Uchwała Nr XXXVIII/493/04
Rady Miasta Olsztyn
z dnia 29 grudnia 2004 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna w rejonie ulicy Sielskiej (obręb 47, działka 48/1, 48/3 i części działki 48/4).

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41), Rada Miasta Olsztyn uchwala co następuje:

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna w rejonie ulicy Sielskiej (obręb 47, działka 48/1, 48/3 i części działki 48/4) zwany dalej planem – Sielska 2.
2. Plan składa się z następujących elementów podlegających opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego:

1) ustaleń planu stanowiącego treść niniejszej uchwały,
2) rysunku planu w skali 1 : 1000 stanowiącego załącznik graficznym 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, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały,
5) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

Rozdział I
Przepisy porządkowe

§2

1. Przedmiot i granicę planu określa uchwała Nr XXI/306/04 Rady Miasta Olsztyn z dnia 28 stycznia 2004 r. w sprawie sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna w rejonie ulicy Sielskiej (obręb 47, działka 48/1, 48/3 i części działki 48/4).

2. Celem regulacji zawartych w planie wg powyższej uchwały jest:
   1) umożliwienie budowy stacji benzynowej na terenie oznaczonym na planie symbolem **U - 1**.

3. Rysunek planu sporządzony jest w zapisie numerycznym na mapie zasadniczej w skali 1 : 1000 i stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:
   1) granic planu,
   2) linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach zagospodarowania i zabudowy,
   3) oznaczeń terenu przeznaczonego na funkcję drogi publicznej.

5. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały:
   a) **przeznaczenie podstawowe terenu** – oznacza takie przeznaczenie funkcjonalne, które jest przeważające na danym terenie, zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni jak i kubatury;
   b) **przeznaczenie dopuszczalne terenu** – oznacza przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia funkcję podstawową lub występuje zamiennie;
   c) określenie **adaptacja** należy rozumieć jako zachowanie funkcji oraz stanu istniejącego z możliwością przebudowy, rozbudowy i modernizacji przystosowujących obiekt do aktualnych funkcji;
   d) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – jest to granica poza którą nie można sytuować obiektów kubaturowych; linę tę mogą przekraczać balkony i wykusze, nadwieszenia i zadaszenia tych obiektów (w kondygnacji powyżej poziomu parteru) o nie więcej niż 1,5 m;
   e) **wysokość zabudowy** – podana ilość kondygnacji oznacza kondygnacje w całości wyniesione ponad poziom terenu w miejscu posadowienia.

ROZDZIAŁ 2
Ustalenia planu

§3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) Tereny przeznaczone pod zabudowę:
a) **U** – zabudowa przeznaczona na funkcję handlu, usług i usług o profilu turystycznym,
b) **U – 1** – zabudowa przeznaczona na funkcję handlu, usług i usług o profilu turystycznym. Możliwa lokalizacja stacji benzynowej.
2) Tereny przeznaczone na komunikację i urządzenia infrastruktury:
KD – projektowany pas drogowy ul. Sielskiej i ul. Gryczanej.

§4

Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i ochrony dziedzictwa kulturowego.

1. Dla terenów przeznaczonych do zainwestowania wprowadza się nakaz:
   1) odprowadzenia ścieków sanitarnych i technologicznych do miejskiej kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §5 niniejszej uchwały,
   2) odprowadzenia wód opadowych z powierzchni utwardzonych ulic i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej; dopuszcza się miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni,
   3) od strony realizowanego osiedla mieszkaniowego jednorodzinnego, na terenie działki 47-48/3, należy projektować izolację akustyczną i widokową.
2. W granicach planu linie telekomunikacyjne oraz elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia należy układać doziemnie.
3. Prognoza oddziaływania na środowisko nie przewiduje negatywnego oddziaływania inwestycji na środowisko.
4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej na terenie objętym planem nie występują obiekty podlegające lub mogące podlegać ochronie.

§5

Wytyczne w zakresie infrastruktury technicznej.

1) **Zaopatrzenie w wodę**.
   Przez teren objęty planem (wzdłuż ulicy Sielskiej) przewiduje się budowę magistrali wodociągowej dn 300 mm, jako powiązanie z wodociągiem dn 225 mm w Łupsztychu. Zaopatrzenie w wodę projektowanych obiektów możliwe jest z wodociągu dn 300 mm w Ulicy Sielskiej, na podstawie warunków przyłączenia wydanych przez dysponenta sieci.
2) **Odprowadzenie ścieków sanitarnych i technologicznych**.
   Odprowadzenie ścieków sanitarnych i technologicznych z projektowanych i istniejących obiektów przewiduje się do sieci kanalizacyjnej w ulicy Gryczanej na podstawie warunków wydanych przez dysponenta sieci. Ścieki technologiczne (z myjni samochodowej) należy poddać podczyszczeniu.
3) **Odprowadzenie wód opadowych**.
   Wody opadowe z powierzchni utwardzonych (dachów, parkingów i dróg) należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej w ulicy Sielskiej lub Gryczanej. Warunki przyłączenia uzyskać od właściciela sieci. Wody opadowe z parkingów i dróg należy pozbawić piasku i substancji ropopochodnych w urządzeniach podczyszczających.
4) **Zaopatrzenie w gaz ziemny**.
   Zaopatrzenie w gaz ziemny możliwe jest z gazociągu niskiego ciśnienia w ulicy Gryczanej. Warunki przyłączenia należy uzyskać od dysponenta sieci.
5) **Zaopatrzenie w ciepło**.
   Zaopatrzenie w ciepło przewiduje się z kotłowni lokalnych (na paliwo ciekłe, gazowe lub energię elektryczną). Wyklucza się stosowanie węgla i paliw węglopochodnych. Zaleca się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii.
6) **Zasilanie w energię elektryczną**.
   Zasilanie w energię elektryczna inwestycji w granicach planu na podstawie warunków przyłączenia wydanych przez dysponenta sieci.
7) W granicach planu **sieci telekomunikacyjne** należy prowadzić doziemnie. Warunki przyłączenia uzyskać od dysponenta sieci.
8) Ustala się dla całego planu poziom hałasu określony w przepisach odrębnych.

§6

1. **Tereny przeznaczone do zabudowy**.

U – *Usługi, Handel, turystyka.*

Przeznaczenie podstawowe – teren przewidziany pod działalność usługowo – handlową związaną z obsługą ul. Sielskiej, oraz ruchu turystycznego.
Przeznaczenie dopuszczalne – możliwa zabudowa o funkcji związanej z prowadzoną działalnością usługową z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej właściciela usług.
Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
Nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi 10 m. licząc od granicy działki od strony ul. Sielskiej i 6 m. od granicy działki od strony ulicy lokalnej **KD-1** (Gryczanej).
Usytuowanie obiektów kubaturowych i zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać przebieg istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.
Zasady kształtowania formy architektonicznej.
Wskazane jest kształtowanie w zabudowie dachów stromych (o nachyleniu połaci 45° z tolerancją „+” „-” do10°) i krycia dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych, w kolorze czerwonym lub brązowym.

Obowiązuje wysokość budynków nie większa niż: parter, pierwsze piętro i poddasze użytkowe w przypadku zastosowania stromych dachów i parter, pierwsze piętro w przypadku zastosowania przekrycia płaskiego, ale nie większa niż 9 m.

Komunikacja.

Wjazd i wyjazd do działki 47-48/9 od strony ulicy **KD-1** (Gryczanej) lub wspólny z terenem oznaczonym symbolem **U – 1**.

Potrzeby parkingowe użytkowników muszą być zaspokojone na terenie działki.

Infrastruktura techniczna.

Zasady projektowania i użytkowania infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5.

Zasady podziału i scalania nieruchomości.

Nie dopuszcza się podziału działki za wyjątkiem podziału dla realizacji praw własności.

U – 1 – ***Usługi, handel, turystyka – z możliwością budowy stacji benzynowej***.

Przeznaczenie podstawowe – teren przewidziany pod działalność usługowo – handlową związaną z obsługą ul. Sielskiej, oraz ruchu turystycznego.

Przeznaczenie dopuszczalne – możliwa zabudowa o funkcji związanej z prowadzoną działalnością usługową z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej właściciela usług.

Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi 10 m. licząc od granicy działki od strony ul. Sielskiej.

Możliwa adaptacja istniejącego budynku na działce 47-48/3.

Usytuowanie obiektów kubaturowych i zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać przebieg istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

Od strony projektowanego osiedla mieszkaniowego jednorodzinnego, na terenie działki 47-48/3, należy projektować izolacje akustyczna i widokową. Izolację projektować jako pas zieleni lub ekran akustyczny jako ścianę pełną o parametrach akustycznych określonych w przepisach odrębnych.

Zasady kształtowania formy architektonicznej.

Wskazane jest kształtowanie w zabudowie dachów stromych (o nachyleniu połaci 45° z tolerancją „+” „-” do10°) i krycia dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych, w kolorze czerwonym lub brązowym.

Obowiązuje wysokość budynków nie większa niż: parter, pierwsze piętro i poddasze użytkowe w przypadku zastosowania stromych dachów i parter, pierwsze piętro w przypadku zastosowania przekrycia płaskiego, ale nie większa niż 9 m..

Wymagane jest stosowanie materiałów wykończeniowych o wysokim standardzie techniczno-estetycznym takich jak: panele metalowe lub aluminiowe, cegła licowa, tynk szlachetny, szkło itp.

Komunikacja.

Ustala się wjazd i wyjazd z działki 47-48/8 od strony ul. Sielskiej.

Projekt obsługi komunikacyjnej działki 47-48/8 należy uzgodnić z MZD I Z w Olsztynie.

Obowiązuje wyznaczenie służebności dojazdu do działki 47-48/3 przez teren działki 47-48/8.

Potrzeby parkingowe użytkowników muszą być zaspokojone na terenie działki.

Infrastruktura techniczna.
Zasady projektowania i użytkowania infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w §5.
Zasady podziału i scalania nieruchomości.
Nie dopuszcza się podziału działki za wyjątkiem podziału dla realizacji praw własności.

2. **Komunikacja**.
KD – ***Pas drogowy projektowanej ulicy Sielskiej i Gryczanej*** - działki 47-48/7 i 47-48/5.

§7

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów których wartość wzrośnie, w wysokości **30%**.

§8

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Olsztyn.

§9

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

Przewodniczący Rady

Zbigniew Dąbkowski