

Uchwała Nr LXVII/838/06

Rady Miasta Olsztyn

z dnia 6 września 2006r.

w sprawie uchwalenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna dla terenu przy ulicy Toruńskiej w obszarze działki 97/22 obr. 23”.

Na podstawie art. 20, ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z 2003r., Nr 6 poz.41 z 2004r., Nr 141, poz.1492, Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087 z 2005r. i Nr 45, poz.319 z 2006r.), Rada Miasta Olsztyn uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego między ulicami: Jagiellońską, H.Sawickiej, Katowicką, Toruńską, Rataja i Chełmińską w Olsztynie" na obszarze działki 97/22 obr. 23 przy ulicy Toruńskiej", która otrzymuje nazwę „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego JAGIELLOŃSKA-TORUŃSKA”.

2. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i publikacji:

- 1) tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały,
- 2) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały; załącznik jest integralną częścią uchwały,
- 3) stwierdzenia zgodności planu z ustaleniami studium, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do 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 1

Przepisy porządkowe

§ 2. 1. Przedmiot i granice planu określa uchwała Nr L/692/05 Rady Miasta Olsztyn z dnia 26 kwietnia 2005r w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna dla terenu przy ulicy Toruńskiej w obszarze działki 97/22 obr. 23”.

2. Celem regulacji zawartych w planie jest umożliwienie zagospodarowania i zabudowy działki nr 97/22, obręb 23, z przeznaczeniem terenów na funkcje mieszkaniowe .

3. Rysunek planu sporządzony w zapisie numerycznym na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowi załącznik Nr 1 do uchwały.

4. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:

- 1) granic planu,
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania, oznaczeń terenu przeznaczonego na cele funkcji mieszkaniowej:

5) terenu przeznaczonego na cele zieleni urządzonej izolacyjnej5. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały:

- 1) **powierzchnia aktywna biologicznie** – oznacza powierzchnię terenu niezabudowaną i nieutwardzoną pokrytą roślinnością (naturalną i urządzoną) stanowiącą powierzchnię ekologiczną i czynną;
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** jest to linia, poza którą nie można sytuować kondygnacji nadziemnych budynków. Linię tę mogą przekraczać balkony i wykusze tych obiektów, jednak nie więcej niż o 1m;

- 3) **wysokość zabudowy** – podana ilość kondygnacji oznacza kondygnacje mieszkalne lub ogorazowe, wyniesione w całości ponad poziom terenu;

ROZDZIAŁ 2 **Ustalenia planu**

§ 3 Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów.

1. Tereny **MW** przeznaczone na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.
2. Tereny **ZPI** przeznaczone na zielen o funkcjach izolacyjnych.

- § 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**
1. W granicach planu zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:
 - 1) sposobów zagospodarowania i ochrony terenów zieleni, oznaczonych w rysunku planu symbolami **ZPI**, a w szczególności zakazu zabudowy tych terenów;
 - 2) przeznaczenia wydzielonych obszarów o oznaczeniu **MW** na funkcję mieszkalnictwa wielorodzinnego;
 2. W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.

§ 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Obszar objęty planem nie znajduje się w żadnej /obowiązującej lub postulowanej/ strefie ochrony konserwatorskiej i nie posiada obiektów wpisanych do rejestru zabytków.

§ 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. 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.
3. Dla łącznej powierzchni terenów **MW** i **ZPI** ustala się minimalny procent powierzchni aktywnej biologicznie w wysokości 40%.
4. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów **MW** jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w rozumieniu przepisów odrębnych Prawa Ochrony Środowiska.
5. W granicach planu linie telekomunikacyjne oraz elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia należy układać doziemnie.
6. Teren planu należy do grupy terenów zabudowanych i zurbanizowanych i nie podlega ochronie w rozumieniu Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
7. Szczegółowe zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu dla terenu zieleni urządzonej izolacyjnej **ZPI**:
 - 1) wprowadza się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem:
 - a) zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dojazdów do budynków i obiektów budowlanych,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) urządzeń rekreacyjno-sportowych;
 - 2) zagospodarowanie terenów zieleni urządzonej należy projektować jako towarzyszące zabudowie sąsiedniego terenu **MW**.

§ 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:
 - 1) indywidualnych ujęć wody podziemnej,
 - 2) lokalnych oczyszczalni ścieków,
 - 3) zbiorników na gromadzenie nieczystości ciekłych,
3. Wprowadza się nakaz podłączenia projektowanych obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi do komunalnej kanalizacji sanitarnej.
4. Zaopatrzenie w wodę
Zaopatrzenie w wodę projektowanej zabudowy przewiduje się z istniejącej sieci wodociągowej na podstawie warunków wydanych przez dysponenta sieci.
5. Kanalizacja sanitarna
Odprowadzenie ścieków sanitarnych z projektowanej zabudowy przewiduje się do miejskiej kanalizacji sanitarnej na podstawie warunków wydanych przez dysponenta sieci.
6. Kanalizacja deszczowa
 - 1) Wprowadza się nakaz odprowadzenia wód opadowych z projektowanych powierzchni utwardzonych ulic i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej.
 - 2) Zaleca się miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni.
7. Zaopatrzenie w gaz przewodowy
 - 1) Zaopatrzenie projektowanych obiektów w gaz przewodowy możliwe jest z istniejącej sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia.
 - 2) Stacje redukcyjne umieścić na terenach zieleni lub wbudować w istniejącą zabudowę
 - 3) Występują techniczne możliwości zasilenia z sieci gazowej odbiorników gazowych – zgodnie z warunkami określanymi przez dysponenta sieci.
8. Zaopatrzenie w energię elektryczną i sieci telekomunikacyjne
 - 1) Zaopatrzenie w energię elektryczną i telekomunikację należy wykonać za pomocą kabli ziemnych. Stacje transformatorowe oraz rozdzielnice telekomunikacyjne umieścić na terenach zieleni lub wbudować w istniejącą zabudowę.
 - 2) W wypadku kolizji istniejących sieci z projektowanym, nowym zagospodarowaniem należy wystąpić do Zakładu Energetycznego S.A. w Olsztynie z wnioskiem o podanie warunków ich przebudowy. Koszt eliminacji kolizji będzie ponosił Inwestor.
9. Zaopatrzenie w ciepło
Zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy realizować z sieci ciepłej lub indywidualnie, w oparciu o gaz ziemny, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii. Wyklucza się wykorzystywanie węgla kamiennego, brunatnego i koksu.
10. 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.

§ 8. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów w granicach opracowania.

1. Dla terenu **MW** ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) **przeznaczenie terenu** – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
 - 2) **zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
 - a) projekt zagospodarowania terenu należy opracować łącznie dla terenu **MW** i **ZPI**
 - b) w zagospodarowaniu terenów **MW** i **ZPI** należy przewidzieć urządzenia niezbędne do funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej takie jak: zieleni oraz urządzenia rekreacyjne, miejsca gromadzenia odpadów stałych, dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe, z zastrzeżeniem, że miejsca parkingowe mogą być lokalizowane wyłącznie w granicach terenu **MW**,
 - c) w bilansie powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami § 6, ust.3 niniejszej uchwały należy uwzględniać powierzchnię terenów zabudowy **MW** i zieleni z terenu **ZPI** łącznie,
 - d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 4 kondygnacje nadziemne,
 - e) obowiązująca linia rozgraniczająca tereny **MW** i **ZPI** stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy; pozostałe linie zabudowy muszą spełniać wymogi zawarte w rozporządzeniu mini-

stra infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

- f) w przypadku kształtowania dachów stromych dwuspadowych ustala się kąt nachylenia połaci min 30° i max 45°, za wyjątkiem dachów mansardowych, dla których można stosować inne kąty nachylenia.

3) zasady scalania i podziału nieruchomości

- a) ustala się zasadę, że przedmiot podziału na samodzielne działki budowlane stanowi teren **MW** łącznie z przyległym do nich terenem **ZPI**,
- b) podziału nieruchomości na działki budowlane w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, zgodnego z ustaleniami planu można dokonać, 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 szczególnych i ustaleń niniejszego planu,

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- a) dojazd do terenu **MW** z wydzielonej wewnętrznej drogi dojazdowej, przyległej do jego wschodniej granicy oraz od strony północnej, z ul. Toruńskiej,
- b) odpowiednią ilość miejsc postojowych należy zapewnić w granicach terenu **MW**,
- c) ustala się wskaźniki minimalnej ilości miejsc postojowych dla zabudowy wielorodzinnej w wysokości 1.05 mp/mieszkanie:

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1. obowiązują ustalenia § 6 w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz §7 odnośnie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 9. Zasady obsługi w zakresie komunikacji.

Zasady obsługi komunikacyjnej zostały ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego między ulicami: Jagiellońską, H.Sawickiej, Katowicką, Toruńską, Rataja i Chełmińską w Olsztynie” (Uchwała RM Olsztyn Nr XXXII/571/2000 z dnia 28 czerwca 2000r) dla całego kwartału. Obszar niniejszego opracowania zawiera się w granicach powyższego kwartału.

§ 10. Zadania dla realizacji celów publicznych.

W granicach planu nie przewiduje się zadań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu przepisów art. 2, pkt.5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 11. Stawki dla naliczenia opłat planistycznych

W granicach planu nie występuje zmiana wartości terenu na skutek ustaleń planu, wobec czego nie ustala się stawek procentowych dla ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36, ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wnoszonej na rzecz gminy.

§ 12. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia oraz rysunek „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego między ulicami: Jagiellońską, H.Sawickiej, Katowicką, Toruńską, Rataja i Chełmińską w Olsztynie” (Uchwała Rady Miasta Olsztyn Nr XXXII/571/2000 z dnia 28 czerwca 2000r.).

§ 13. Postanowienia końcowe.

1. Prezydent Miasta Olsztyn przechowuje i udostępnia do wglądu plan oraz wydaje w jego przedmiocie stosowne wypisy i wyrysy.
2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Olsztyn.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Olsztyn.

