



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia 8 stycznia 2018 r.

Poz. 164

### UCHWAŁA NR XLII/807/17 RADY MIASTA OLSZTYNA

z dnia 29 listopada 2017 r.

#### **w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Przepiórczej na osiedlu Gutkowo w Olsztynie”**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875), po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna, przyjętego Uchwałą Nr XXXVII/660/13 Rady Miasta Olsztyna z dnia 15 maja 2013 r., Rada Miasta Olsztyna uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy porządkowe**

§ 1. 1. Uchwała się „Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Przepiórczej na osiedlu Gutkowo w Olsztynie” zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 20,88 ha, ograniczony od północy i południa odpowiednio ul. Cietrzewią i Przepiórczą, od wschodu terenami zielonymi jeziora Redykajny, od zachodu ul. Przepiórczą i terenami rolnymi.

3. Przedmiot i granice planu określa UCHWAŁA NR XIII/167/15 Rady Miasta Olsztyna z dnia 30 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Przepiórczej na osiedlu Gutkowo w Olsztynie”.

§ 2. 1. 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 jej integralną częścią, rysunek planu sporządzony jest w zapisie numerycznym na mapie zasadniczej,
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie 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. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:

- 1) granic obszaru objętego planem miejscowym,
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy,

4) oznaczeń zawierających numery terenów oraz ich przeznaczenie w liniach rozgraniczających.

3. Na rysunku planu treść informacyjną stanowią:

1) oś linii elektroenergetycznej 15 kV.

**§ 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 powierzchnia całkowita nie przekracza 30% powierzchni całkowitej budynku lub terenu,
- 3) przeznaczenie dopuszczalne – oznacza przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia funkcję podstawową lub występuje zamiennie,
- 4) powierzchnia zabudowy – jest to powierzchnia terenu wyznaczona przez rzut budynku w stanie wykończonym, wyznaczona przez rzut poziomy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię działki budowlanej (nie wlicza się powierzchni podziemnej budynku znajdującej się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu),
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – jest to linia, poza którą nie można sytuować budynków; linię tę mogą przekraczać balkony, tarasy, schody zewnętrzne, wykusze jednak nie więcej niż o 1,5 m pod warunkiem nieprzekroczenia linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania,
- 6) teren – jest to część obszaru objętego planem wyznaczona liniami rozgraniczającymi i oznaczona numerem symbolem literowym.

2. Ponadto w uchwale zastosowano pojęcia i definicje określone w obowiązujących przepisach prawa.

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne planu**

**§ 4.** Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenia terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczonych niżej wymienionymi symbolami literowymi:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) ZD – tereny ogrodów działkowych,
- 3) E – tereny infrastruktury technicznej elektroenergetycznej,
- 4) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
- 5) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

**§ 5. 1.** Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- 2) w granicach planu zasady i formy sytuowania ogrodzeń, szyldów oraz reklam na budynkach i wolnostojących realizować z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony krajobrazu oraz uchwał Rady Miasta Olsztyna.

2. Szczegółowe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych w granicach planu zawarto w Rozdziale 3.

**§ 6.** Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują obiekty i obszary objęte prawnymi formami ochrony przyrody na podstawie ustawy o ochronie przyrody,
- 2) na obszarze objętym planem występują następujące tereny, chronione przed hałasem, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
  - a) ZD – dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

- b) MN – dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 3) dla terenów przeznaczonych do zainwestowania zabudową ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, określony indywidualnie dla poszczególnych terenów w odpowiednich zapisach zawartych w Rozdziale 3,
- 4) dla terenów przeznaczonych do zainwestowania zabudową wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem ustaleń niniejszej uchwały,
- 5) odprowadzenie i oczyszczanie wód opadowych zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 6) zaleca się zachowanie, w maksymalnym stopniu, istniejących zadrzewień oraz kęp i zakrzewień,
- 7) w zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:
- a) ustala się, że wszelkie prace związane z przekształcaniem układu hydrograficznego, przekształcenie poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne w terenie zmeliorowanym, należy prowadzić z zachowaniem przepisów odrębnych,
  - b) w obszarze planu dopuszcza się przebudowę rowów melioracyjnych w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno-komunikacyjnego,
  - c) dopuszcza się zastąpienie istniejących rowów kanalizacją odwadniającą z odprowadzeniem wód do odbiorników z zachowaniem przepisów odrębnych,
  - d) dopuszcza się budowę zbiorników wodnych,
  - e) zaleca się zachowanie istniejących oczek wodnych,
- 8) zagospodarowanie odpadów komunalnych należy realizować z zachowaniem przepisów odrębnych oraz właściwych uchwał Rady Miasta Olsztyna w sprawie ustalenia szczegółowych zasad utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Olsztyn, będących aktami prawa miejscowego,
- 9) gospodarowanie pozostałymi odpadami należy prowadzić z zachowaniem przepisów odrębnych o odpadach,
- 10) w granicach planu wprowadza się zakaz magazynowania odpadów bez zabezpieczenia przed wpływem warunków atmosferycznych i przenikaniem zanieczyszczeń do środowiska.

**§ 7.** Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach planu nie występują obiekty i obszary znajdujące się w rejestrze zabytków nieruchomych województwa,
- 2) w granicach planu nie występują krajobrazy kulturowe, ani dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

**§ 8.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:

- 1) przestrzeń publiczną w granicach planu stanowią tereny przeznaczone pod komunikację kołową KDD i KDW,
- 2) plan ustala zachowanie szczególnych wymagań architektonicznych przy kształtowaniu przestrzeni publicznej i ogólnodostępnej poprzez zastosowanie materiałów oraz rozwiązań o wysokim standardzie jakościowym i technologicznym,
- 3) w liniach rozgraniczających ulic dopuszcza się lokalizowanie kiosków z prasą lub kwiatami, wiat przystankowych, słupów ogłoszeniowych i innych tradycyjnych elementów wyposażenia przestrzeni publicznych,
- 4) plan ustala nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych w sposób umożliwiający zjazd i wyjazd osobie poruszającej się na wózku a także lokalizowanie małej architektury w sposób zapewniający przejazd wózka inwalidzkiego, stosowanie rozwiązań jednopoziomowych, pochylni, wind, odpowiednie lokalizowanie miejsc postojowych dla niepełnosprawnych a także stosowanie elementów orientacji dla osób niewidomych i niedowidzących.

- 5) wyklucza się lokalizację wolnostojących urządzeń infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, urządzenia pomiarowe, stacje redukcyjne gazu, przepompownie ścieków itp. w liniach rozgraniczających ulic, jeżeli istnieje możliwość realizowania ich jako wbudowanych w budynek lub podziemnych,
- 6) wprowadza się zakaz lokalizacji elementów instalacji i urządzeń technicznych mogących pogorszyć estetyczny wygląd elewacji budynków. W przypadku, kiedy umieszczenie tego typu urządzeń jest konieczne dopuszcza się ich realizację pod warunkiem zastosowania osłon architektonicznych.

**§ 9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) plan ustala linie zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych oraz na rysunku planu zgodnie z którymi należy realizować nowe budynki oraz rozbudowy budynków istniejących,
- 2) plan ustala wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
- 3) ustalone maksymalne wysokości zabudowy nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej,
- 4) dla istniejącej zabudowy na działkach budowlanych, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały dopuszczalne wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, plan przyjmuje istniejącą zabudowę za zgodną z planem, z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy powodujących dalsze przekroczenia obowiązujących na danym terenie wskaźników, z wyjątkiem zabudowy wzniesionej bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień.

**§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:**

- 1) zagospodarowanie terenu objętego planem powinno być podporządkowane wymogom ochrony ilościowej i jakościowej wód podziemnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 Olsztyn, na jego projektowanym obszarze ochronnym o zaostrzonych rygorach, w celu utrzymania dobrego stanu chemicznego tych wód,
- 2) w granicach planu nie występują tereny górnicze, tereny szczególnego zagrożenia powodzią oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

**§ 11. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz podziału nieruchomości:**

- 1) dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania,
- 2) dopuszcza się podziały nieruchomości w celu wyodrębnienia własności poszczególnych obiektów zrealizowanych zgodnie z ustaleniami planu,
- 3) dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki dla realizacji dróg wewnętrznych, przejść pieszych, ścieżek rowerowych i uzbrojenia,
- 4) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę, dopuszcza się łączenie istniejących działek lub ich części w celu powiększenia działek przeznaczonych pod zabudowę oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
- 5) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane przeznaczone pod zabudowę, zgodny 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 właściwych przepisów odrębnych,
- 6) w granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

**§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury komunikacyjnej:**

- 1) powiązanie terenu objętego planem z podstawowym układem komunikacyjnym miasta realizowane jest poprzez istniejącą drogę wewnętrzną 6KDW i drogę publiczną 2KDD,
- 2) obsługę komunikacyjną na obszarze objętym planem należy realizować z istniejących ulic i użytków drogowych, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących dróg pożarowych,
- 3) układ komunikacyjny w granicach objętych planem stanowią istniejące i projektowane ulice:

- a) ul. Przepiórcza, droga publiczna klasy dojazdowej: 2KDD,
  - b) ul. Cietrzewia, droga wewnętrzna 6KDW,
- 4) w planie wyznacza się optymalny przebieg pasów drogowych ulic w celu dostosowania ich do obowiązujących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, odpowiednio do przyjętych klas technicznych oraz w celu zapewnienia realizacji uzupełnienia wyposażenia ulic w brakujące elementy lub ich modernizacji, w szczególności chodniki, ścieżki rowerowe lub miejsca parkingowe,
- 5) w planie ustala się realizację ścieżek rowerowych na terenach wyznaczonych ulic, placów oraz ciągów pieszych skoordynowanych z systemem dróg rowerowych, określonym w Programie budowy ścieżek rowerowych w Olsztynie lub jego aktualizacji.

### § 13. Zasady 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 przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: elektroenergetycznej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej,
- 4) 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,
- 5) odprowadzanie i oczyszczanie wód opadowych:
  - 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,
  - c) należy ograniczyć powierzchnie szczelne, poprzez użycie materiałów i technologii ograniczających odpływ wody deszczowej, w celu zapobiegania zmniejszania naturalnej retencji w zlewni, a w przypadku braku takiej możliwości, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji,
- 6) 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.
- 7) zaopatrzenie w ciepło - indywidualne rozwiązania wykorzystujące do celów grzewczych i technologicznych paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji substancji szkodliwych do powietrza oraz stosowania do ich spalania urządzeń charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności, a także rozwiązania wykorzystujące energię elektryczną lub odnawialne źródła energii; w przypadku rozwoju sieci miejskiej dopuszcza zaopatrzenie z miejskiego systemu ciepłowniczego;
- 8) zaopatrzenie w gaz przewodowy:
  - a) z istniejącej sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia poprzez jej rozbudowę,
  - b) dla istniejącej i projektowanej sieci gazowej należy zachować strefę kontrolowaną zgodną z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszcza się lokalizację sieci gazowych na obszarze w granicach planu, z zachowaniem przepisów odrębnych,
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) zasilanie odbiorców - z istniejącej sieci elektroenergetycznej po rozbudowie i przebudowie rozdzielczej sieci kablowej 15 kV, węzłów 15/15 kV, stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz rozdzielczej sieci kablowej 0,4 kV,
  - b) linie elektroenergetyczne należy projektować jako podziemne,
  - c) stacje transformatorowe i rozdzielnice elektryczne należy umieszczać w liniach rozgraniczających dróg, na terenach zabudowy, zieleni, infrastruktury technicznej lub wbudować w istniejącą lub projektowaną zabudowę z zapewnieniem dojazdu ciężkiego sprzętu i dostępności eksploatacyjnej,
- 10) sieci i urządzenia telekomunikacyjne realizować z zachowaniem przepisów odrębnych,
- 11) ustalonymi w planie obszarami lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej są tereny w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszych oraz teren 1E, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń dla tych terenów,
- 12) w uzasadnionych technicznie przypadkach dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach funkcjonalnych, nie wymienionych w powyższych zasadach obsługi, jednak w taki sposób, aby możliwe było zagospodarowanie działki zgodne z jej przeznaczeniem,
- 13) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącą infrastrukturą techniczną dopuszcza się jej przebudowę z zachowaniem przepisów odrębnych.

**§ 14.** Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: W granicach planu wprowadza się zakaz tymczasowego zagospodarowania za wyjątkiem zaplecza budowy, obiektów wystaw, kiermaszy i imprez plenerowych.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe planu**

**§ 15. 1.** Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 1 E (pow. 0,62ha):

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – infrastruktura techniczna elektroenergetyczna,
  - b) uzupełniające – parkingi,
  - c) dopuszczalne – tereny zieleni,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wymóg stosowania materiałów i rozwiązań wysokiej jakości w celu podniesienia standardu estetycznego i użytkowego przestrzeni,
- 3) pozostałe ustalenia – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie dotyczy,
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy – nie ustala się,
  - b) intensywność zabudowy: nie ustala się,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 90%,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,
  - e) wysokość budynków – nie ustala się,
  - f) dachy – nie ustala się,
  - g) pozostałe ustalenia – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,

- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych – nie dotyczy,
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) potencjalne negatywne oddziaływanie urządzeń infrastruktury technicznej nie może wykraczać poza granice terenu,
  - b) pozostałe ustalenia – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) w zakresie infrastruktury komunikacyjnej - obsługa komunikacyjna z ul. Przepiórczej (2 KDD), w tym z ul. Przepiórczej znajdującej się poza granicami planu,
  - b) pozostałe ustalenia - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
  2. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 2 KDD (pow. 0,72 ha):
    - 1) przeznaczenie terenu:
      - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej,
      - b) uzupełniające – nie ustala się,
      - c) dopuszczalne - nie ustala się,
    - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
      - a) wymóg stosowania materiałów i rozwiązań wysokiej jakości w celu podniesienia standardu estetycznego i użytkowego przestrzeni,
      - b) pozostałe ustalenia – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
    - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
      - a) 2 KDD – istniejąca ul. Przepiórcza:
      - b) przekrój jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu, w miejscach przewężenia dopuszcza się jeden pas ruchu,
      - c) chodniki,
      - d) zatoki parkingowe,
      - e) przy realizacji miejsc parkingowych w pasie drogi publicznej należy wyznaczyć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
      - f) pozostałe ustalenia – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
    - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
      - a) istniejąca zieleń w maksymalnym stopniu do zachowania, należy dążyć do uzyskania charakteru alejowego poprzez nasadzenia szpalerów drzew,
      - b) pozostałe ustalenia – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
    - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie dotyczy,
    - 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
    - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,

- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - nie dotyczy,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, dla obszaru objętego planem – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urzędzenia i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

3. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 3 ZD (pow. 17,56 ha) plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – ogrody działkowe,
  - b) uzupełniające – nie ustala się,
  - c) dopuszczalne – nie ustala się,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie dotyczy,
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami w zakresie rodzinnych ogrodów działkowych,
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu – nie dotyczy,
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - nie ustala się,
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna z ul. Przepiórczej (2 KDD) oraz ul. Cietrzewiej (6 KDW),
  - b) pozostałe ustalenia – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urzędzenia i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

4. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolami 4 MN (pow. 0,14ha) i 5 MN (pow. 1,42ha):

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) uzupełniające – nie ustala się,
  - c) dopuszczalne – nie ustala się,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu – wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwość mogłaby powodować przekroczenia standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie dotyczy,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:



- a) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu oraz:
    - nieprzekraczalna linia zabudowy 6 m od drogi 2 KDD o ile rysunek planu nie stanowi inaczej,
    - pozostałe – zgodnie z przepisami budowlanymi i drogowymi,
  - b) intensywność zabudowy – minimalna 0,01, maksymalna 0,8,
  - c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) wysokość zabudowy – minimalna nie ustala się, maksymalna 2 kondygnacje i do 9 m,
  - f) dachy – kształtować dowolnie,
  - g) forma zabudowy – wolnostojąca,
  - h) miejsca postojowe: min. 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny,
  - i) pozostałe ustalenia – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
  - 8) szczegółowe zasady i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
  - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – nie dotyczy,
  - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
    - a) w zakresie infrastruktury komunikacyjnej - obsługa komunikacyjna z ul. Przepiórczej (2KDD),
    - b) w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
    - c) pozostałe ustalenia – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
  - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

#### 5. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 6 KDW (pow. 0,33 ha):

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga wewnętrzna klasy dojazdowej,
  - b) uzupełniające – nie ustala się,
  - c) dopuszczalne – nie ustala się,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wymóg stosowania materiałów i rozwiązań wysokiej jakości w celu podniesienia standardu estetycznego i użytkowego przestrzeni,
- 3) pozostałe ustalenia – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) 6KDW – istniejąca ul. Cietrzewia:
  - b) przekrój jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu,
  - c) chodniki przynajmniej po jednej stronie drogi,
  - d) zatoki parkingowe,
  - e) pozostałe ustalenia – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu – istniejąca zieleń w maksymalnym stopniu do zachowania, należy dążyć do uzyskania charakteru alejowego poprzez nasadzenia szpalerów drzew,
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie dotyczy,

- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 8) granice i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - nie dotyczy,
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów– zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

**§ 16.** Stawki dla naliczania opłat planistycznych. Zgodnie z art. 15, ust. 2, pkt 12 i art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową w wysokości 30% służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu (opłata nie dotyczy terenów będących własnością Gminy Olsztyn).

**§ 17.** Prezydent Olsztyna przechowuje i udostępnia do wglądu plan oraz wydaje w jego przedmiocie stosowne wypisy i wyrysy.

**§ 18.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Olsztyna.

**§ 19.** 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.

Przewodnicząca Rady Miasta  
Halina Ciunel

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLII/807/17  
 Rady Miasta Olsztyna  
 z dnia 29 listopada 2017 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLII/807/17  
Rady Miasta Olsztyna  
z dnia 29 listopada 2017 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Przepiórczej na osiedlu Gutkowo w Olsztynie”.**

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 2017 r. poz. 1073), Rada Miasta Olsztyna rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 02.11.2016 r. do 23.11.2016 r. (I WYŁOŻENIE) oraz wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 18.09.2017 r. do 09.10.2017 r. (II WYŁOŻENIE).

Uwaga złożona przez Stowarzyszenie Działkowców „OAZA” w Olsztynie, ul. Przepiórcza 6, 11-041 Olsztyn.

Uwaga nr 1 (I wyłożenie)

Treść uwagi: Usunięcie z projektu planu nieistniejącej bramy nr 3.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Plan wskazuje tereny ZD – ogrodów działkowych.

Uwaga nr 2 (I wyłożenie)

Treść uwagi: Przeznaczenie niezagospodarowanej działki miejskiej Nr 26/4 (obecnie 26/6) jako ZD – tereny ogrodów działkowych.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Tereny wskazane na cele infrastruktury technicznej z możliwością realizacji miejsc postojowych i zieleni.

Uwaga nr 3 (I wyłożenie)

Treść uwagi: Zmiana nazwy ogrodów działkowych we wszystkich mapach i zbiorach geodezyjnych oraz w opracowywanym projekcie planu z nazwy „Rodzinne Ogrody Działkowe” na „Stowarzyszenie Działkowców „Oaza” w Olsztynie” albo „Ogrody Działkowe Stowarzyszenia Działkowców „Oaza” w Olsztynie”.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Projekt planu nie wprowadza nazwy ogrodów a jedynie odwołuje się do przepisów w sprawie rodzinnych ogrodów działkowych. Zmiana nazwy w innych mapach i zbiorach geodezyjnych nie stanowi materii planu.

Uwaga wniesiona przez p. A. K.

Uwaga nr 4 (II wyłożenie)

Treść uwagi: Wniosek o odstąpienie od przyjęcia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Po rozpoczęciu i przeprowadzeniu procedury sporządzania planu, dokument zostanie poddany pod głosowanie Rady Miasta. Wynik głosowania przesądzi o jego uchwaleniu lub nieuchwaleniu.

Uwaga nr 5 (II wyłożenie)

Treść uwagi: Utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania do czasu zagospodarowania zgodnie z planem.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Obiekty, które zostały zalegalizowane a nie będą spełniały nowych wymogów narzuconych przyjętym planem, będą mogły funkcjonować w formie dotychczasowej.

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 2015 r. poz. 2058) na polecenie Dyrektora Wydziału Rozwoju Miasta i Budownictwa Magdaleny Orlik, wyłączenia jawności dokonano ze względu na interes A.K.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLII/807/17

Rady Miasta Olsztyna

z dnia 29 listopada 2017 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, związane z „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Przepiórczej na osiedlu Gutkowo w Olsztynie”.**

1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) ustala się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy na obszarze opracowania „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Przepiórczej na osiedlu Gutkowo w Olsztynie”:

- 1) inwestycje w zakresie realizacji dróg z oświetleniem oraz ciągów pieszo rowerowych na terenie KDD,
- 2) inwestycje w zakresie realizacji sieci wodociągowej i kanalizacyjnej;

2. Budowa i modernizacja dróg będą finansowane zgodnie z przepisami ustawy o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (Dz. U. z 2005 r. Nr 267 poz. 2251 ze zmianami) oraz art. 16 ustawy o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 206 ze zmianami) z budżetu Miasta Olsztyna lub współfinansowana ze środków zewnętrznych.

3. Wydatki gminy będą ponoszone na zasadach i w terminach wynikających ze stosownych uchwał Rady Miasta Olsztyna, w szczególności dotyczących:

- 1) Wieloletniej prognozy finansowej Miasta Olsztyna;
- 2) Wieloletniego Planu Modernizacji i Rozwoju Urządzeń Wodociągowych i Kanalizacyjnych Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Olsztynie;
- 3) bieżących uchwał Rady Miasta Olsztyna w sprawie budżetu Miasta Olsztyna.

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