Uchwała Nr XLIV/580/05
Rady Miasta Olsztyn
z dnia 27 kwietnia 2005 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ulicami Sielską i Rolną na osiedlu Dajtki w Olsztynie.

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

Rozdział I
Przepisy ogólne

§1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ulicami Sielską i Rolną na osiedlu Dajtki w Olszynie, zwany dalej planem.

§2

1. 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 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.

§3

1. Przedmiot i granice planu określa uchwała Nr XXIII/337/04 r. Rady Miasta Olsztyn z dnia 31 marca 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami Sielską i Rolną na osiedlu Dajtki w Olsztynie, jak na załączniku nr 1 niniejszej uchwały.
2. Celem opracowania planu jest uściślenie sposobu zagospodarowania przestrzennego w/w terenu.
3. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:
   1) linii granic planu,
   2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania,
   3) nieprzekraczalnej linii zabudowy,
   4) oznaczeń terenów przeznaczonych na cele zabudowy o określonych funkcjach: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo - usługowej, usługowej,
   5) oznaczeń terenów przeznaczonych na cele: dróg publicznych i terenu pętli autobusowej, zieleni z urządzeniami sportowo – rekreacyjnymi, terenów zieleni urządzonej, terenów zieleni izolacyjnej,
   6) przejść pieszych.

§4

Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały:

1) **teren** – należy przez to rozumieć teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonym jednym symbolem.
2) **przeznaczenie podstawowe terenu** – oznacza takie przeznaczenie funkcjonalne, które jest przeważające na danym terenie, zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni terenu jak i kubatury.
3) **przeznaczenie dopuszczalne terenu** – oznacza przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia funkcję podstawową lub występuje zamiennie.
4) **usługi nieuciążliwe** – oznaczają usługi, których strefa uciążliwości mieści się w granicach działki; należy przez to rozumieć usługi np: handlu, gastronomii, rzemiosła nieuciążliwego, administracji, bezpieczeństwa publicznego, łączności, kultury i rozrywki, obsługi turystyki, hotelarskie i bankowości.
5) przez określenie **adaptacja** należy rozumieć możliwość zachowania istniejącego stanu zabudowy lub przystosowanie obiektu do potrzeb użytkownika; przystosowanie może się wiązać z modernizacją, przebudową, rozbudową obiektu oraz zmianą sposobu jego użytkowania; adaptacja spełnia ustalenia uchwały jeżeli:
   a) nowa funkcja będzie zgodna z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu określonym w uchwale,
   b) sposób kształtowania zabudowy będzie zgodny z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w uchwale.
7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – jest to linia, poza którą nie można sytuować obiektów kubaturowych; linię tę mogą przekraczać balkony i wykusze tych obiektów jednak nie więcej niż 1,5 m..
8) **wysokość zabudowy** – podana ilość kondygnacji oznacza kondygnacje mieszkalne lub usługowe wyniesione w całości ponad poziom terenu; w wypadku ustalenia nakazu stosowania dachów stromych w podanej ilości kondygnacji mieści się również poddasze użytkowe.
9) **urządzenia rekreacyjno – sportowe** – oznaczają terenowe pola gier takich jak: koszykówka, siatkówka, ringo, minigolf itp. oraz urządzenia placów zabaw i rekreacji,
10) **zieleń urządzona** – zieleń niska i wysoka kształtowana krajobrazowo.
11) **zieleń izolacyjna** – zieleń urządzona niska i wysoka stanowiąca izolację akustyczną i widokową przyległych funkcji.
12) **powierzchnia terenu biologicznie czynna** – zgodnie z rozporządzeniem ministra infrastruktury z dnia 7 kwietnia 2004 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

ROZDZIAŁ II
Ustalenia planu

§5

Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów.

1. Tereny przeznaczone na zabudowę:
1) **MN** – zabudowa o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej,
2) **MN-1,2** – zabudowa przeznaczona na funkcję mieszkaniową jednorodzinną z możliwością prowadzenia usług (nieuciążliwych),
3) **U** – zabudowa o charakterze usługowym.
2. Tereny przeznaczone na komunikację i urządzenia infrastruktury:
1) **KD** - gminne ulice publiczne,

2) **KD-A** – pętla autobusowa (adaptowana).

3. Tereny przeznaczone na zieleń:

1) **ZP** - zieleń urządzona,
2) **ZI** – zieleń izolacyjna,

4. Tereny sportowo- rekreacyjne:
US – teren przeznaczony na projektowane w zieleni urządzenia sportowo-rekreacyjne.

5. **CP** – przejścia piesze.

§6

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

1. W granicach planu, wprowadza się **nakaz**:
   1) podłączenia istniejących i projektowanych obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi do komunalnego wodociągu i do komunalnej kanalizacji sanitarnej,
   2) odprowadzenia ścieków deszczowych z utwardzonych powierzchni: dróg i parkingów do komunalnej kanalizacji deszczowej

2. **Zaopatrzenie w wodę.**
   1) Zaopatrzenia w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy przewiduje się poprzez istniejącą i projektowaną sieć magistralną i rozdzielczą. Należy stosować zasadę pierścieniowania sieci. Na powyższe należy uzyskać warunki przyłączenia od dysponenta sieci.
   2) Zgodnie z Programem rozbudowy sieci wodociągowej istnieje konieczność spięcia wodociągu dn 225mm w Łupstychu z wodociągiem dn 300mm w ul. Sielskiej. Magistrala będzie przebiegała wzdłuż ulicy Sielskiej. W granicach planu trasa przewidziana pod budowę magistrali obejmuje północną część ul. Słonecznikowej **KD-D15** i ul. Gryczanej **KD-L20**.

3. **Odprowadzenie ścieków sanitarnych i technologicznych.**
   Odprowadzenie ścieków sanitarnych i technologicznych do miejskiej kanalizacji sanitarnej (istniejącej lub projektowanej) na podstawie warunków wydanych przez dysponenta sieci.

4. **Odprowadzenie wód opadowych.**
   Ścieki deszczowe z powierzchni utwardzonych parkingów i dróg należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej (istniejącej lub projektowanej). Warunki przyłączenia uzyskać od dysponenta sieci. Zaleca się miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni.

5. **Zaopatrzenie w ciepło.**
   Obowiązuje zakaz stosowania do celów grzewczych węgla kamiennego, brunatnego i koksu. W przypadku zaopatrzenia w ciepło ze źródeł indywidualnych obowiązuje stosowanie proekologicznych systemów grzewczych (olej opałowy, gaz, energia elektryczna, drewno, energia słoneczna, energia geotermalna).

6. **Zaopatrzenie w gaz ziemny.**
   Zaopatrzenie w gaz jest możliwe z istniejącego lub projektowanego gazociągu niskiego ciśnienia przebiegającego w ciągach komunikacyjnych ulic. Występują techniczne możliwości zasilenia z sieci gazowej odbiorników gazowych – zgodnie z warunkami ekonomicznymi określanymi przez dysponenta sieci.

7. **Zasilanie w energię elektryczną.**
   Zasilanie w energię elektryczną inwestycji w granicach planu na podstawie warunków przyłączenia wydanych przez dysponenta sieci.

8. W granicach planu linie telekomunikacyjne oraz elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia należy układać doziemnie.

9. W granicach planu terenami przeznaczonymi dla prowadzenia sieci infrastruktury technicznej są ulice dojazdowe **KD-L20** i **KD-D15**, pętla autobusowa **KD-A**, przejścia piesze **CP**, tereny zieleni **ZI**, **US** i **ZP**.

10. Wydzielenie terenu dla potrzeb eksploatacji i wykonania robót budowlanych związanych z istniejącym i projektowanym uzbrojeniem jest obowiązujące dla całego planu. Przebieg sieci, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i pasów eksploatacyjnych sieci - do uściślenia w projekcie budowlanym.
11. W granicach planu zakazuje się lokalizacji stacji bazowych sieci komórkowych.

§7

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) sposobów zagospodarowania i ochrony terenów zieleni, oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZP**, **ZI** i **US**;
   2) przeznaczenia wydzielonych obszarów o oznaczeniu **MN** pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
   3) przeznaczenia wydzielonych obszarów o oznaczeniu na rysunku planu **U** pod zabudowę usługową;
   4) sposobów zagospodarowania terenów przeznaczonych na komunikację, oznaczonych na rysunku planu **KD-L20**, **KD-D15**, **KD-A** i **CP**.
2. Przestrzeń publiczną na obszarze planu stanowią tereny dróg **KD**, teren pętli autobusowej **KD-A**, tereny zieleni urządzonej **ZP**, zieleni izolacyjnej **ZI** i przejść pieszych **CP**. Wymagania odnośnie kształtowania przestrzeni publicznej zawarto w ustaleniach szczegółowych §8, §10 i §11.
3. Nie dopuszcza się innego tymczasowego zagospodarowania terenu niezgodnego z przeznaczeniem określonym w planie.

§8

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

1. Prognoza oddziaływania na środowisko obejmująca obszar objęty planem nie przewiduje negatywnego oddziaływania zespołów mieszkalnych i inwestycji usługowych na środowisko.
2. Adaptuje się istniejącą zieleń (tereny **US**, **ZP** i **ZI**) oraz projektuje się zieleń izolacyjną (tereny **ZI**).
3. Dla terenów przeznaczonych do zainwestowania wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych i technologicznych do sieci kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §6 niniejszej uchwały.
4. Nakazuje się odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §6.
5. W granicach planu linie telekomunikacyjne oraz elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia należy układać doziemnie.
6. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów zainwestowania. Przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu odpowiednio do przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed hałasem dla terenów **MN**, **MN-1**, **MN-2** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
7. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej na terenie objętym planem nie występują obiekty podlegające lub mogące podlegać ochronie.

8. Szczegółowe zasady ochrony, środowiska, przyrody i krajobrazu dla poszczególnych terenów zieleni:

ZP – ***Zieleń urządzona*** **-** adaptowana i projektowana zieleń rekreacyjna, ogólnodostępna.

1. Wprowadza się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem:
   1) zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej,
   2) obiektów małej architektury, urządzeń rekreacyjno-sportowych i ciągów pieszych,
   3) zmian w ukształtowaniu terenu.
2. Realizacji robót budowlanych wymienionych w pkt. 1 wymaga uzgodnień z odpowiednim organem ochrony środowiska w zakresie wycinki zadrzewień i zakrzewień.
3. Zaleca się adaptację istniejącej zieleni wysokiej.
4. Wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu przeznaczone pod zabudowę w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

ZI – ***Zieleń izolacyjna*** – adaptowana i projektowana.

1. Wprowadza się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem:
   1) zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej,
   2) przejść pieszych, chodników oraz zjazdów indywidualnych,
   3) zmian w ukształtowaniu terenu,
   4) urządzeń ochrony akustycznej.
2. Od strony ulicy Sielskiej w związku z ochroną przed hałasem i zanieczyszczeniem powietrza należy projektować pas zieleni izolującej zespoły mieszkaniowe.
3. Wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu przeznaczone pod zabudowę w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami za wyjątkiem podziałów dla realizacji praw własności w zakresie obrotu cywilno-prawnego – w celu powiększenia sąsiednich nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

US – ***Zieleń, sport*** **-** teren ogólnodostępny.

1. Możliwa realizacja boisk sportowych tzw. małych gier (siatkówki, koszykówki), urządzeń do zabaw dla dzieci.
2. Wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem:
   1) zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej,
   2) obiektów małej architektury i urządzeń sportowo – rekreacyjnych oraz ciągów pieszych.
3. Realizacji robót budowlanych wymienionych w pkt. 1 wymaga uzgodnień z odpowiednim organem ochrony środowiska w zakresie wycinki zadrzewień i zakrzewień.
4. Możliwe wydzielenie działki gruntu w przypadku konieczności lokalizacji w tym rejonie stacji transformatorowej sieci elektryczno – energetycznej.
5. Wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu przeznaczone pod zabudowę w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

§9

Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów w granicach opracowania, oznaczonych na zał. nr 1 symbolami:

MN – ***Zabudowa jednorodzinna***

Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
Przeznaczenie dopuszczalne – uzupełniające przeznaczenie podstawowe; lokale użytkowe, biura, pracownie, gabinety lekarskie itp.
Adaptuje się istniejącą zabudowę jednorodzinną.
Projektowana i adaptowana zabudowa podlega następującym rygorom:

1. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**:
1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu,
2) na działkach jednorodzinnych dopuszcza się wznoszenie tylko jednego domu,
3) nie dopuszcza się zabudowy gospodarczej i prowizorycznej poza okresem budowy,
4) ustala się minimalny procent powierzchni czynnej biologicznie w wysokości **30%** terenu działki.

2. **Zasady kształtowania formy architektonicznej**:
1) nakazuje się kształtowanie w zabudowie jednorodzinnej dachów stromych (o nachyleniu połaci 45° z tolerancją „+" „-" do10°) krytych dachówką ceramiczną lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych, w kolorze czerwonym lub brązowym,
2) obowiązuje wysokość budynków mieszkalnych ponad istniejący poziom terenu nie większa niż: parter i poddasze użytkowe.

3. **Zasady obsługi w zakresie komunikacji**:
1) dojazd do terenu z ulic dojazdowych **KD-D15** i ulic lokalnych **KD-L20**,
2) miejsca parkingowe należy zapewnić w granicach poszczególnych działek budowlanych – min. 1 miejsce parkingowe na działkę.

. 4. **Zasady scalania i podziału nieruchomości**:
1) proponowane podziały terenu na działki określono na rysunku planu,
2) nie dopuszcza się podziału wydzielonych działek jednorodzinnych za wyjątkiem podziału dla realizacji praw własności,
3) w sytuacji dopuszczonych planem istnieje możliwość wydzielenia terenu na poprawę zagospodarowania.

MN-1 - ***Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z możliwością usług nieuciążliwych***

Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
Przeznaczenie dopuszczalne uzupełniające lub zamienne – handel, usługi (nieuciążliwe).
Adaptuje się istniejącą zabudowę.
Projektowana i adaptowana zabudowa podlega następującym rygorom.

1. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**:
1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu,
2) na wydzielonych działkach dopuszcza się wznoszenie tylko jednego domu jednorodzinnego lub usługowego,
3) ustala się minimalny procent powierzchni czynnej biologicznie w wysokości **30%** terenu działki.

2. **Zasady kształtowania formy architektonicznej**:
1) nakazuje się kształtowanie w zabudowie jednorodzinnej dachów stromych (o nachyleniu połaci 45° z tolerancją „+" „-" do10°) krytych dachówką ceramiczną

lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych, w kolorze czerwonym lub brązowym,
2) obowiązuje wysokość budynków mieszkalnych ponad istniejący poziom terenu nie większa niż: parter i poddasze użytkowe.

3. **Zasady obsługi w zakresie komunikacji**:
1) dojazd do terenu z ulic dojazdowych **KD-D15**,
2) miejsca parkingowe należy zapewnić w granicach poszczególnych działek budowlanych – min. 1 miejsce parkingowe na działce.

4. **Zasady podziału i scalania nieruchomości**:
dopuszcza się podział terenu na działki o ile wydzielone działki będą miały powierzchnię nie mniejszą niż 500 m².

MN-2 – *Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z możliwością usług nieuciążliwych*

Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
Przeznaczenie dopuszczalne uzupełniające lub zamienne – handel, usługi (nieuciążliwe).
Adaptuje się istniejącą zabudowę.
Projektowana i adaptowana zabudowa podlega następującym rygorom:

1. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**:
1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu,
2) na wydzielonych działkach dopuszcza się wznoszenie tylko jednego domu,
3) nie dopuszcza się zabudowy gospodarczej i prowizorycznej poza okresem budowy.

2. **Zasady kształtowania formy architektonicznej**:
1) wskazane jest kształtowanie dachów stromych krytych dachówką ceramiczną lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych, w kolorze czerwonym lub brązowym,
2) w przypadku stosowania dachów stromych obowiązuje wysokość zabudowy budynku adaptowanego - parter, piętro i poddasze użytkowe;
dla zabudowy projektowanej z dachami stromymi obowiązuje wysokość zabudowy – parter i poddasze użytkowe;
dla zabudowy projektowanej z dachami płaskimi wysokość zabudowy ustala się na parter i piętro.

3. **Zasady obsługi w zakresie komunikacji**:
1) dojazd do terenu z ulicy dojazdowej **KD-D15** (ul. Zbożowej) oraz przez teren **U-1**,
2) miejsca parkingowe należy zapewnić w granicach poszczególnych działek budowlanych – min. 1 miejsce parkingowe na terenie działki.

4. **Zasady scalania i podziału nieruchomości**:
dopuszcza się podział terenu na działki o ile wydzielone działki będą miały powierzchnię nie mniejszą niż 500 m².

U-1 – *Usługi*

Przeznaczenie podstawowe – usługi, handel.
Przeznaczenie dopuszczalne – produkcja (nieuciążliwa).
Adaptuje się istniejącą zabudowę.

1. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**:
1) dopuszczalna wysokość zabudowy dwie kondygnacje,
2) nie dopuszcza się zabudowy gospodarczej i prowizorycznej poza okresem budowy.

2. **Zasady obsługi w zakresie komunikacji**:
1) dojazd do terenu z ulicy lokalnej – ul. Sielskiej (starej),

2) ustala się wskaźnik minimalnej ilości miejsc parkingowych, które należy rozmieścić w granicach działki na 2 mp na każde 100 m² pow. użytkowej zabudowy usługowej.

3. **Zasady scalania i podziału nieruchomości**:
nie dopuszcza się podziału terenu na odrębne działki budowlane.

U-2 – ***Usługi***

Przeznaczenie podstawowe – usługi, handel.
Przeznaczenie dopuszczalne – produkcja (nieuciążliwa).
Adaptuje się istniejącą zabudowę.

1. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**:
1) nieprzekraczalne linie zabudowy są tożsame z liniami rozgraniczenia,
2) dopuszczalna wysokość zabudowy dwie kondygnacje,
3) nie dopuszcza się zabudowy gospodarczej i prowizorycznej poza okresem budowy.
2. **Zasady obsługi w zakresie komunikacji**:
1) dojazd do terenu z ulicy dojazdowej **KD-D15**, możliwy dojazd z ulicy lokalnej - Sielskiej (starej) z przejazdem przez teren **ZI**,
2) ustala się wskaźnik minimalnej ilości miejsc parkingowych, które należy rozmieścić w granicach działki na 2 mp na 100 m² pow. użytkowej zabudowy usługowej.
3. **Zasady scalania i podziału nieruchomości**:
nie dopuszcza się podziału terenu na odrębne działki budowlane.

U-3 – ***Usługi***

Przeznaczenie podstawowe – usługi, handel.
Przeznaczenie dopuszczalne – produkcja (nieuciążliwa).
Adaptuje się istniejącą zabudowę.

1. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**:
1) nieprzekraczalne linie zabudowy są tożsame z liniami rozgraniczenia,
2) dopuszczalna wysokość zabudowy dwie kondygnacje,
3) nie dopuszcza się zabudowy gospodarczej i prowizorycznej poza okresem budowy.
2. **Zasady obsługi w zakresie komunikacji**:
1) dojazd do terenu z ulicy dojazdowej **KD-D15** (ul. Słonecznikowej),
2) ustala się wskaźnik minimalnej ilości miejsc parkingowych, które należy rozmieścić w granicach działki na 2 mp. na 100 m² pow. użytkowej zabudowy usługowej.
3. **Zasady scalania i podziału nieruchomości**:
nie dopuszcza się podziału terenu na odrębne działki budowlane.

U-4 – ***Usługi, handel, turystyka***

Przeznaczenie podstawowe – usługi, handel lub usługi o charakterze turystycznym.
Przeznaczenie dopuszczalne – produkcja (nieuciążliwa), mieszkanie właściciela usługi.

1. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**:
1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu,
2) wskazane jest kształtowanie dachów stromych krytych dachówką lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych, w kolorze czerwonym lub brązowym,
3) dla zabudowy projektowanej z dachami stromymi obowiązuje wysokość zabudowy – parter i poddasze użytkowe;
dla zabudowy projektowanej z dachami płaskimi wysokość zabudowy ustala się

maksymalną wysokość na parter i piętro,
4) wyklucza się lokalizację stacji benzynowej,
5) nie dopuszcza się zabudowy gospodarczej i prowizorycznej poza okresem budowy.

2. **Zasady obsługi w zakresie komunikacji**:
1) dojazd do terenu z ulicy dojazdowej **KD-D15** (ul. Słonecznikowej i Sojowej) oraz od strony ulicy Gryczanej **KD-KL20,**
2) ustala się wskaźnik minimalnej ilości miejsc parkingowych, które należy rozmieścić w granicach działki na 2 mp. na 100 m² pow. użytkowej zabudowy usługowej.

3. **Zasady scalania i podziału nieruchomości**:
w obrębie funkcji **U-4** dopuszcza się podział terenu na dwie działki budowlane.

§10

Zasady obsługi w zakresie komunikacji.

KD-L20 - ***Drogi publiczne - lokalne*** (ulice: Rolna i Gryczana)
Mogą obsługiwać linie miejskiej komunikacji autobusowej.
Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 20.0 m..
Przekrój 1x2 pasa drogowego.
Skrzyżowania z ulicami dojazdowymi proste, nieskanalizowane.
Połączenie projektowanej ulicy Gryczanej z modernizowaną ulicą Sielską skanalizowane.
Nie ogranicza się zjazdów indywidualnych.
Chodniki obustronne szerokości min. 1,5 m.. Przy rozmieszczeniu elementów zagospodarowania pasa drogowego należy stosować zasadę projektowania chodników przy granicy z terenami mieszkaniowymi, a pasów zieleni przy jezdni.

KD-D15 – ***Drogi publiczne - dojazdowe*** - (ulice: Oliwkowa, Sojowa, Słonecznikowa, Zbożowa).
Ulice układu komunikacyjnego obsługującego działki.
Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 15 m..
Przekrój 1x2 pasy ruchu.
Skrzyżowania z ulicami dojazdowymi i ulicą lokalną (ul. Rolna) proste nieskanalizowane .
Nie ogranicza się zjazdów indywidualnych.
Od strony pętli autobusowej oznaczonej symbolem **KD-A** ulica Słonecznikowa zakończona placem manewrowo – zwrotnym.
Od strony Ulicy Sielskiej (zmodernizowanej) ulica Słonecznikowa zamknięta bez połączenia z ulicą Sielską.
Od strony terenu **U-4** ulica Sojowa zakończona placem manewrowo – zwrotnym.
Chodniki obustronne szerokości min. 1,5 m. Przy rozmieszczeniu elementów zagospodarowania pasa drogowego należy stosować zasadę projektowania chodników przy granicy z terenami mieszkaniowymi, a pasów zieleni przy jezdni.

KD-A – ***Pętla Autobusowa***
Istniejąca pętla autobusowa, adaptowana.
Możliwa zmiana przebudowy układu komunikacyjnego istniejącej pętli autobusowej i organizacji ruchu.
W przypadku przebudowy i zmiany organizacji ruchu pętli włączenie do komunikacji publicznej ulic Słonecznikowej i Oliwkowej przez teren pętli jest dopuszczalne.

Na terenie nie zajętym przez komunikację dopuszcza się zabudowę obsługi pętli oraz zabudowę handlową.
Wysokość zabudowy - jedna kondygnacja.

DW – ***Droga wewnętrzna***
Droga obsługująca tereny usług **U-2** i **U-3**.
Połączenie z ulicą Sielską (starą) możliwe przez zjazd publiczny przez teren **ZI**.
Obowiązuje zakaz zabudowy oraz włączania do terenu działek sąsiednich.

CP – ***Przejścia piesze*** **-** projektowane przejścia piesze.
Obowiązuje zakaz zabudowy oraz włączania do terenu działek sąsiednich.
Możliwa realizacja podziemnych sieci uzbrojenia infrastruktury.
Szerokość chodnika nie mniej niż 1,5 m.

§11

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:
   1) budowa i urządzenie dróg publicznych oznaczonych symbolami **KD-L20** i **KD-D15**,
   2) zagospodarowanie terenu istniejącej pętli autobusowej **KD-A**,
   3) zagospodarowanie terenów zieleni **ZU**, **ZI**, **US** i przejść pieszych **CP**,
   4) budowa sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu w zakresie zaopatrzenia w wodę, oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych, oświetlenia przestrzeni publicznej, gazu, energii elektrycznej, oraz innych obiektów i urządzeń o których mowa w §6.
2. Udział gminy m. Olsztyn w finansowaniu w/w zadań będzie określony właściwymi uchwałami Rady Miasta Olsztyn w trybie przepisów o finansach publicznych, stosownie do możliwości budżetowych gminy.

§12

Ustala się dla terenu **U-4** i terenu działek **nr 47–51/32 i 47–51/33** 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%**. Dla pozostałego terenu w/w stawka procentowa opłat nie obowiązuje ponieważ plan przeprowadza regulację szczegółowych uwarunkowań już istniejącego przeznaczenia terenu nie zmieniając go.

§13

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Olsztyn.

§14

Uchyla się uchwałę Nr XLI/530/05 Rady Miasta Olsztyn z dnia 23 lutego 2005 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ulicami Sielską i Rolną na osiedlu Dajtki w Olsztynie.

§15

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