UCHWAŁA Nr LV/830/2001

Rady Miasta Olsztyn

z dnia 19 grudnia 2001 roku

w sprawie zmiany "Planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna" w rejonie ulicy Sielskiej (obręb 47, działki 48/1, 48/3 i części działki 48/4).

Na podstawie art. 26 i 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, (tekst jednolity Dz.U. Nr 15 poz. 139 z 1999 r. z późniejszymi zmianami), oraz art.18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. Nr 13 poz.74 z 1996 r. z późniejszymi zmianami) w związku z uchwały Nr XLII/662/2001 z dnia 28 lutego 2001r. Rady Miasta Olsztyn w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany "Planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna w rejonie ulicy Sielskiej, Rada Miasta Olsztyn uchwala co następuje:

§1

Uchwala się zmianę w "Planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna" zatwierdzonym przez WRN w Olsztynie Uchwałą Nr III/19/80 z dnia 30 czerwca 1980 r. (Dz.Urz. WRN Nr 7 poz. 34 z 1980 r.) w rejonie ulicy Sielskiej (obręb 47, działki 48/1, 48/3 i części działki 48/4) w granicach określonych w załączniku graficznym do niniejszej uchwały.

§2

Zmiana planu składa się z następujących elementów:

1. tekstu ustaleń zmiany planu stanowiących treść niniejszej uchwały.
2. rysunku zmiany planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik graficzny do niniejszej Uchwały.

§3

1. Zmiana planu stanowi podstawę do podejmowania decyzji administracyjnych w zakresie gospodarki terenem i kształtowania zabudowy.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu są obowiązujące:

    2.1.Linie granicy zmiany planu.
    2.2.Linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania.
    2.4.Oznaczenia przeznaczenia terenu

3. Na całym obszarze objętym zmianą planu ustala się:

    3.1. W zakresie funkcji terenów obowiązuje:

a) Przeznaczenie terenów zgodnie z oznaczeniami na rysunku zmiany planu i ustaleniami szczegółowymi.
b) Zakaz lokalizacji obiektów uciążliwych oraz kolidujących z podstawowym przeznaczeniem terenów sąsiednich.

3.2. W zakresie kształtowania zabudowy:

a) Obowiązuje projektowanie budynków o formie nawiązującej do architektury lokalnej zgodnie z §8 ust.2 pkt.1 - Rozporządzenie Nr 53 Wojewody Olsztyńskiego z dnia 16 czerwca 1998 r. w sprawie systemu obszarów chronionych w województwie olsztyńskim, wyznaczania obszarów chronionego krajobrazu oraz zasad gospodarowania na tych terenach - Dz. Urz. Województwa Olsztyńskiego Nr13 poz.186.
b) Wskazane jest kształtowanie w zabudowie jednorodzinnej dachów stromych (o nachyleniu połaci 45° z tolerancją "+" "-" do10°) i krycia dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych, również w kolorze czerwonym lub brązowym.
c) Obowiązuje wysokość budynków mieszkalnych nie większa niż: parter, pierwsze piętro i poddasze użytkowe w wypadku stosowania stromych dachów i wysokość budynków o funkcji usługowej nie większa niż: parter, poddasze użytkowe lub parter, pierwsze piętro w przypadku zastosowania przekrycia płaskiego.
d) Obowiązuje zakaz wtórnego podziału działek dla terenu MNW zabudowy jednorodzinnej projektowanej w celu zwiększenia intensywności zabudowy, poza zapisanymi na rysunku planu.
e) Na określonych rysunkiem planu działkach dopuszcza się wznoszenie tylko jednego domu.

3.3. W rozwiązaniach komunikacji:

a) Obowiązuje klasyfikacja ulic, przebieg i szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających.
b) Układ jezdni oraz rozwiązania skrzyżowań pokazane na rysunku planu nie są obowiązujące i wymagają uściślenia w rozwiązaniach technicznych na etapie projektu budowlanego.
c) W rozwiązaniach czasowych i docelowych nie dopuszcza się stosowania żużla jako nawierzchni jezdnych, pieszych i parkingów.
d) Potrzeby parkingowe użytkowników projektowanych funkcji muszą być zaspokojone na terenie wyznaczonej funkcji.

3.4. W zakresie infrastruktury technicznej:

a) Obowiązuje nakaz podłączenia wszystkich obiektów do sieci kanalizacji sanitarnej. Nie dopuszcza się indywidualnych rozwiązań unieszkodliwiania ścieków. Budowa sieci kanalizacyjnej i wodociągowej powinna być kompleksowa i zgodna z §7 ust.1 pkt.5 Rozporządzenia Nr 53 Wojewody Olsztyńskiego z dnia 16 czerwca 1998r., o którym mowa w pkt. 3.2.
b) Zaopatrzenie w wodę z istniejącej w ulicy Rolnej sieci wodociągowej gminnej, nie dopuszcza się budowy studni indywidualnych. Należy dążyć do pierścieniowego układu zasilania. W projektowaniu przewidzieć hydranty p-poż. co znajdzie swoje odbicie w przyjętych średnicach sieci.
c) Zasilanie w energię elektryczną na podstawie szczegółowych wytycznych Zakładu Energetycznego S.A.. Istniejąca sieć niskiego

napięcia ulega przebudowie.
d) Sieć kanalizacyjną grawitacyjną, należy projektować dla całego terenu
zabudowy. Kanały projektować wzdłuż drogi gminnej oraz o przebiegu wynikającym z racjonalnej obsługi obszaru wg wytycznych MPWiK. Odbiornikiem ścieków jest kanał sanitarny O 0,2m w ulicy Rolnej.
e) Zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej w ulicy Rolnej. Projekt sieci należy rozwiązać na podstawie wytycznych Okręgowego Zakładu Gazownictwa.
f) Odprowadzenie wody deszczowej przeprowadzić projektowaną kanalizacją deszczową, której odbiornikiem jest kanał deszczowy O0,5 m w ulicy Rolnej.

§ 4

1. Ustala się następujący zakres obowiązywania użytych symboli i oznaczeń:

1. Nieprzekraczalna linia zabudowy - określa linię poza którą, w stosunku do dróg , nie można sytuować obiektów kubaturowych.
2. Wysokość zabudowy - oznacza wysokość w zrozumieniu prawa budowlanego.
3. Budynek adaptowany - oznacza budynek istniejący do zachowania.
4. Budynki adaptowane mogą podlegać rozbiórce przebudowie, rozbudowie i modernizacji łącznie ze zmianą funkcji o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.
5. Zasada układu komunikacyjnego - została wrysowana jedynie dla określenia linii rozgraniczających ulic, wymaga uściślenia w projektach dróg.

§5

Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu odpowiednimi symbolami ustala się następujące warunki szczegółowe.

MNW Zabudowa jednorodzinna projektowana.

Proponowany podział terenu na działki określony w rysunku zmiany planu. W proponowanym podziale uwzględniono przejście piesze umożliwiające komunikację z sąsiednimi terenami.
Charakter zabudowy - budynki jednorodzinne wolnostojące. Nie dopuszcza się zabudowy gospodarczej i prowizorycznej poza okresem budowy.
Nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi 4m licząc od granicy działki od strony dróg dojazdowych Dw1/2 i Lh+w.
MNR Istniejąca zabudowa porolnicza.
Możliwa adaptacja i modernizacja budynków istniejących. Funkcja usług lub nieuciążliwej produkcji.
Wjazd na teren działki od strony projektowanej drogi Lh+w Lokalnej.
PRT Usługi, handel, turystyka.
Teren przewidziany pod działalność usługowo - handlową związaną z obsługą ulicy Sielskiej, oraz ruchu turystycznego. Możliwa zabudowa o funkcji związanej z prowadzoną działalnością usługową z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej właściciela usług.
Nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi 10m licząc od granicy działki od strony ulicy Sielskiej i 6m od granicy działki od strony ulicy lokalnej Lh+w.

Od strony ulicy Sielskiej w związku z ochroną przed hałasem i zanieczyszczeniem powietrza należy projektować pas zieleni ochronnej. Szerokość pasa uzależnić od przewidywanej uciążliwości ulicy Sielskiej oraz projektowanej funkcji na terenie działek.
Wyklucza się lokalizację stacji benzynowej.
Możliwa adaptacja istniejącego budynku na działce 48/3. Obowiązuje wyznaczenie służebności dojazdu do działki 48/3 przez teren działki 48/1 obręb 47.
Wjazd na teren działki 48/1 i 48/3 od strony ulicy Sielskiej.
Wjazd na teren działki 48/4 projektowany od strony projektowanej ulicy Lh+w Lokalnej.
1G2/2 Projektowana ulica Sielska o przekroju dwujezdniowym.
Szerokość w liniach rozgraniczających zmienna przy najmniejszej 35m. W granicach zmiany planu znajduje się część pasa drogowego ulicy, przeznaczona na pobocze i chodnik.
Dw1/2 Droga dojazdowa do działek mieszkaniowych. Szerokość jezdni min 5m. Szerokość w liniach rozgraniczających 12m.
§ 6

W związku ze wzrostem wartości nieruchomości, powstałej na skutek zmiany planu, ustala się jednorazową opłatę w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości, obowiązującą w przypadku zbycia nieruchomości przez jej właściciela lub użytkownika wieczystego.

§ 7

W zakresie objętym zmianą planu, tracą moc ustalenia zawarte w "Planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna", o którym mowa w §1.

§ 8

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta.

§ 9

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