

UCWAŁA NR XXXI/231/2001  
RADY GMINY JONKOWO  
Z DNIA 28 września 2001 roku

W sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Gutkowo w Olsztynie, w części położonej w sołectwie Gutkowo w gminie Jonkowo.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. Nr 15 z 1999r. poz.139, z późn. zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. Nr 13 z 1996r. poz.74 z późn. zmianami), Rada Gminy Jonkowo uchwała, co następuje:

§ 1

Uchwała się zmianę miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Gutkowo w Olsztynie zatwierdzonego uchwałą Nr VII/XXIV/148/93 Rady Gminy Jonkowo z dnia 06.08.1993r., w części położonej w sołectwie Gutkowo w gminie Jonkowo.

§2

1. Przedmiotem zmiany planu jest ustalenie zasad zagospodarowania przestrzennego terenu części wsi Gutkowo na terenie gminy Jonkowo, w związku z korektą układu komunikacyjnego.
2. Zmiana planu obejmuje tereny w granicach zgodnie z oznaczeniem na rysunku zmiany planu, zwanego dalej planem.
3. Plan składa się z następujących elementów, podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:
  - 1) ustaleń, stanowiących treść niniejszej uchwały,
  - 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1.

§3

1. **Przedmiotem ustaleń planu są:**
  - 1) Tereny zabudowy mieszkalnej - M
  - 2) Tereny ulic dojazdowych – D, L
  - 3) Tereny zieleni nieurządzonej - Z
  - 4) Zasady obsługi infrastrukturą techniczną.

§4

1. **Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.**
2. **Ustala się następujący zakres oznaczeń graficznych na rysunku planu jako ściśle obowiązujące i określone:**
  - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – ściśle określone.
  - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy.

**3. Ustala się następujący zakres oznaczeń graficznych na rysunku planu, mogących ulec zmianie na następujących warunkach:**

- 1) układ jezdni oraz rozwiązania skrzyżowań dróg i ulic do uściślenia na etapie projektu budowlanego.
- 2) oznaczenia liniowe urządzeń sieciowych określają ich orientacyjny przebieg, do uściślenia w projekcie budowlanym, po uprzednim uzgodnieniu z dysponentami sieci.
- 3) linie wewnętrznego podziału orientacyjne, są propozycją podziału terenu na działki budowlane. Ze względu na występowanie gruntów niebudowlanych (oczek wodnych) mogą ulec zmianie w trakcie wykonywania podziału geodezyjnego.

**4. Ustala się następującą interpretację użytych symboli i oznaczeń:**

- 1) obowiązek stosowania stromych dachów – przez dach stromy należy rozumieć dach o kącie nachylenia nie mniejszym niż  $35^\circ$ .
- 2) obowiązujący kierunek kalenicy – oznacza obowiązek stosowania dachów stromych o kierunku kalenicy równoległym do oznaczenia na rysunku planu. W wypadku dachu wielopołaciowego, obowiązuje dla dominującej w bryle części budynku.
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – jest to linia, poza którą nie można sytuować obiektów kubaturowych.
- 4) zabudowa adaptowana – oznacza zabudowę do zachowania. Budynki adaptowane mogą podlegać przebudowie, rozbudowie oraz zmianie funkcji, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.
- 5) usługi nieuciążliwe – są to takie obiekty usługowe, których uciążliwość bądź szkodliwość nie może wykraczać poza teren lokalizacji obiektu (działki), a tym samym wywoływać konieczność ustanowienia strefy ochronnej.
- 6) teren o przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi.
- 7) teren o przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne, niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe.
- 8) powierzchnia aktywna przyrodniczo – należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną powierzchnię terenu, pokrytą roślinnością (naturalną i urządzoną).

§5

**USTALENIA DOTYCZĄCE CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM**

**1. W zakresie funkcji terenów obowiązuje:**

- 1) zakaz lokalizowania obiektów o funkcji produkcyjnej oraz innych obiektów, w tym usługowych, mogących powodować stałe bądź okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu.
- 2) dopuszczenie usług nieuciążliwych jako funkcji uzupełniającej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

**2. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:**

- 1) nakaz sytuowania zabudowy wzdłuż linii ulic zgodnie z ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy oraz układem kalenicy.
- 2) wysokość budynków mieszkalnych nie większa, niż dwie kondygnacje nadziemne (parter + poddasze użytkowe). Poziom posadowienia posadzki parteru max 0,45 m od poziomu gruntu.
- 3) nakaz kształtowania zabudowy nawiązującej do tradycji regionu, ze stromym dachem, o nachyleniu połąci do 40° z tolerancją  $\pm 5^\circ$  i kryciu dachówką ceramiczną lub materiałem ją imitującym, w kolorze tradycyjnej dachówki.
- 4) zasada wbudowania garażu i pomieszczenia gospodarczego w bryłę budynku mieszkalnego, w poziomie parteru lub piwnicy.
- 5) nakaz zachowania istniejącej zieleni wysokiej.

**3. W rozwiązaniach komunikacji obowiązuje:**

- 1) klasyfikacja funkcjonalno-przestrzenna ulic, przebieg i szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających.
- 2) zapewnić możliwość ułożenia infrastruktury technicznej w pasie drogowym na etapie projektu budowlanego.

**4. W zakresie infrastruktury technicznej obowiązują następujące zasady:**

- 1) zaopatrzenie w wodę poprzez projektowaną sieć uliczną z projektowanego wodociągu Gutkowo-Łupstych
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych z terenu projektowanej zabudowy poprzez system sieci kanalizacji sanitarnej do zlewni dwóch przepompowni:
  - z części wschodniej do przepompowni zlokalizowanej między Gutkowem a Likusami,
  - z części zachodniej do przepompowni zlokalizowanej w rejonie szkoły w Gutkowie,
  - obowiązuje nakaz podłączenia wszystkich obiektów do kanalizacji sanitarnej,
  - nie dopuszcza się indywidualnych rozwiązań unieszkodliwiania ścieków,
  - pozwolenie na budowę uwarunkowane jest uprzednią realizacją odpowiedniego odcinka kanalizacji sanitarnej,
- 3) odprowadzenie ścieków deszczowych poprzez projektowany system kanalizacji deszczowej do dwóch różnych odbiorników:
  - z części wschodniej projektowanej zabudowy - do jeziora Krzywego,
  - z części zachodniej - do lokalnego obniżenia terenowego i dalej, istniejącym systemem kanałów otwartych i rurociągów, do Kanału Warkalskiego,
  - istniejący system kanalizacji deszczowej na terenie gminy Jonkowo i Olsztyna wymaga przebudowy.
- 4) zasilenie w energię elektryczną z projektowanej stacji transformatorowej oznaczonej symbolem **11 EE**
  - Stację transformatorową podłączyć przelotowo do linii kablowej SN 15KV-odgałęzienie Gutkowo II z linii Olsztyn Zachód-Gutkowo CPN

- w miejsce przewidzianej do likwidacji linii napowietrznej SN 15 KV projektuje się odcinek linii kablowej SN 15 KV.
  - linie NN 0,4 KV zasilające poszczególne działki projektuje się jako kablowe
  - kable prowadzić w pasie drogowym projektowanych ulic przelotowo poprzez szafki- złącza pomiarowo-rozdzielcze.
  - szafki-złącza należy lokalizować w linii ogrodzenia działek od strony ulicy na granicy pomiędzy kolejnymi działkami.
- 5) zaopatrzenie w gaz zgodnie z warunkami uzyskanymi na etapie projektu budowlanego.
  - 6) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych.
    - zakaz stosowania w nowych obiektach paliw stałych do celów grzewczych.
  - 7) zapewnienie łączności telekomunikacyjnej z sieci kablowej TP S.A.
  - 8) na etapie projektu budowlanego obowiązuje uzyskanie warunków technicznych od dysponentów wszystkich niezbędnych sieci.

## §6

### USTALENIA SZCZEGÓLNE DOTYCZĄCE POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI

Wyznacza się tereny oznaczone kolejnymi symbolami o przeznaczeniu i ustaleniach jak niżej:

- 1M** teren i projektowanej zabudowy mieszkalnej, jednorodzinnej.
  - nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu.
  - obsługa komunikacyjna terenu z projektowanych ulic: lokalnej i dojazdowej, oznaczonych symbolami 01L i 03D.
- 2M** teren projektowanej zabudowy mieszkalnej, jednorodzinnej.
  - obsługa komunikacyjna terenu z projektowanych ulic dojazdowych, oznaczonych symbolami 02D i 03D.
  - nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu.
- 3M** teren projektowanej zabudowy mieszkalnej, jednorodzinnej.
  - obsługa komunikacyjna terenu z projektowanej ulicy dojazdowej, oznaczonej symbolem 02D.
  - nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu.
- 4M** teren istniejącej zabudowy mieszkalnej.
  - adaptuje się istniejącą zabudowę. Dopuszcza się usługi nieuciążliwe z preferencją usług turystycznych, jak zajazd, motel itp.
  - obsługa komunikacyjna terenu z ulicy dojazdowej 05D.
  - nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu.
- 5M** teren projektowanej zabudowy mieszkalnej, jednorodzinnej.
  - dopuszcza się usługi nieuciążliwe jako funkcję uzupełniającą.
  - obsługa komunikacyjna terenu z projektowanych ulic: lokalnej i dojazdowej, oznaczonych symbolami 01L i 04D.

- nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu.

- 6M** teren projektowanej zabudowy mieszkalnej, jednorodzinnej.
- dopuszcza się usługi nieuciążliwe jako funkcję uzupełniającą.
  - obsługa komunikacyjna terenu z projektowanych ulic oznaczonych symbolem 02D i ulicy Żurawiej.
  - nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu.
- 7M** teren projektowanej zabudowy mieszkalnej, jednorodzinnej.
- dopuszcza się usługi nieuciążliwe jako funkcję uzupełniającą.
- 9M** teren projektowanej zabudowy mieszkalnej, jednorodzinnej.
- dopuszcza się usługi nieuciążliwe jako funkcję uzupełniającą
  - obsługa komunikacyjna terenu 8M i 9M z projektowanej ulicy dojazdowej (sięgacza), oznaczonej symbolem 05D.
  - nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.
- 10Z** teren zieleni nieurządzonej – adaptowany.
- dopuszcza się użytkowanie w powiązaniu z istniejącą w sąsiedztwie zabudową mieszkalną.
  - zakazuje się wznoszenia: obiektów kubaturowych, małej architektury, szklarni, namiotów foliowych, pełnych i na trwałym fundamencie ogrodzeń oraz wszelkich działań zmieniających krajobraz.
  - za terenach o szczególnych walorach krajobrazowych poza linią określoną na rysunku planu zachować istniejące ukształtowanie (teren aktywny przyrodniczo w 100%).
- 11EE** teren projektowanej stacji transformatorowej słupowej lub kontenerowej 15/04kV.

**Wyznacza się tereny przeznaczone pod komunikację kołową, o ustaleniach jak niżej:**

- 01L** projektowana ulica klasy lokalnej „L”.
- stanowi fragment ulicy lokalnej oznaczonej symbolem „K3” dla dzielnicy Gutkowo w Olsztynie.
  - szerokość w liniach rozgraniczających 20,0 m.
  - szerokość jezdni 7,0 m.
- 02D** } Projektowane ulice dojazdowe „D” dla bezpośredniej obsługi terenów.  
**03D** }  
**04D** }
- szerokość pasa w liniach rozgraniczających 12,0 m
  - szerokość jezdni 6,0 m.
- 05D** projektowana ulica dojazdowa „D” w formie sięgacza
- szerokość pasa w liniach rozgraniczających 12,0 m.
  - szerokość jezdni 6,0 m.

**06D** projektowana droga dojazdowa (po śladzie istniejącej, gruntowej) do terenów rolnych.

- szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 - 10,0 m.

Układ jezdni oraz rozwiązania skrzyżowań pokazane na rysunku planu nie są obowiązujące i wymagają uściślenia w rozwiązaniach technicznych na etapie projektu budowlanego.

### §7

Tracą moc ustalenia i rysunek zawarte w miejscowym planie szczegółowym zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Gutkowo w Olsztynie w części położonej w granicach administracyjnych gminy Jonkowo, zatwierdzonego Uchwałą Nr VII/XIV/148/93 Rady Gminy Jonkowo z dnia 6 sierpnia 1993r. (Dz. Urz. Województwa Olsztyńskiego Nr 28 z dnia 29 września 1993r., poz. 330) oraz Uchwałą Nr XXXII/122/93 Rady Miasta Olsztyna z dnia 6.10.93r. (Dz. Urz. Województwa Olsztyńskiego Nr 33 z dnia 19.11.93r., poz.380), odnoszące się do terenu objętego zmianą planu w granicach zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały.

### §8

Oryginał planu przechowywany jest w Urzędzie Gminy w Jonkowie. Zainteresowani mają prawo wglądu do planu oraz zasięgnięcia informacji.

### §9

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Gminy Jonkowo.

### §10

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

RADCA PRAWNY  
mgr Elżbieta Przybysz



PRzewodniczący  
RADY GMINY  
mgr Mirosław Myhan

SOŁECTWO GUTKOWO - GMINA JONKOWO  
 ZESPÓŁ ZABUDOWY MIESZKALNEJ - JEDNOFAMILIARNEJ  
 ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
 PRZESTRZENNEGO DZIELNICY OLSZTYNA - GUTKOWA  
 SKALA 1:1000

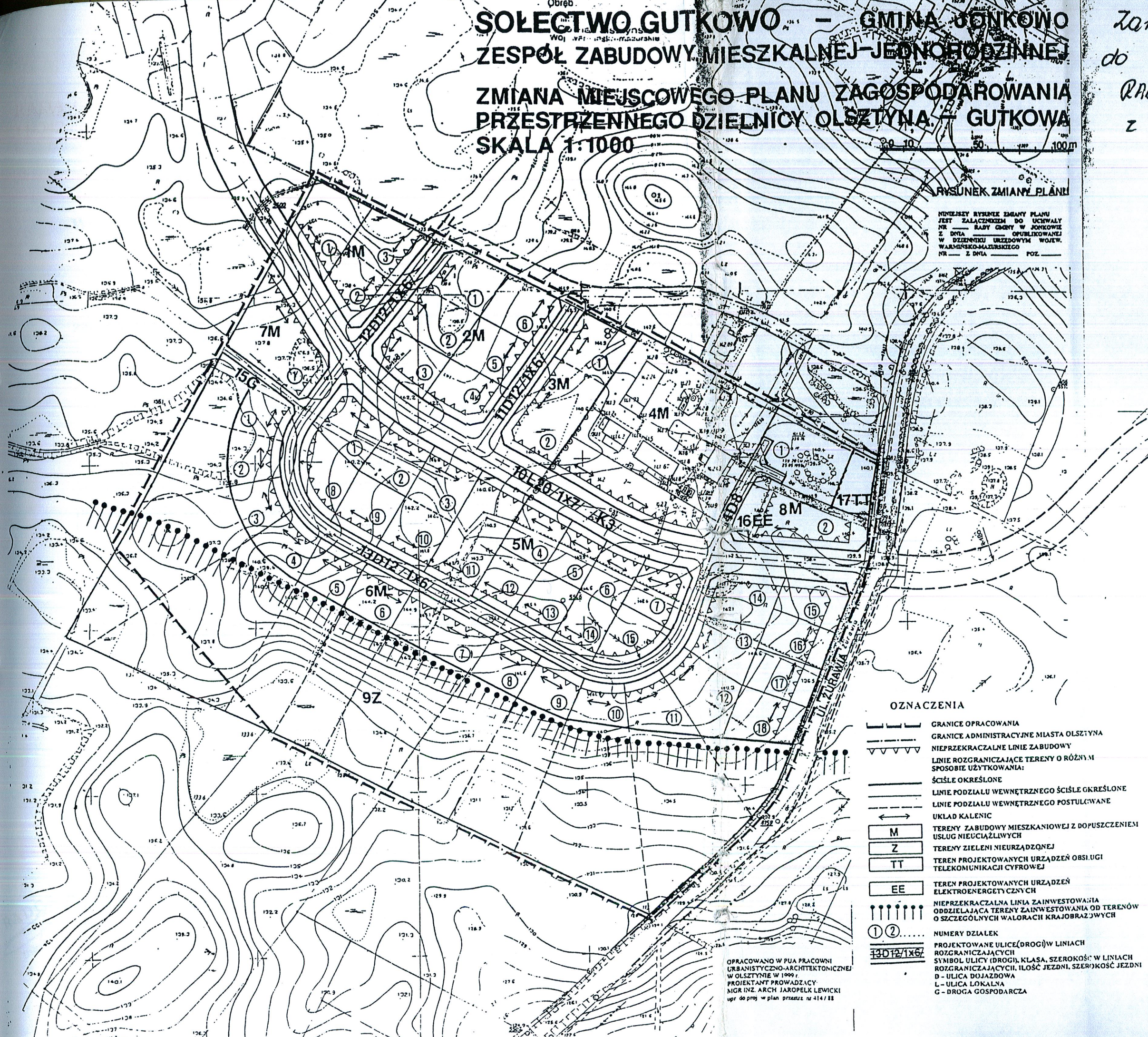
Załącznik Nr. 1  
 do Uchwały Nr. XXXI/231/2001  
 RADY GMINY JONKOWO  
 z Dnia 28 czerwca 2001 r.

RYSUNEK ZMIANY PLANU

NIŻSZEJ RYSUNEK ZMIANY PLANU  
 JEST ZAŁĄCZNIKIEM DO UCHWAŁY  
 NR ... RADY GMINY W JONKOWIE  
 Z DNIA ... OPUBLIKOWANEJ  
 W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEW.  
 WARSZAWSKO-MAZOWIECKIEGO  
 NR ... Z DNIA ... POZ.

PRZEWODNICZĄCY  
 RADY GMINY

*[Signature]*  
 mgr inż. Jarosław Mykan



OZNACZENIA

- — — — — GRANICE OPRACOWANIA
- — — — — GRANICE ADMINISTRACYJNE MIASTA OLSZTYNA
- — — — — NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- — — — — LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA:
- — — — — ŚCIŚLE OKREŚLONE
- — — — — LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO ŚCIŚLE OKREŚLONE
- — — — — LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO POSTULGOWANE
- ← — — — — UKŁAD KALENIC
- M — — — — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG NIEUCIĄŻLIWYCH
- Z — — — — TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ
- TT — — — — TEREN PROJEKTOWANYCH URZĄDZEŃ OBSŁUGI TELEKOMUNIKACJI CYFROWEJ
- EE — — — — TEREN PROJEKTOWANYCH URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH
- — — — — NIEPRZEKACZALNA LINIA ZAINWESTOWANIA ODDZIELAJĄCA TERENY ZAINWESTOWANIA OD TERENÓW O SZCZEGÓLNYCH WALORACH KRAJOBRAZOWYCH
- ① ② ... NUMERY DZIAŁEK
- 13D12/1x6 PROJEKTOWANE ULICE (DROGI) W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
- SYMBOL ULICY (DROGI), KLASA, SZEROKOŚĆ: W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH, ILOŚĆ JEZDNI, SZEROKOŚĆ JEZDNI
- D - ULICA DOJAZDOWA
- L - ULICA LOKALNA
- G - DRUGA GOSPODARCZA

OPRACOWANO W PUA PRACOWNI  
 URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNEJ  
 W OLSZTYNIE W 1999 r.  
 PROJEKTANT PRZEWODZĄCY  
 mgr inż. ARCH. JAROSŁAW LEWICKI  
 upr. do proj. w plan. przestrz. nr 414/88