzielenia odrębnych działek przeznaczonych na nową zabudowę.</li> <li>3) Dopuszcza się podziały w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz użyczenie lub dzierżawę terenu na poprawę zagospodarowania działek sąsiednich.</li> <li>4) Dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki na potrzeby uzbrojenia terenu.</li> </ol>

## § 7

### Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

1. W granicach planu każda z działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci technicznego uzbrojenia terenu w zakresie: zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków sanitarnych oraz zaopatrzenia w energię elektryczną.

2. W granicach planu zabrania się stosowania:

- a) indywidualnych ujęć wody podziemnej,
- b) lokalnych oczyszczalni ścieków sanitarnych,
- c) zbiorników na gromadzenie nieczystości ciekłych,

d) wprowadza się nakaz podłączenia obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi do komunalnej kanalizacji sanitarnej.

3. Zaopatrzenie w wodę projektowanej zabudowy przewiduje się poprzez istniejącą i projektowaną sieć magistralną i rozdzielczą. Należy stosować zasadę pierścieniowania sieci.

4. Kanalizacja sanitarna :

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych z istniejącej i projektowanej zabudowy przewiduje się do miejskiej kanalizacji sanitarnej za pomocą istniejących i projektowanych kanałów grawitacyjnych,
- 2) na terenie oznaczonym jako **Ls+Wz** należy wydzielić pas techniczny pod budowę sieci kanalizacji sanitarnej umożliwiającej odprowadzenie ścieków sanitarnych z obiektów przewidzianych do realizacji w ramach planu Gutkowo - rejon ulic Podbipięty i Skrzetuskiego. (zatwierdzonego UCHWAŁĄ NR LIII/800/2001 Rady Miasta Olsztyn z dnia 14 listopada 2001 roku),
- 3) w przypadkach nie rozstrzygniętych powyższymi ustaleniami dopuszcza się indywidualne rozwiązania techniczne przy zachowaniu zasady przesyłu ścieków do istniejących systemów kanalizacji komunalnej.

5. Kanalizacja deszczowa :

- 1) odprowadzenie wód opadowych z istniejących i projektowanych powierzchni utwardzonych ulic i parkingów przewiduje się do komunalnej kanalizacji deszczowej. Dla ulicy oznaczonej jako **KDw12** odprowadzenie wód opadowych jest możliwe do kanalizacji j.w. częściowo poprzez naturalny zbiornik retencyjny zlokalizowany na terenie **LS+WZ**, za pośrednictwem separatora substancji ropopochodnych i piaskownika, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 6 niniejszej uchwały,
- 2) zaleca się miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni.

6. Zaopatrzenie w gaz przewodowy :

- 1) zaopatrzenie projektowanych obiektów w gaz przewodowy możliwe jest z sieci istniejącej w ul. Kresowej oraz projektowanych sieci gazowych - średniego lub niskiego ciśnienia,
- 2) występują techniczne możliwości zasilenia z sieci gazowej odbiorników gazowych – zgodnie z warunkami ekonomicznymi określonymi przez dysponenta sieci,

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną i sieci telekomunikacyjne :

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną i telekomunikację należy wykonać za pomocą kabli doziemnych prowadzonych w liniach rozgraniczających dróg. Stacje transformatorowe oraz rozdzielnice telekomunikacyjne umieszczone w liniach rozgraniczających projektowanych dróg, na terenach zieleni lub wbudować w istniejącą zabudowę,
- 2) w wypadku kolizji istniejących sieci napowietrznych z projektowanym, nowym zagospodarowaniem należy wystąpić do Koncernu Energetycznego Energia SA Oddział Zakład Energetyczny w Olsztynie z wnioskiem o podanie warunków ich przebudowy. Kolizyjne odcinki istniejących linii napowietrznych będą zastępowane liniami kablowymi. Koszt eliminacji kolizji będzie ponosił wnioskujący o jej przebudowę.

8. Zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy realizować indywidualnie w oparciu o gaz ziemny, gaz płynny, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii. Wyklucza się wykorzystywanie węgla kamiennego, brunatnego i koksu.

9. Realizację zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu wraz z przyłączeniami działek budowlanych w zakresie zaopatrzenia w: energię elektryczną i gaz przewodowy zapewniają odpowiednio właściwe przedsiębiorstwa energetyczne w trybie przepisów prawa energetycznego.

10. Ustalonymi w planie obszarami lokalizacji w/w sieci i urządzeń są tereny w liniach rozgraniczających dróg publicznych i przejść piesznych oraz tereny zieleni.

11. Zarezerwowanie terenu pod projektowane sieci wodociągowe, kolektory sanitarne i deszczowe oraz urządzenia techniczne jest obowiązujące dla całego planu. Przebieg sieci, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i pasów eksploatacyjnych sieci - do uściślenia w projekcie budowlanym, wykonanym w oparciu o projekt drogowy.

12. Prowadzenie sieci uzbrojenia na terenach projektowanych ulic wymaga opracowania kompleksowego planu realizacyjnego ulicy wraz z uzbrojeniem.

13. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami przebudowy.

### ROZDZIAŁ 3

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

#### § 8

##### Przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenów

L.p.	Symbol, przeznaczenie terenu.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
1	<b>U</b> <b>Funkcja podstawowa :</b> Zabudowa sakralna i kościelna z zespołem parafialnym,	<p><b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) lokalne wzniesienie należy wykorzystać dla wyeksponowania obiektu sakralnego,</li> <li>b) nie ogranicza się wysokości i formy obiektu sakralnego,</li> <li>c) dla zespołu parafialnego, z wyłączeniem obiektu sakralnego, obowiązuje nakaz kształtowania zabudowy nawiązującej do tradycji regionu ze stromym dachem o nachyleniu połaci od 35° do 45° oraz ograniczenie wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych (łącznie z kondygnacją w poddaszu),</li> <li>d) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się w odległości 6 m od linii rozgraniczającej pasów drogowych,</li> <li>e) dopuszczalna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni działki budowlanej.</li> </ul> <p><b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) teren obejmuje działkę pod obiekt sakralny i zespół parafialny bez prawa podziału na odrębne nieruchomości,</li> <li>b) dopuszcza się regulację granic z sąsiednimi terenami komunikacyjnymi i terenem ZU oraz wydzielenie działek pod komunikację i uzbrojenie .</li> </ul> <p><b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) dojazd do terenu z drogi publicznej dojazdowej: <b>KD15</b> lub z drogi lokalnej, publicznej położonej poza granicą opracowania planu i przylegającej do terenu od strony północnej (w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Osiedla Gutkowo – Rejon ulic Podbipięty i Skrzetuskiego” oznaczonej jako <b>K7-L20 /1x7/</b>),</li> <li>b) niezbędne miejsca postojowe dla obsługi inwestycji należy zapewnić w granicach własnej działki, dopuszcza się realizację miejsc postojowych na terenie <b>KL</b> .</li> </ul>
2	<b>MN 1</b>	<b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania te-</b>

	<p><b>Funkcja podstawowa :</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa</p>	<p><b>redu:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) maksymalna wysokość zabudowy – dwie kondygnacje nadziemne, łącznie z kondygnacją w poddaszu,</li> <li>b) wprowadza się nakaz kształtowania dachów stromych, o kącie nachylenia min. 30° maks. 45°,</li> <li>c) w przypadku dachów kopertowych w budynkach jednokondygnacyjnych dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowej min. 20°,</li> <li>d) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30% powierzchni działki budowlanej,</li> <li>e) ustala się minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 50% powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę,</li> <li>f) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się w odległości: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 5 m od linii rozgraniczających terenów ulic dojazdowych,</li> <li>- 6 m od linii rozgraniczających terenów ulic lokalnych.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) można dokonać podziału nieruchomości na działki przeznaczone pod zabudowę, zgodnego z ustaleniami planu, jeżeli wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej przedmiotowej działki spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z przepisów odrębnych i ustaleń niniejszego planu,</li> <li>b) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej minimalna powierzchnia działki wynosi 750 m<sup>2</sup>,</li> <li>c) dopuszcza się łączenie istniejących działek lub ich części w celu powiększenia działek przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinna oraz regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.</li> </ul> <p><b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) dojazd do terenu z drogi dojazdowej <b>KD15</b> lub z ciągu pieszojezdnego <b>1KP</b>,</li> <li>b) niezbędne miejsca postojowe dla obsługi inwestycji należy przewidzieć w granicach działki, w ilości co najmniej 2 m.p./dom jednorodzinny.</li> </ul>
3	<p><b>MN 2, MN 3, MN 4 / Ls</b> <b>Funkcja podstawowa :</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca , / tereny leśne przewidziane do częściowego, trwałego wylesienia ( wyłączenia z produkcji leśnej ) na potrzeby funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego/</p>	<p><b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) dopuszcza się wyłączenie z produkcji leśnej tylko tej części terenu, która będzie przeznaczona pod zabudowę, uzbrojenie oraz inne urządzenia budowlane wymagane przez przepisy odrębne,</li> <li>b) maksymalna wysokość zabudowy – dwie kondygnacje nadziemne, łącznie z kondygnacją w poddaszu,</li> <li>c) wprowadza się nakaz kształtowania dachów stromych, o kącie nachylenia min. 30° maks. 45°,</li> <li>d) w przypadku dachów kopertowych w budynkach jednokondygnacyjnych dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowej min. 20°,</li> <li>e) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 25% powierzchni działki budowlanej,</li> <li>f) ustala się minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 60% powierzchni działki,</li> <li>g) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się w odległości</li> </ul>

		<p>5 m od linii rozgraniczających terenów ulic dojazdowych.</p> <p><b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) można dokonać podziału nieruchomości na działki przeznaczone pod zabudowę, zgodnego z ustaleniami planu, jeżeli wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej przedmiotowej działki spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z przepisów odrębnych i ustaleń niniejszego planu,</li> <li>b) dopuszcza się łączenie istniejących działek lub ich części w celu powiększenia działek przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną oraz regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,</li> <li>c) powierzchnia nowo wydzielanej, samodzielnej działki przeznaczonej pod zabudowę jednorodzinną nie może być mniejsza niż 1800 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p><b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) dojazd do działek z dróg dojazdowych <b>KD15, KDw12</b>, ciągów pieszojezdnych <b>1KP, 2KP</b> – bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne.</li> <li>b) niezbędne miejsca postojowe dla obsługi inwestycji należy przewidzieć w granicach działki, w ilości co najmniej 2 m.p./dom jednorodzinny.</li> </ul>
4	<p><b>MN 5</b>  <b>Funkcja podstawowa :</b>  zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca ,</p>	<p><b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) maksymalna wysokość zabudowy – dwie kondygnacje nadziemne, łącznie z kondygnacją w poddaszu,</li> <li>b) wprowadza się nakaz kształtowania dachów stromych, o kącie nachylenia min. 30° maks. 45°,</li> <li>c) w przypadku dachów kopertowych w budynkach jednokondygnacyjnych dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowej min. 20°,</li> <li>d) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 25% powierzchni działki budowlanej,</li> <li>e) ustala się minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 60% powierzchni działki,</li> <li>f) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się w odległości 5 m od linii rozgraniczających terenów ulic dojazdowych.</li> </ul> <p><b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) można dokonać podziału nieruchomości na działki przeznaczone pod zabudowę, zgodnego z ustaleniami planu, jeżeli wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej przedmiotowej działki spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z przepisów odrębnych i ustaleń niniejszego planu,</li> <li>b) dopuszcza się łączenie istniejących działek lub ich części w celu powiększenia działek przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną oraz regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,</li> <li>c) powierzchnia nowo wydzielanej, samodzielnej działki przeznaczonej pod zabudowę jednorodzinną nie może być mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p><b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b></p>



		a) dojazd ulicami <b>KD15 i KD12</b> , b) niezbędne miejsca postojowe dla obsługi inwestycji należy przewidzieć w granicach działki, w ilości co najmniej 2 m.p./dom jednorodzinny.
<b>5</b>	<b>MN 6/ Ls</b> <b>Funkcja podstawowa :</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. <b>Funkcja dopuszczalna :</b> usługi nieuciążliwe / tereny leśne przewidziane do częściowego, trwałego wylesienia (wyłączenia z produkcji leśnej ) na potrzeby funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego lub usług./	<b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b> a) dopuszcza się wyłączenie z produkcji leśnej tylko tej części terenu, która będzie przeznaczona pod zabudowę, uzbrojenie oraz inne urządzenia budowlane wymagane przez przepisy odrębne, b) maksymalna wysokość zabudowy : - dla zabudowy jednorodzinnej dwie kondygnacje nadziemne, łącznie z kondygnacją w poddaszu, - dla zabudowy usługowej trzy kondygnacje nadziemne, łącznie z kondygnacją w poddaszu, c) dla zabudowy jednorodzinnej wprowadza się nakaz kształtowania dachów stromych, o kącie nachylenia min. 30° maks. 45°, d) w przypadku dachów kopertowych w budynkach jednokondygnacyjnych dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowej min. 20°, e) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 25% powierzchni działki budowlanej, f) ustala się minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 60% powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę, g) nieprzekraczalne linie zabudowy lokalizuje się 5 m od linii rozgraniczających terenów ulic dojazdowych. <b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b> z terenu można wydzielić samodzielne działki pod zabudowę jednorodzinna o minimalnej powierzchni 1800 m <sup>2</sup> , oraz pod zabudowę usługową o minimalnej powierzchni 2000 m <sup>2</sup> , działki o mniejszej powierzchni mogą być wydzielane tylko w celu łącznego zagospodarowania z terenami sąsiednimi, położonymi poza granicą planu. <b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b> a) dojazd ulicami <b>KD12, KDw12, 2KP</b> , w przypadku łącznego zagospodarowania z terenami sąsiednimi, położonymi poza granicą opracowania planu – dopuszcza się dojazd poza granicą opracowania, b) niezbędne miejsca postojowe dla obsługi inwestycji należy przewidzieć w granicach działki, w ilości co najmniej 2 m.p./dom jednorodzinny oraz 25 m.p./100 użytkowników usług.
<b>6.</b>	<b>MN 7</b> teren na powiększenie sąsiednich działek z istniejącą zabudową jednorodzinna,	<b>1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b> a) teren należy zagospodarować łącznie z przylegającymi działkami z istniejącą zabudową jednorodzinna, b) na terenie nie można lokalizować samodzielnych budynków mieszkalnych, c) północny fragment terenu z istniejącym uzbrojeniem, może być włączony do działki z zabudową jednorodzinna po przełożeniu sieci uzbrojenia.

		<p><b>2) Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b> z terenu nie można wydzielać samodzielnych działek przeznaczonych pod zabudowę, można go podzielić w celu powiększenia istniejących działek budowlanych, położonych wzdłuż wschodniej granicy terenu.</p> <p><b>3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b> dostęp do działek z terenu zabudowy jednorodzinnej położonej poza granicą planu.</p>
--	--	---

## § 9

### Zasady obsługi w zakresie komunikacji

L.p.	Symbol, przeznaczenie terenu.	Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.
1.	<b>KD15</b>	Ulica gminna klasy dojazdowej. Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających ulicy 15 m. Przekrój jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu.
2.	<b>KD12</b>	Ulica gminna klasy dojazdowej. Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających ulicy 12 m. Przekrój jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu.
3.	<b>KDw12</b>	Drogi wewnętrzne. Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających ulicy 12 m. Przekrój jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu. Dopuszcza się zastosowanie ciągu pieszojezdnego.
4.	<b>1 KP</b>	Ciąg pieszojezdny, gminny o szerokości ca 20 m w liniach rozgraniczających, w ramach linii rozgraniczających przewidziano rezerwę terenu pod realizację kanalizacji deszczowej i sanitarnej
5.	<b>2 KP</b>	Ciąg pieszojezdny o statusie drogi wewnętrznej, szerokość w liniach rozgraniczających 8 m.
6.	<b>KL</b>	Teren pod komunikację i uzbrojenie, włączony w pas drogowy przyległej ulicy lokalnej, przebiegającej poza granicą opracowania (w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Osiedla Gutkowo – Rejon ulic Podbięty i Skrzetuskiego” oznaczonej jako <b>K7-L20 /1x7/</b> ).
7.	<b>P</b>	Przeście piesze o szerokości 6 m.

8. Wyznaczone liniami rozgraniczającymi pasy drogowe ulic oznaczają teren zarezerwowany na projektowaną komunikację i infrastrukturę. Po realizacji ulic i infrastruktury, możliwe są korekty granic terenów komunikacyjnych, poprzez włączenie części terenów nie wykorzystanych pod budowę ulic i infrastruktury do terenów sąsiednich, na zasadzie poprawy zagospodarowania.

## § 10

### Zadania dla realizacji celów publicznych.

1. W granicach planu do zadań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu przepisów art. 2. pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należą:

- a) budowa i urządzenie dróg oraz przejść publicznych oznaczonych symbolami: **KD15, KD12, 1KP, KL, P**
- b) budowa zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu w zakresie zaopatrzenia w wodę i energię oraz odprowadzania ścieków i wód opadowych, ujętych w rysunku planu i zlokalizowanych w obszarach, o których mowa w § 7.

2.Udział Gminy Olsztyn w finansowaniu w/w zadań będzie określony właściwymi uchwałami Rady Miasta Olsztyn w trybie przepisów o finansach publicznych, stosownie do możliwości budżetowych gminy.

## **§11**

### **Stawki dla naliczenia opłat planistycznych**

Zgodnie z art. 15, ust.2, pkt 12 i art. 36, ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się dla poszczególnych terenów stawkę jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy, określonej procentowo w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

<b>L.p.</b>	<b>SYMBOL TERENU</b>	<b>STAWKA PROCENTOWA OPŁATY</b>
1.	<b>MN1</b> Dotyczy fragmentu terenu MN1, w poprzednim planie przeznaczonego pod komunikację(K2-D12/1x6/) i las(LS+WZ)	30%
2.	<b>MN 2, MN4 /LS</b>	30%
3.	<b>MN 6, MN3 /LS</b> Dotyczy fragmentu terenów MN6, MN3/LS, w poprzednim planie przeznaczonego pod las (LS+Wz)	30%

## **§ 12**

### **Postanowienia końcowe**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Olsztyn.

## **§ 13**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Olsztyn.

Przewodniczący Rady

Zbigniew Dąbkowski