



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia 20 lutego 2017 r.

Poz. 818

### UCHWAŁA NR XXXII/518/17 RADY MIASTA OLSZTYNA

z dnia 25 stycznia 2017 r.

**w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy al. Generała Władysława Sikorskiego, ul. Wincentego Pstrowskiego, ul. Synów Pułku oraz ogrodami działkowymi w Olsztynie”**

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579), Rada Miasta Olsztyna uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy porządkowe**

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Olsztyna” przyjętego Uchwałą Rady Miasta Olsztyna Nr XXXVII/660/13 z dn.15 maja 2013 r., uchwala się: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy al. Gen. Władysława Sikorskiego, ul. Wincentego Pstrowskiego, ul. Synów Pułku oraz ogrodami działkowymi w Olsztynie” w tekście uchwały zwany dalej planem, który otrzymał potoczną nazwę „Metalowa”.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 53 ha, ograniczony: od północy - ul. W. Pstrowskiego, od wschodu - ul. Synów Pułku, od południa - zespołem rodzinnych ogrodów działkowych, od zachodu - al. Gen. W. Sikorskiego, jak na rysunku planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Plan składa się z następujących elementów podlegających opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego:

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) załącznika nr 1 - rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik graficzny do niniejszej uchwały, załącznik graficzny jest integralną częścią uchwały;
- 3) załącznika nr 2 - rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do planu;
- 4) załącznika nr 3 - rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

§ 2. 1. Przedmiot i granice planu określa Uchwała Nr XXVI/469/12 Rady Miasta Olsztyna z dnia 29 sierpnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy al. Generała Władysława Sikorskiego, ul. Wincentego Pstrowskiego, ul. Synów Pułku oraz ogrodami działkowymi w Olsztynie”.

2. Rysunek planu sporządzony w zapisie numerycznym na mapie zasadniczej w skali 1:1000.

3. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:

- 1) granic planu;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczeń zawierających numery terenów oraz symbolu ich przeznaczenia w liniach rozgraniczających;
- 4) linii zabudowy;
- 5) oznaczeń obiektów wpisanych do rejestru zabytków województwa warmińsko-mazurskiego oraz gminnej ewidencji zabytków;
- 6) orientacyjnych kierunków obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów oraz orientacyjnego przebiegu ciągów pieszych i pieszo-rowerowych.

**§ 3. 1. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:**

- 1) teren - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu lub o określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
- 2) przeznaczenie podstawowe - jest to przeznaczenie terenu, które dominuje w danym terenie zarówno w zakresie powierzchni zabudowy jak i kubatury;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne - oznacza przeznaczenie inne niż podstawowe, które może współistnieć z funkcją podstawową w sposób nie powodujący konfliktów lub występuje zamiennie;
- 4) infrastruktura techniczna - należy przez to rozumieć podziemne, naziemne albo nadziemne przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 5) wysokość zabudowy - podany w metrach największy możliwy wymiar pionowy budynku, mierzony zgodnie z wymogami obowiązującego rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie lub określony ilością kondygnacji nadziemnych, w rozumieniu ww. przepisów;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy - jest to linia poza którą nie można sytuować budynków; linię tę mogą przekraczać balkony i wykusze tych obiektów, jednak nie więcej niż o 1,5 m; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą lokalizacji obiektów małej architektury i terenowych urządzeń rekreacyjnych;
- 7) obowiązująca linia zabudowy - jest to linia wyznaczona dla wykreowania przestrzeni ulicy, nakładająca obowiązek sytuowania na niej lica projektowanej zabudowy;
- 8) zieleń izolacyjna - jest to zieleń urządzona, niska i wysoka, komponowana w sposób gwarantujący pełnienie funkcji ochrony przeciwpyłowej i akustycznej oraz uwzględniająca walory krajobrazu.

2. Ponadto w tekście uchwały zastosowano pojęcia i definicje określone w obowiązujących przepisach prawa.

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne planu**

**§ 4.** Ustala się następujące podstawowe przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych symbolami literowymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej:
  - a) MW - wielorodzinnej,
  - b) MN - jednorodzinnej;
- 2) tereny zabudowy mieszkalno-usługowej:
  - a) MWU - wielorodzinnej z usługami,
  - b) U/MW - usługowej lub wielorodzinnej z usługami;
- 3) tereny usług, produkcji:
  - a) UC- usługi z możliwością realizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (WOH),

- b) U - usługi nieuciążliwe, handel o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>,
  - c) UA - usługi administracji, banki,
  - d) UA/UO - usługi (w tym również administracji i oświaty),
  - e) UK/ZP - usługi kultury, nauki, oświaty i zieleń parkowa,
  - f) UK/UZ - tereny usług kultury, oświaty, nauki, gastronomii, ochrony zdrowia, rehabilitacji zdrowotnej, opieki socjalnej,
  - g) UZ - teren hospicjum
  - h) U/P - usługi, tereny produkcyjne, obsługa transportu;
- 4) tereny zieleni:
- a) ZP - zieleń urządzona,
  - b) ZI - zieleń izolacyjna,
  - c) ZD - rodzinne ogrody działkowe;
- 5) tereny komunikacji:
- a) KDW - drogi wewnętrzne,
  - b) KDD - publiczne drogi dojazdowe,
  - c) KDL - publiczne drogi lokalne,
  - d) KDZ - publiczne drogi zbiorcze,
  - e) KDG - publiczne drogi główne,
  - f) KS - parkingi.

#### § 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) realizacja zabudowy o wysokim standardzie w zakresie formy i wykończenia;
- 2) zakazuje się realizacji wolnostojących garaży, wiat garażowych;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów związanych z obsługą samochodów (w tym warsztatów, stacji paliw i myjni) poza terenami: 20U, 21U, 24 U/P, 25 U/P, 26 U/P, 27 U/P, 28 U/P;
- 4) na terenie planu obowiązuje zakaz lokalizacji reklam z następującymi wyjątkami:
  - a) nie uznaje się za reklamę nazwy lub funkcji obiektu,
  - b) dopuszcza się szyld o pow. do 0,6 m<sup>2</sup>, umieszczony na budynku lub ogrodzeniu w miejscu funkcjonowania firmy;
  - c) dopuszcza się umieszczenie na budynku po jednym szyldzie na jedną firmę,
  - d) reklamy umieszczone na markizach, namiotach i parasolach nie będą uznawane za reklamy pod warunkiem, że będą umieszczone płasko na ich powierzchni, nie będą podświetlone i nie będą wykraczać poza obrys ich powierzchni,
  - e) nie uznaje się za reklamę informacji turystycznej i elementów systemu informacji miejskiej,
  - f) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni większej niż 0,6m<sup>2</sup>, związanych z prowadzoną działalnością, będących integralną częścią projektu elewacji lub projektu zagospodarowania terenu,
  - g) dopuszcza się wykorzystanie dla celów reklamowych tymczasowych ogrodzeń placów budowy,
  - h) na terenie planu obowiązuje zakaz stosowania oświetlenia pulsacyjnego wszelkich szyldów i reklam oraz lokalizacji szyldów i reklam o zmiennym natężeniu oświetlenia takich jak telebimy i tablice LCD,
  - i) zakazuje się umieszczanie reklam i urządzeń reklamowych w granicach terenów zieleni ZI, ZP;
- 5) ustala się zasady realizacji obiektów małej architektury:
  - a) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych,

b) zakazuje się stosowania typowych metalowych ogrodzeń (barier) dla wydzielania ruchu pieszych i rowerzystów np. „ogrodzenia olsztyńskiego” lub podobnych, a w przypadkach uzasadnionych względami bezpieczeństwa dopuszcza się:

- stosowanie barier i ogrodzeń wg indywidualnego projektu dostosowującego formę architektoniczną i materiał do charakteru zagospodarowania terenów zieleni oraz architektury budynków i sposobu zagospodarowania terenu wokół nich,
- stosowanie rozwiązań systemowych obejmujących różne elementy małej architektury, tworzące spójnie zagospodarowaną przestrzeń terenów zieleni, otoczenia budynków, terenów komunikacji;

6) Zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w kartach terenu.

#### § 6. Ustalenia dotyczące zasad 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 § 12 niniejszej uchwały;
- 2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych szczelnych powierzchni ulic i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 12;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z pozostałych, nie zanieczyszczonych powierzchni należy realizować miejscowo, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 12;
- 4) drzewa w obrębie planu przeznaczone są, w maksymalnym stopniu do zachowania:
  - a) dopuszcza się uzupełnianie drzewostanu,
  - b) przesadzanie lub wycinkę pojedynczych drzew dopuszcza się wyłącznie w uzasadnionych przypadkach, na podstawie przepisów odrębnych,
  - c) nakazuje się zagospodarowywanie terenu wokół drzew w sposób umożliwiający naturalną wegetację;
- 5) wprowadza się nakaz ochrony skarp poprzez zagospodarowanie ich trwałymi roślinami glebochronnymi (stosowanymi do zadarniania i utrwalaenia powierzchni gleby i powstrzymywania jej od erozji) na terenach: 15UC, 22UA, 27U/P, 33ZP, 36ZP, 34ZP, 44ZI, 49KDZ, 50KDZ, 63KS;
- 6) funkcje usługowe na terenach zabudowy należy programować i projektować jako usługi nieuciążliwe, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów, ani w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowanie nieestetycznych odpadów na otwartej przestrzeni;
- 7) wyklucza się lokalizowanie zakładów stwarzających zagrożenia:
  - a) wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
  - b) dla życia i zdrowia ludzi;
- 8) należy stosować rozwiązania zabezpieczające tereny mieszkaniowe (zlokalizowane przy terenach U/P) przed możliwymi niekorzystnymi oddziaływaniami ze strony obiektów produkcyjnych i usługowych poprzez rozmieszczenie uciążliwych obiektów w oddaleniu od zabudowy mieszkaniowej, oraz izolowanie zielenią;
- 9) ustala się dopuszczalny poziom hałasu dla chronionych terenów zainwestowania, odpowiednio do obowiązujących rozporządzeń wykonawczych do ustawy prawo ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu:
  - a) dla terenów U, U/P - hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - b) dla terenów MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - c) dla terenów MW, MWU, U/MW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami,
  - d) dla terenów ZP, ZD - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

- 10) hałas (głównie komunikacyjny) należy minimalizować przez odpowiednie komponowanie zieleni, odpowiednie sytuowanie i kształtowanie zabudowy oraz stosowanie specjalnych rozwiązań technicznych w projektowanych lub przebudowywanych budynkach;
- 11) zakazuje się prowadzenia działalności związanej z przetwarzaniem odpadów, w tym składowisk odpadów; procesy odzysku lub unieszkodliwiania odpadów innych niż komunalne może odbywać się jedynie na zasadach określonych w przepisach o odpadach;
- 12) zasady gospodarowania odpadami komunalnymi określają właściwe uchwały Rady Miasta Olsztyna w sprawie ustalenia szczegółowych zasad utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Olsztyn, będące aktem prawa miejscowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 13) w granicach planu linie telekomunikacyjne oraz elektroenergetyczne należy układać doziemnie;
- 14) zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy należy realizować, w pierwszej kolejności, w oparciu o zasilanie z miejskiego systemu ciepłowniczego; dopuszcza się rozwiązania indywidualne pod warunkiem stosowania do celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji substancji szkodliwych do powietrza oraz stosowania do ich spalania urządzeń charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności, a także rozwiązania wykorzystujące energię elektryczną lub odnawialne źródła energii;
- 15) powierzchnia biologicznie czynna - wg ustaleń zawartych w kartach terenu;
- 16) przy zagospodarowaniu terenów stosować na przeważającej powierzchni nawierzchnie wodoprzepuszczalne, z wyjątkiem terenów dróg oraz zespołów miejsc postojowych.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach planu znajdują się zabytki nieruchome:
  - a) budynek przy ul. Metalowej 8 (decyzja konserwatorska o wpisie do rejestru na adres - Metalowa 5) - pałac, wpisany do rejestru zabytków, utrzymanie i wszelkie prace przy zabytku i w otoczeniu zabytku wg przepisów odrębnych,
  - b) budynek przy ul. Metalowej 8a (decyzja konserwatorska o wpisie do rejestru na adres - Metalowa 5)- wozownia, wpisany do rejestru zabytków, utrzymanie i wszelkie prace przy zabytku i w otoczeniu zabytku wg przepisów odrębnych,
  - c) zieleń parkowa przy ul. Metalowej 8 (decyzja konserwatorska o wpisie do rejestru na adres - Metalowa 5) - park historyczny, wpisany do rejestru zabytków, utrzymanie i wszelkie prace przy zabytku i w otoczeniu zabytku wg przepisów odrębnych,
  - d) budynki mieszkalne w granicach obszaru ochrony konserwatorskiej ujęte w gminnej ewidencji zabytków (GEZ), niewpisane do rejestru zabytków ( utrzymanie i wszelkie prace przy zabytku i w otoczeniu zabytku wg przepisów odrębnych i zapisów w kartach terenu):
    - ul. R. Traugutta nr - 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 19, 21, 23, 2, 4, 6, 8, 10,
    - ul. R. Mielczarskiego nr - 3, 5, 7, 9, 11, 13, 4, 6,10,
    - przy pl. Lotników nr - 2, 4, 6, 5,
    - historyczny układ urbanistyczny oraz historyczny zespół budowlany przy ul. Mielczarskiego (nr 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 13),
    - historyczny układ urbanistyczny oraz historyczny zespół budowlany przy ul. Traugutta (nr 1-11, 13, 15, 17, 19, 21, 23),
    - historyczny układ urbanistyczny oraz historyczny zespół budowlany przy Placu Lotników (nr 2, 4, 5, 6, 7);
- 2) Ustala się ogólne zasady ochrony elementów historycznej struktury architektoniczno-przestrzennej w obszarze ochrony konserwatorskiej oraz budynków ujętych w GEZ:

- a) ochronie podlegają historyczne układy urbanistyczne ulic Mielczarskiego i Traugutta oraz Placu Lotników, w tym historyczne rozplanowanie ulic, placów, skwerów i ścieżek, podziały parcelacyjne oraz historyczny sposób zabudowy działek (zabudowa wolnostojąca w ogrodach),
  - b) ochronie podlegają kompozycje wnętrz ulic utworzone przez zabudowę wolnostojącą w otoczeniu zieleni przydomowej,
  - c) ochronie podlega ekspozycja widokowa historycznych wnętrz ulic,
  - d) ochronie podlegają historyczne zespoły budowlane przy ul. Mielczarskiego, ul. Traugutta oraz Placu Lotników, zaznaczone na rysunku planu jako budynki znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków (niewpisane do rejestru zabytków), w tym skala zabudowy,
  - e) ochronie podlegają budynki z Gminnej Ewidencji Zabytków i ich historyczne rozwiązania - bryła, skala, gabaryty, kształt dachów, historyczne materiały wykończeniowe, kompozycja elewacji, sposób opracowania elewacji, w tym rodzaj i forma stolarki otworowej jako jednego z elementów wystroju elewacji,
  - f) obowiązuje zakaz dokonywania zmian w budynkach historycznych, mogących doprowadzić do utraty wartości zabytkowej (wyburzenia, nadbudowy, przebudowy, zmiana kształtu dachu i rodzaju pokrycia dachowego na współczesny - ahistoryczny, zmiana w obrębie elewacji, z wyłączeniem prac remontowych, uwzględniających walory zabytkowe obiektów oraz wytyczne konserwatorskie);
- 3) konserwatorska strefa ochrony krajobrazu - ustala się ochronę ekspozycji istniejącego zabytku nieruchomego realizowaną poprzez ograniczenie gabarytów nowej zabudowy, jej wysokości oraz użytych materiałów;

4) szczegółowe zapisy wg kart terenów.

#### § 8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) Przestrzeń publiczną w obrębie planu stanowią:

- a) pasy drogowe dróg publicznych oznaczone symbolami: KDG, KDZ, KDL, KDD oraz parkingi ogólnodostępne wraz z dojazdem, oznaczone symbolem: KS,
- b) ogólnodostępne ciągi komunikacji pieszej i ciągi komunikacji pieszo-rowerowej,
- c) ogólnodostępna przestrzeń związana z obiektami użyteczności publicznej,
- d) tereny zieleni ogólnodostępnej ZI, ZP;

2) Na obszarach przestrzeni publicznej dopuszcza się:

- a) realizację ciągów komunikacyjnych z infrastrukturą, (na podstawie orientacyjnych kierunków tych ciągów zaznaczonych na rysunku planu),
- b) realizację małej architektury zgodnie z § 5,
- c) w granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania reklam zgodnie z § 5,
- d) urządzenie zieleni, w tym kształtowania żywopłotów zamiast ogrodzeń (barier) ograniczających ruch pieszy lub rowerowy,

d) realizację infrastruktury technicznej z uwzględnieniem zasad:

- części podziemne, naziemne i nadziemne infrastruktury technicznej należy realizować w sposób uwzględniający zachowanie wartościowych drzew oraz aranżację zieleni,
- elementy naziemne i nadziemne infrastruktury realizować jako elementy harmonijnie wkomponowane w zagospodarowanie terenu i projektowaną zabudowę;

3) W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, za wyjątkiem zaplecza budowy oraz zakaz tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenów.;

4) Wprowadza się zakaz lokalizacji elementów instalacji i urządzeń technicznych mogących pogorszyć estetyczny wygląd elewacji budynków; w przypadku, kiedy umieszczenie tego typu urządzeń jest konieczne dopuszcza się ich realizację pod warunkiem zastosowania np. ażurowych osłon

architektonicznych (których nie wlicza się do wysokości zabudowy, w przypadku umieszczania ich na dachu budynku) lub dostosowanie ich kolorystycznie przy konieczności umieszczenia na elewacji;

- 5) Wszelkie elementy kształtujące przestrzeń publiczną, w tym nawierzchnie, obiekty małej architektury i inne elementy wyposażenia należy wykonać z materiałów o wysokim standardzie jakościowym i technologicznym, mają stanowić o atrakcyjności i reprezentacyjnym charakterze tych przestrzeni;
- 6) Obowiązują szczegółowe wymagania z zakresu zasad kształtowania przestrzeni publicznej zawarte w kartach poszczególnych terenów.

**§ 9.** Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zasady kształtowania zabudowy określone w poszczególnych kartach terenu;
- 2) parametry i wskaźniki określone w planie - wg ustaleń szczegółowych w kartach terenu:
  - a) intensywność zabudowy,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna,
  - c) powierzchnia zabudowy,
  - d) dopuszczalna wysokość zabudowy;
- 3) plan ustala wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi z zastrzeżeniem, że ustalone maksymalne wysokości zabudowy nie dotyczą stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 4) wyznacza się nieprzekraczalne oraz obowiązujące linie zabudowy na rysunku planu, zgodnie z którymi należy realizować nowe budynki oraz rozbudowy budynków istniejących, pozostałe linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się nakaz zabezpieczenia minimalnej liczby miejsc postojowych zlokalizowanych w granicach terenu inwestycji, w tym w wielostanowiskowych garażach lub parkingach otwartych i wbudowanych w zabudowę zgodnie ze wskaźnikami dla poszczególnych funkcji z zastrzeżeniem, że ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:
  - a) zabudowa mieszkaniowa: 1,2 miejsc postojowe/ jedno mieszkanie,
  - b) szkoły: 5 miejsc postojowych na 100 uczniów i zatrudnionych,
  - c) usługi i handel: 25 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
  - d) biura, urzędy: 25 miejsc na 100 zatrudnionych,
  - e) produkcja: 20 miejsc na 100 zatrudnionych,
  - f) hotele, szpitale (w tym hospicja): 30 miejsc na 100 łóżek;
- 6) w granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia minimalnej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
  - a) 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 6-15,
  - b) 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 16-40,
  - c) 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 41-100,
  - d) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi więcej niż 100;
- 7) obliczoną za pomocą wskaźników liczbę miejsc parkingowych należy zaokrąglić w górę do pełnej liczby;
- 8) w granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia miejsc postojowych dla rowerów, w ilości minimum 10% liczby projektowanych miejsc postojowych dla samochodów, w tym zadane;
- 9) miejsca postojowe dla rowerów należy zapewnić z wykorzystaniem urządzeń (stojaków rowerowych) trwale umieszczonych w podłożu, posiadających solidną konstrukcję pozwalającą na stateczne oparcie roweru, wygodny dostęp oraz pewne przypięcie jego ramy i jednego koła za pomocą powszechnie dostępnych zapięć.

**§ 10.** Granice i sposoby zagospodarowanie terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) na obszarze planu występują tereny o znacznych spadkach (oznaczone na rysunku planu) zagrożone osuwaniem mas ziemnych;
- 2) teren objęty opracowaniem położony jest w obrębie zasięgu występowania jednego z głównych, wstępnie rozpoznanych zbiorników wód podziemnych w Polsce, oznaczonego jako nr 213 „Olsztyn” - stosuje się przepisy odrębne.

**§ 11. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania;
- 2) dopuszcza się podziały nieruchomości w celu wyodrębnienia własności poszczególnych obiektów zrealizowanych zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę, dopuszcza się łączenie istniejących działek lub ich części w celu powiększenia działek przeznaczonych pod zabudowę oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami;
- 4) można dokonać podziału terenu na działki gruntu przeznaczone pod zabudowę, zgodnego z ustaleniami planu, 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;
- 5) dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki dla realizacji dróg wewnętrznych, przejść pieszych i uzbrojenia;
- 6) w granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

**§ 12. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- 1) Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego:
  - a) powiązanie terenu opracowania z zewnętrznym układem komunikacyjnym odbywa się ul. W. Pstrowskiego, ul. Synów Pułku oraz al. Gen. W. Sikorskiego - poprzez istniejący układ dróg,
  - b) zagospodarowując tereny komunikacji należy stosować nawierzchnie drogowe odpowiednie do funkcji ciągu komunikacyjnego, pozwalające na rozróżnienie poszczególnych elementów ciągów komunikacyjnych (jezdni, chodnika, trasy rowerowej) i jednocześnie ułatwiające poruszanie się osobom niepełnosprawnym,
  - c) w planie ustala się realizację ścieżek rowerowych na terenach wyznaczonych ulic, placów, terenów zieleni oraz ciągów pieszych skoordynowanych z systemem dróg rowerowych, określonym w Programie budowy dróg rowerowych w Olsztynie lub jego aktualizacji,
  - d) miejsca postojowe dla samochodów i rowerów wg ustaleń zawartych w § 9,
  - f) modernizując, rozbudowując oraz budując systemy komunikacyjne należy uwzględnić wymagania dotyczące dróg przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dla obszaru objętego planem:
  - a) zachowuje się, przy przystosowaniu do bieżących potrzeb, istniejącą w obszarze planu infrastrukturę techniczną,
  - b) w granicach planu działka budowlana, przeznaczona pod zabudowę z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: elektroenergetycznej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej,
  - c) zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych,
  - d) zakazuje się stosowania, w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, innych rozwiązań, również czasowo, niż przewidziane niniejszym planem,



- e) wprowadza się nakaz podłączenia obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi do komunalnej kanalizacji sanitarnej,
- f) zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy - z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych,
- g) odprowadzenie ścieków bytowych z budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały lub czasowy pobyt ludzi - do miejskiej kanalizacji sanitarnej. Odprowadzenie ścieków z usług gastronomicznych, stacji paliw przed odprowadzeniem do miejskiej kanalizacji sanitarnej, po podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) odprowadzenie i oczyszczenie wód opadowych i roztopowych:
- wprowadza się nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z istniejących i projektowanych powierzchni szczelnych ulic i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej, po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych, z uwzględnieniem miejscowej retencji,
  - zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z pozostałych powierzchni szczelnych i utwardzonych (dachy, tarasy, ciągi pieszne, itp.) - w granicach nieruchomości. Należy ograniczyć stosowanie powierzchni szczelnych, poprzez użycie materiałów i technologii ograniczających odpływ wody deszczowej w celu zapobiegania zmniejszeniu naturalnej retencji w zlewni. W przypadku braku takiej możliwości, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji,
- i) zaopatrzenie w gaz przewodowy:
- z istniejącej sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia poprzez jej rozbudowę,
  - należy zachować normatywne odległości projektowanych obiektów i urządzeń od sieci gazowej, na podstawie właściwych przepisów,
- j) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- zasilanie odbiorców - z istniejącej sieci elektroenergetycznej po jej rozbudowie lub przebudowie,
  - linie elektroenergetyczne należy projektować jako podziemne,
  - stacje transformatorowe i rozdzielnice elektryczne należy umieszczać w liniach rozgraniczających dróg, na terenach zabudowy, zieleni lub wbudować w istniejącą lub projektowaną zabudowę, zapewnić dojazd ciężkim sprzętem i dostępność eksploatacyjną,
- k) telekomunikacja:
- zaopatrzenie odbiorców w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne,
  - rozdzielnice telekomunikacyjne należy umieszczać w liniach rozgraniczających dróg, zieleni lub wbudować w istniejącą lub projektowaną zabudowę,
- l) zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy należy realizować, w pierwszej kolejności, w oparciu o zasilanie z miejskiego systemu ciepłowniczego; dopuszcza się rozwiązania indywidualne pod warunkiem stosowania do celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji substancji szkodliwych do powietrza oraz stosowania do ich spalania urządzeń charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności, a także rozwiązania wykorzystujące energię elektryczną lub odnawialne źródła energii,
- m) 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,
- n) ustalonymi w planie obszarami lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej są tereny w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszych oraz tereny zieleni,

- o) w uzasadnionych technicznie przypadkach dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na pozostałych terenach funkcjonalnych, nie wymienionych w powyższych zasadach obsługi, jednak w taki sposób, aby możliwe było zagospodarowanie działki zgodnie z jej przeznaczeniem,
- p) zapewnienie technicznych pasów eksploatacyjnych dla istniejącego i projektowanego uzbrojenia oraz stref kontrolowanych dla istniejących i projektowanych gazociągów jest obowiązujące dla całego planu. Zapewnienie pasów eksploatacyjnych i stref kontrolowanych obowiązuje przy projektowaniu i realizacji trwałych elementów zagospodarowania terenu w postaci tarasów, małej architektury, ogrodzeń, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, ogródków kawiarnianych, drzew i roślinności o rozbudowanych systemach korzeniowych, itp.,
- r) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącą infrastrukturą techniczną dopuszcza się jej przebudowę zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- s) zasady gospodarowania odpadami komunalnymi określają właściwe uchwały Rady Miasta Olsztyna w sprawie ustalenia szczegółowych zasad utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Olsztyn, będące aktem prawa miejscowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- t) gospodarowanie pozostałymi odpadami regulują obowiązujące przepisy o odpadach,
- u) w granicach planu wprowadza się zakaz magazynowania odpadów bez zabezpieczenia przed wpływem warunków atmosferycznych i przenikaniem zanieczyszczeń do środowiska.

**§ 13.** Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zapleczy budów, obiektów wystaw i imprez plenerowych oraz obiektów dopuszczonych ustaleniami szczegółowymi.

**§ 14.** Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

- 1) teren objęty opracowaniem położony jest w zasięgu występowania jednego z głównych, wstępnie rozpoznanych zbiorników wód podziemnych w Polsce, oznaczonego jako GZWP nr 213 „Olsztyn” - stosuje się przepisy Prawa wodnego;
- 2) w granicach planu występuje pas technologiczny elektroenergetycznej linii napowietrznej 110 kV oraz napowietrznej sieci elektroenergetycznej 15 kV, dla których obowiązują następujące ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu:
  - a) zakaz tworzenia hałd i nasypów,
  - b) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej bezpośrednio pod istniejącą linią elektroenergetyczną wysokiego napięcia 110 kV i w odległości 8 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii elektroenergetycznych wysokich napięć zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej bezpośrednio pod istniejącą linią elektroenergetyczną 15 kV i w odległości 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii elektroenergetycznych wysokich napięć zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w pasie technologicznym prowadzenie robót budowlanych, lokalizowanie obiektów budowlanych oraz miejsc dostępnych dla ludności musi spełniać wymogi odpowiednich przepisów z zakresu dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz bezpieczeństwa i ochrony zdrowia i bezpieczeństwa i higieny pracy;
- 4) zezwala się na wycinkę oraz usunięcie zadrzewień i zakrzewień w zakresie pozwalającym na właściwe utrzymanie istniejące linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w przypadku rozbiórki elektroenergetycznej linii napowietrznej lub jej przebudowy na podziemną wprowadzone w pasie technologicznym ograniczenia przestają obowiązywać;
- 6) w granicach planu przebiega sieć wodociągowa Ø 600. Zagospodarowanie pasa technologicznego magistrali powinno umożliwiać dostęp do rurociągu w celach eksploatacyjnych oraz usuwania ewentualnych awarii;
- 7) w granicach planu zlokalizowana jest stacja bazowa telefonii komórkowej.

**§ 15.** Organizacja imprez masowych w granicach planu: Dopuszcza się organizację imprez masowych na terenach oznaczonych symbolem 14UC i 15UC wg przepisów odrębnych.

**§ 16.** 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:
  - a) budowa i utrzymanie pomieszczeń szkół publicznych, przedszkola, domu opieki społecznej, obiektów sportowych,
  - b) opieka nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
  - c) budowa i utrzymanie dróg publicznych na terenach KDG, KDZ, KDD, dróg rowerowych,
  - d) urządzenie publicznie dostępnych ciągów pieszych, placów, parków, bulwarów,
  - e) budowa zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu w zakresie zaopatrzenia w wodę i energię oraz odprowadzania ścieków i wód opadowych, o których mowa w §13.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe planu**

**§ 17.** Karta terenów 1MN (pow. 0,57 ha), 2MN (pow. 1,16 ha), 3MN (pow. 1,35 ha), 4 MN (pow. 0,4 ha).

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi na obszarze terenu 1MN i 4MN.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zachowuje się istniejącą zabudowę jednorodziną wolnostojącą;
- 2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej;
- 3) dopuszcza się lokalizację jednego budynku gospodarczego na jednej działce;
- 4) forma architektoniczna przebudowy, rozbudowy budynków istniejących lub realizacji nowych budynków nawiązująca do stanu istniejącego;
- 5) kierunek głównej kalenicy:
  - a) budynki zlokalizowane przy ul. R. Mielczarskiego (53KDD) - prostopadle do ulicy,
  - b) nowa zabudowa przy ul. R. Mielczarskiego (53KDD) - nakaz przykrycia brył wysuniętych do obowiązującej linii zabudowy dachami dwuspadowymi o kalenicach prostopadłych do ulicy,
  - c) budynki zlokalizowane przy ul. R. Traugutta (54KDD) - równolegle do ulicy.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych uchwały.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) obiekty przeznaczone do zachowania i objęte ochroną konserwatorską: zgodnie z §7;
- 2) zabudowa historyczna przeznaczona do utrzymania z zachowaniem formy obiektu, kształtu i pokrycia dachu, kompozycji fasad, sposobu wykończenia, form stolarki, kolorystyką elewacji nawiązującej do historycznej;
- 3) zakazuje się umieszczania na elewacjach budynku elementów (urządzeń) zakłócających widok elewacji, niezbędne urządzenia związane z przyłączami instalacyjnymi należy projektować z zastosowaniem indywidualnych rozwiązań w zakresie form plastycznych i harmonijnie wpisać w istniejącą substancję zabytkową;
- 4) pozostałe - wg ustaleń ogólnych uchwały.

5. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych - wg ustaleń ogólnych.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 4;
- 2) wysokość zabudowy - maksymalna - 9 m i 2 kondygnacje nadziemne;
- 3) intensywność zabudowy - minimalna - 0,1; maksymalna - 1,0;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowanej - max. 35 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna - min. 35 % powierzchni działki budowlanej;
- 6) dachy - strome o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastoczerwonym;
- 7) pozostałe - zgodnie z zapisami ogólnymi dotyczącymi strefy ochrony konserwatorskiej.

7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń ogólnych.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy: wg ustaleń ogólnych uchwały.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i przebudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) dojazd do terenów z drogi: 53KDD, 54KDD,

b) dopuszcza się pozostawienie istniejących indywidualnych zjazdów z drogi 48KDG;

2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń ogólnych uchwały.

10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały.

**§ 18. Karta terenu 5MW (pow. 1,19 ha).**

1. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe w parterach budynków.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych uchwały.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych uchwały.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń ogólnych uchwały.

5. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do powierzchni terenu:

1) linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 9pkt 4;

2) wysokość zabudowy - maksymalna - 23 m i do 7 kondygnacji nadziemnych;

3) intensywność zabudowy - minimalna - 1,0; maksymalna - 2,0;

4) wskaźnik powierzchni zabudowanej - max. 45 % powierzchni działki budowlanej;

5) powierzchnia biologicznie czynna - min. 25% powierzchni działki budowlanej;

6) geometria dachów- nowa zabudowa - dachy płaskie.

7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń ogólnych uchwały.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: wg ustaleń ogólnych uchwały.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i przebudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu z drogi: 51KDL;

2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń ogólnych uchwały.

10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały.

**§ 19. Karta terenu 6MW (pow. 1,52 ha).**

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe w parterach budynków.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych uchwały.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych uchwały.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń ogólnych uchwały.

5. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do powierzchni terenu:

- 1) linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 4;
- 2) wysokość zabudowy - maksymalna - 29 m i do 9 kondygnacji nadziemnych;
- 3) intensywność zabudowy - minimalna - 1,0; maksymalna - 2,0;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowanej - max. 45 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna - min. 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) geometria dachów- nowa zabudowa - dachy płaskie.

7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń ogólnych uchwały.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: wg ustaleń ogólnych uchwały.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i przebudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu z drogi: 51KDL;
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń ogólnych uchwały.

10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały.

**§ 20. Karta terenu 7MW (pow. 0,72 ha)**

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe w parterach budynków.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych uchwały.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych uchwały.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń ogólnych uchwały.

5. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do powierzchni terenu:

- 1) linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 4;
- 2) wysokość zabudowy - maksymalna - 20 m i do 6 kondygnacji nadziemnych;
- 3) intensywność zabudowy - minimalna - 1,0; maksymalna - 2,0;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowanej - max. 45 % powierzchni działki budowlanej;

5) powierzchnia biologicznie czynna - min. 25% powierzchni działki budowlanej;

6) geometria dachów- nie ustala się.

7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń ogólnych uchwały.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: wg ustaleń ogólnych uchwały.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i przebudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu z drogi: 55KDD;

2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń ogólnych uchwały.

10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały.

#### **§ 21.** Karta terenu 8MW (pow. 1,88 ha)

1. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne: istniejący zespół szeregowych garaży jednokondygnacyjnych.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zakazuje się realizacji nowych wolnostojących wiat, boksów garażowych i zespołów garaży jednokondygnacyjnych;

2) dopuszcza się odbudowę i przebudowę istniejących zespołów garaży;

3) pozostałe wg ustaleń ogólnych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych uchwały.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń ogólnych uchwały.

5. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do powierzchni terenu:

1) linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 4;

2) wysokość zabudowy - maksymalna - 20 m i do 6 kondygnacji nadziemnych;

3) intensywność zabudowy - minimalna - 0,7; maksymalna - 1,5;

4) wskaźnik powierzchni zabudowanej - max. 45 % powierzchni działki budowlanej;

5) powierzchnia biologicznie czynna - min. 25% powierzchni działki budowlanej;

6) geometria dachów- nie ustala się.

7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń ogólnych uchwały.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: wg ustaleń ogólnych uchwały.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i przebudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu z drogi: 55KDD;

2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń ogólnych uchwały.

10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały.

#### **§ 22.** Karta terenu 9MW (pow. 1,25 ha)

1. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne: istniejący zespół szeregowych garaży jednokondygnacyjnych.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zakazuje się realizacji nowych wolnostojących wiat, boksów garażowych i zespołów garaży jednokondygnacyjnych;

2) dopuszcza się odbudowę i przebudowę istniejących zespołów garaży;

3) pozostałe wg ustaleń ogólnych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych uchwały.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń ogólnych uchwały.

5. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do powierzchni terenu:

1) linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 4;

2) wysokość zabudowy - maksymalna - 23m i do 7 kondygnacji nadziemnych;

3) intensywność zabudowy - minimalna - 0,7; maksymalna - 1,5;

4) wskaźnik powierzchni zabudowanej - max. 35 % powierzchni działki budowlanej;

5) powierzchnia biologicznie czynna - min. 25% powierzchni działki budowlanej;

6) geometria dachów- nie ustala się.

7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń ogólnych uchwały.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: wg ustaleń ogólnych uchwały.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i przebudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu z drogi: 56KDD;

2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń ogólnych uchwały.

10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały.

**§ 23.** Karta terenu 10MW (pow.0,26 ha).

1. Przeznaczenie terenu: przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych uchwały.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych uchwały.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń ogólnych uchwały.

5. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do powierzchni terenu:

1) linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 4;

2) wysokość zabudowy - maksymalna - 20m i do 6 kondygnacji nadziemnych;

3) intensywność zabudowy - minimalna - 1,0; maksymalna - 1,5;

4) wskaźnik powierzchni zabudowanej - max. 45 % powierzchni działki budowlanej;

5) powierzchnia biologicznie czynna - min. 25% powierzchni działki budowlanej;

6) geometria dachów- dachy płaskie.

7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń ogólnych uchwały.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: wg ustaleń ogólnych uchwały.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i przebudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu z drogi 50KDZ (istniejącą drogą wewnętrzną poza granicami planu);
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń ogólnych uchwały.

10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały.

**§ 24.** Karta terenu 11U/MW (pow. 0,97 ha).

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe, biura, administracja, handel detaliczny, usługi nieuciążliwe w parterach budynków.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych uchwały.
3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych uchwały.
4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń ogólnych uchwały.

5. Ustalenia dotyczące zasady kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych.

6. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do powierzchni terenu:

- 1) linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 4;
- 2) wysokość zabudowy;
  - a) do linii rozdzielającej zaznaczonej na rysunku planu w odległości 20 m od granicy z terenem 4MN i 3MN (z zachowaniem przepisów odrębnych) - maksymalnie 17 m i do 5 kondygnacji nadziemnych,
  - b) na pozostałej części terenu - maksymalnie 27 m i do 8 kondygnacji nadziemnych;
- 3) intensywność zabudowy - minimalna - 1,0; maksymalna - 4,0;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowanej - max. 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna - min. 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) geometria dachów- dachy płaskie.

7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń ogólnych uchwały.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: wg ustaleń ogólnych uchwały.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i przebudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu z drogi 51KDL ;
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń ogólnych uchwały.

10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały.

**§ 25.** Karta terenu 12U/MW (pow.0,07 ha).

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;



2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe, biura, administracja, handel detaliczny, usługi nieuciążliwe w parterach budynków.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych uchwały.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych uchwały.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń ogólnych uchwały.

5. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do powierzchni terenu:

1) linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 4;

2) wysokość zabudowy - maksymalna -10 m i do 3 kondygnacji nadziemnych;

3) intensywność zabudowy - minimalna - 1,0; maksymalna - 2,0;

4) wskaźnik powierzchni zabudowanej - max. 50 % powierzchni działki budowlanej;

5) powierzchnia biologicznie czynna - min. 25% powierzchni działki budowlanej;

6) geometria dachów- nie ustala się.

7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń ogólnych uchwały.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: wg ustaleń ogólnych uchwały.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i przebudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu z drogi: 54KDD;

2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń ogólnych uchwały.

10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały.

**§ 26.** Karta terenu 13MWU (pow.0,28 ha).

1. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe lub usługi nieuciążliwe w parterach budynków.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej, w pasie terenu graniczącym bezpośrednio z terenem 25U/P należy przewidzieć pas wysokiej zieleni izolacyjnej;

2) pozostałe wg ustaleń ogólnych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych uchwały.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń ogólnych uchwały.

5. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do powierzchni terenu:

1) linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 4;

2) wysokość zabudowy - maksymalna -13 m i do 4 kondygnacji nadziemnych;

3) intensywność zabudowy - minimalna - 1,0; maksymalna - 2,5;

4) wskaźnik powierzchni zabudowanej - max. 45 % powierzchni działki budowlanej;

5) powierzchnia biologicznie czynna - min. 25% powierzchni działki budowlanej;

6) geometria dachów- nie ustala się.

7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń ogólnych uchwały.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: wg ustaleń ogólnych uchwały.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i przebudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu z drogi: 56KDD;

2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń ogólnych uchwały.

10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały.

**§ 27.** Karta terenu 14UC (pow.3,71 ha).

1. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;

2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa, zabudowa handlowo- usługowa.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych uchwały.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych uchwały.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń ogólnych uchwały.

5. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do powierzchni terenu:

1) linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 4;

2) wysokość zabudowy - maksymalna -10 m;

3) intensywność zabudowy - minimalna - 1,0; maksymalna - 2,0;

4) wskaźnik powierzchni zabudowanej - max. 50 % powierzchni działki budowlanej;

5) powierzchnia biologicznie czynna - min. 25% powierzchni działki budowlanej;

6) geometria dachów- dachy płaskie;

7) realizacja nowych obiektów usługowo-handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> - wyłącznie w formie wielofunkcyjnych galerii handlowych o atrakcyjnym programie i wysokim standardzie architektury;

8) zakaz lokalizacji nowych terenochłonnych, jednokondygnacyjnych obiektów handlowych w tym w tym hiper- i super- marketów z parkingami wyłącznie w poziomie terenu (zakaz nie dotyczy przebudowy istniejących obiektów).

7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń ogólnych uchwały.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: wg ustaleń ogólnych uchwały.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i przebudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu z drogi: 51KDL i 56KDD;

2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń ogólnych uchwały.

10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały.

**§ 28.** Karta terenu 15UC (pow.1,56 ha).

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa adaptowana - obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa, zabudowa handlowo-usługowa.
  2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych uchwały.
  3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych uchwały.
  4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń ogólnych uchwały.
  5. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych.
  6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do powierzchni terenu:
    - 1) linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 4;
    - 2) wysokość zabudowy - maksymalna -10 m;
    - 3) intensywność zabudowy - minimalna - 1,0; maksymalna - 2,0;
    - 4) wskaźnik powierzchni zabudowanej - max. 50 % powierzchni działki budowlanej;
    - 5) powierzchnia biologicznie czynna - min. 25% powierzchni działki budowlanej;
    - 6) geometria dachów- dachy płaskie;
    - 7) realizacja nowych obiektów usługowo-handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> wyłącznie w formie wielofunkcyjnych galerii handlowych o atrakcyjnym programie i wysokim standardzie architektury;
    - 8) zakaz lokalizacji nowych terenochłonnych, jednokondygnacyjnych obiektów handlowych w tym hiper- i super- marketów z parkingami wyłącznie w poziomie terenu (zakaz nie dotyczy przebudowy istniejących obiektów).
  7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń ogólnych uchwały.
  8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: wg ustaleń ogólnych uchwały.
  9. Zasady modernizacji, rozbudowy i przebudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
    - 1) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu z drogi: 52KDL;
    - 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń ogólnych uchwały.
  10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały.

#### **§ 29.** Karta terenu 16UC (pow.3,15 ha).

1. Przeznaczenie terenu:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa, zabudowa handlowo-usługowa.
    2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych uchwały.
    3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych uchwały.
    4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń ogólnych uchwały.
    5. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych.
    6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do powierzchni terenu:
      - 1) linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 4;
      - 2) wysokość zabudowy - maksymalna -10 m;

- 3) intensywność zabudowy - minimalna - 1,0; maksymalna - 2,0;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowanej - max. 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna - min. 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) geometria dachów- dachy płaskie;
- 7) realizacja nowych obiektów usługowo-handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> wyłącznie w formie wielofunkcyjnych galerii handlowych o atrakcyjnym programie i wysokim standardzie architektury;
- 8) zakaz lokalizacji nowych terenochłonnych, jednokondygnacyjnych obiektów handlowych w tym hiper- i super- marketów z parkingami wyłącznie w poziomie terenu (zakaz nie dotyczy przebudowy istniejących obiektów).

7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń ogólnych uchwały.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: wg ustaleń ogólnych uchwały.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i przebudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu z drogi: 52KDL, 59KDD i 60KDD;
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń ogólnych uchwały.

10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały.

### § 30. Karta terenu 17U (pow.0,21 ha)

1. Przeznaczenie terenu: przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych uchwały.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych uchwały.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń ogólnych uchwały.
5. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych.
6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do powierzchni terenu:

- 1) linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 4;
- 2) wysokość zabudowy - maksymalna -10 m i do 3 kondygnacji nadziemnych;
- 3) intensywność zabudowy - minimalna - 0,7; maksymalna - 1,5;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowanej - max. 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna - min. 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) geometria dachów- nie ustala się.

7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń ogólnych uchwały.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: wg ustaleń ogólnych uchwały.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i przebudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu z drogi: 54KDD;
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń ogólnych uchwały.

10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały.

### § 31. Karta terenu 18U (pow. 0,23 ha).

1. Przeznaczenie terenu: przeznaczenie podstawowe -zabudowa usługowo - handlowa;

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych uchwały.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych uchwały.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń ogólnych uchwały.
5. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych.
6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do powierzchni terenu:
  - 1) linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 4;
  - 2) wysokość zabudowy - maksymalna -10 m i do 3 kondygnacji nadziemnych;
  - 3) intensywność zabudowy - minimalna - 0,7; maksymalna - 1,5;
  - 4) wskaźnik powierzchni zabudowanej - max. 50 % powierzchni działki budowlanej;
  - 5) powierzchnia biologicznie czynna - min. 25% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) geometria dachów- dachy płaskie.
7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń ogólnych uchwały.
8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: wg ustaleń ogólnych uchwały.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i przebudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - 1) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu z drogi: 55KDD;
  - 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń ogólnych uchwały.
10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały.

### **§ 32. Karta terenu 19U (pow.0,61ha).**

1. Przeznaczenie terenu: przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa, handel detaliczny, gastronomia, biura.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych uchwały.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych uchwały.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń ogólnych uchwały.
5. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych.
6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do powierzchni terenu:
  - 1) linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 4;
  - 2) wysokość zabudowy - maksymalna -16 m i do 5 kondygnacji nadziemnych;
  - 3) intensywność zabudowy - minimalna - 1,0; maksymalna - 2,5;
  - 4) wskaźnik powierzchni zabudowanej - max. 50 % powierzchni działki budowlanej;
  - 5) powierzchnia biologicznie czynna - min. 25% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) geometria dachów- dachy płaskie.
7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń ogólnych uchwały.
8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: wg ustaleń ogólnych uchwały.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i przebudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu z drogi: 51KDL oraz z ul. W. Pstrowskiego (poza terenem opracowania);
  - 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń ogólnych uchwały.
    10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały.
- § 33.** Karta terenów 20U (pow. 0,70 ha), 21U (pow. 0,38 ha).
1. Przeznaczenie terenu:
    - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa handlowo - usługowa, handel detaliczny;
    - 2) przeznaczenie dopuszczalne: istniejąca stacja benzynowa i usługi związane z obsługą pojazdów.
      2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych uchwały.
      3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych uchwały.
      4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń ogólnych uchwały.
      5. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych.
      6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do powierzchni terenu:
        - 1) linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 4;
        - 2) wysokość zabudowy: maksymalna -10 m i do 3 kondygnacji nadziemnych;
        - 3) intensywność zabudowy - minimalna - 1,0; maksymalna - 2,0;
        - 4) wskaźnik powierzchni zabudowanej - max. 50 % powierzchni działki budowlanej;
        - 5) powierzchnia biologicznie czynna - min. 25% powierzchni działki budowlanej;
        - 6) geometria dachów- dachy płaskie.
      7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń ogólnych uchwały.
      8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: wg ustaleń ogólnych uchwały.
      9. Zasady modernizacji, rozbudowy i przebudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
        - 1) zasady obsługi komunikacyjnej:
          - a) 20U - dojazd do terenu z drogi 56KDD,
          - b) 21U - dojazd do terenu z drogi 60KDD;
        - 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń ogólnych uchwały.
          10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały.

**§ 34.** Karta terenu 22UA ( pow.0,78 ha).

    1. Przeznaczenie terenu:
      - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa (administracyjno-bankowa);
      - 2) przeznaczenie dopuszczalne: biura, usługi związane ze służbą zdrowia, szkoły językowe.
        2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych uchwały.
        3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych uchwały.
        4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń ogólnych uchwały.
        5. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do powierzchni terenu:

- 1) linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 4;
- 2) wysokość nowej zabudowy: maksymalna - 18 m i do 6 kondygnacji nadziemnych;
- 3) intensywność zabudowy - minimalna - 1,0; maksymalna - 3,0;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowanej - max. 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna - min. 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) geometria dachów- dachy płaskie.

7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń ogólnych uchwały.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: wg ustaleń ogólnych uchwały.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i przebudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu z drogi 56KDD oraz z ul. W. Pstrowskiego (poza terenem opracowania);
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń ogólnych uchwały.

10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały.

**§ 35. Karta terenu 23UA/UO (pow.0,28 ha).**

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi oświaty, usługi administracyjne.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych uchwały.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych uchwały.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń ogólnych uchwały.

5. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do powierzchni terenu:

- 1) linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 4;
- 2) wysokość zabudowy: maksymalna -13 m i do 4 kondygnacji nadziemnych;
- 3) intensywność zabudowy - minimalna - 1,0; maksymalna - 2,0;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowanej - max. 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna - min. 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) geometria dachów- dachy płaskie.

7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń ogólnych uchwały.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: wg ustaleń ogólnych uchwały.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i przebudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu z drogi: 52KDL i 57 KDD;
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń ogólnych uchwały.

10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały.

**§ 36.** Karty terenu 24U/P (pow.1,16 ha).

## 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa i produkcyjna;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: występująca zamiennie zabudowa mieszkalna wielorodzinna pod warunkiem objęcia tym przeznaczeniem całego terenu.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych uchwały.
  3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych uchwały.
  4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń ogólnych uchwały.
  5. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych.
  6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do powierzchni terenu:

- 1) linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 4;
- 2) wysokość zabudowy:
  - a) dla zabudowy usługowej: maksymalna -10 m,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej: maksymalna -10 m i do 3 kondygnacji nadziemnych;
- 3) intensywność zabudowy - minimalna - 1,0; maksymalna - 2,0;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowanej - max. 45 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna - min. 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) geometria dachów- dachy płaskie.
7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń ogólnych uchwały.
8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: wg ustaleń ogólnych uchwały.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i przebudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - 1) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu z drogi: 52KDL i 57 KDD;
  - 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń ogólnych uchwały.
10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały.

**§ 37.** Karty terenów 25U/P (pow.1,63 ha); 26U/P (pow. 0,93 ha); 27U/P (pow. 2,61 ha).

1. Przeznaczenie terenu: przeznaczenie podstawowe- zabudowa usługowa i produkcyjna;
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych uchwały.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych uchwały.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń ogólnych uchwały.
5. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych.
6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do powierzchni terenu:
  - 1) linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 4;
  - 2) wysokość zabudowy: maksymalna -12 m;
  - 3) intensywność zabudowy - minimalna - 1,0; maksymalna - 2,0;
  - 4) wskaźnik powierzchni zabudowanej - max. 50 % powierzchni działki budowlanej;



5) powierzchnia biologicznie czynna - min. 25% powierzchni działki budowlanej;

6) geometria dachów- dachy płaskie.

7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń ogólnych uchwały.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: wg ustaleń ogólnych uchwały.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i przebudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) 25U/P - dojazd do terenu z drogi: 52KDL i 57KDD,

b) 26U/P - dojazd do terenu z drogi: 52KDL i 58KDD,

c) 27U/P - z dróg dojazdowych 58KDD i 59KDD;

2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń ogólnych uchwały.

10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały.

**§ 38.** Karta terenu 28U/P (pow. 0,83 ha); 29U/P (pow.0,28 ha).

1. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwa zabudowa produkcyjna.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych uchwały.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych uchwały.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń ogólnych uchwały.

5. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do powierzchni terenu:

1) linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 4;

2) wysokość zabudowy: maksymalna - 8 m;

3) intensywność zabudowy - minimalna - 0,7; maksymalna - 1,5;

4) wskaźnik powierzchni zabudowanej - max. 50 % powierzchni działki budowlanej;

5) powierzchnia biologicznie czynna - min. 25% powierzchni działki budowlanej;

6) geometria dachów- dachy płaskie.

7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń ogólnych uchwały.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: wg ustaleń ogólnych uchwały.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i przebudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) 28U/P - dojazd do terenu z drogi: 52KDL i 58KDD,

b) 29U/P - dojazd do terenu z drogi: 52KDL ;

2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń ogólnych uchwały.

10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały.

**§ 39.** Karta terenu 30UK/UZ (pow.0,3 ha).

1. Przeznaczenie terenów: przeznaczenie podstawowe - usługi kultury, oświaty, nauki, gastronomii, ochrony zdrowia, rehabilitacji zdrowotnej, opieki socjalnej.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych uchwały.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych uchwały.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń ogólnych uchwały.

5. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do powierzchni terenu:

1) linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 4;

2) wysokość zabudowy: maksymalna - 8 m i do 2 kondygnacji nadziemnych;

3) intensywność zabudowy - minimalna - 0,7; maksymalna - 1,5;

4) wskaźnik powierzchni zabudowanej - max. 50 % powierzchni działki budowlanej;

5) powierzchnia biologicznie czynna - min. 25% powierzchni działki budowlanej;

6) geometria dachów- nie ustala się.

7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń ogólnych uchwały.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: wg ustaleń ogólnych uchwały.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i przebudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenów z drogi: 52KDL i 61 KDD;

2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

a) dopuszcza się przebudowę sieci wodociągowej poza obszar terenu 30UK/UZ,

b) wg ustaleń ogólnych uchwały.

10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały.

#### **§ 40. Karta terenu 31UZ (pow.0,21ha).**

1. Przeznaczenie terenów: przeznaczenie podstawowe - hospicjum.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych uchwały.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych uchwały.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń ogólnych uchwały.

5. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do powierzchni terenu:

1) linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 4;

2) wysokość zabudowy: maksymalna - 8 m i do 2 kondygnacji nadziemnych;

3) intensywność zabudowy - minimalna - 0,7; maksymalna - 1,5;

4) wskaźnik powierzchni zabudowanej - max. 50 % powierzchni działki budowlanej;

5) powierzchnia biologicznie czynna - min. 25% powierzchni działki budowlanej;

6) geometria dachów- nie ustala się.

7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń ogólnych uchwały.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: wg ustaleń ogólnych uchwały.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i przebudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu z drogi: 52KDL i 61KDD;
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń ogólnych uchwały.

10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały.

**§ 41.** Karta terenu 32UK/ZP (pow. 1,02 ha).

1. Przeznaczenie terenu: przeznaczenie podstawowe- usługi kultury wkomponowane w zieleń parkową.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych uchwały.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych uchwały.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) obowiązuje pełna ochrona konserwatorska wg przepisów odrębnych;

2) obiekty wpisane do rejestru zabytków:

a) pałac w dawnym majątku Nagórki, obecnie położony przy ul. Metalowej 8 (siedziba Muzeum Przyrody)  
- funkcja wystawiennicza:

- ochronie podlegają wszystkie historyczne (oryginalne) elementy i rozwiązania pałacu, stanowiące o jego wartości zabytkowej, takie jak: bryła główna wraz z wieżą narożną i skrzydłem północnym, arkadowym podcieniem bocznym z otwartym tarasem na piętrze oraz drewnianym gankiem od frontu, kształt dachu oraz rodzaj historycznego pokrycia dachowego, elewacje, w tym ekspozycja i kompozycja elewacji, rozmieszczenie, wielkość oraz kształt otworów okiennych i drzwiowych, detal architektoniczny i sztukatorski,
- ochronie podlega historyczny układ przestrzenny pałacu - rozplanowanie wnętrza, w tym m.in. podziały na trakty i pomieszczenia w obrębie traktów, układ komunikacyjny, w tym m.in. amfiladowe połączenia/amfiladowość wewnątrz, przedsionki/sienie z klatkami schodowymi, korytarze. Wszelkie zmiany w zakresie rozplanowania wnętrza i układu komunikacyjnego powinny wynikać z badań historycznych i architektonicznych,
- ochronie podlega oryginalna stolarka otworowa wraz z okuciami: drzwiowa zewnętrzna i wewnętrzna, a także stolarka okienna - z zachowaniem historycznego zróżnicowania typów okien w obrębie bryły głównej pałacu i północnego skrzydła, wraz z oknami ochronie podlegają pozostałości po roletach zewnętrznych (od strony wnętrza drewniane obudowy/skrzynie wraz z elementami mechanizmu),
- ochronie podlega oryginalny wystrój i wyposażenie (w tym m.in. elementy drewniane i metalowe - schody z balustradami, podłogi i posadzki, wystrój sztukatorski oraz malarski ścian i sufitów),
- ochronie podlegają historyczne materiały wykończeniowe (w tym m.in. rodzaj wypraw elewacyjnych, sposób ich opracowania oraz kolorystyka wraz z detalem architektonicznym, kamienno-ceglany cokół w obrębie części głównej pałacu, pierwotny rodzaj pokrycia dachowego),
- ochronie podlegają rozwiązania konstrukcyjne i techniki budowlane z okresu budowy pałacu (fundamenty, ściany, stropy, schody, więźba dachowa),
- wszelkie działania podejmowane w pałacu powinny być podporządkowane zasadzie maksymalnej ochrony i zachowania w jak największym stopniu substancji zabytkowej oraz oryginalnych rozwiązań formalnych, materiałowych i konstrukcyjnych; prace prowadzone w pałacu powinny mieć charakter przede wszystkim konserwatorsko-restauratorski,
- istnieje zakaz dokonywania zmian w budynku pałacu, które mogłyby doprowadzić do utraty wartości zabytkowej, z wyłączeniem prac remontowych i adaptacyjnych, uwzględniających walory zabytkowe obiektu oraz dokonanych na podstawie wytycznych konserwatorskich i wynikających ściśle z ustaleń zdobytych na podstawie badań naukowych i konserwatorskich,

b) wozownia - pozostałość po folwarku:

- ochronie podlegają wszystkie historyczne (oryginalne) elementy i rozwiązania dawnej wozowni, stanowiące o jego wartości zabytkowej, takie jak: bryła; kształt dachu oraz rodzaj historycznego pokrycia dachowego, ceglane elewacje, w tym ekspozycja i kompozycja elewacji, rozmieszczenie, wielkość oraz kształt otworów okiennych i drzwiowych, detal architektoniczny, układ przestrzenny wozowni - rozplanowanie wnętrza; stolarka otworowa,
- ochronie podlegają rozwiązania konstrukcyjne i techniki budowlane z okresu budowy dawnej wozowni (m.in. fundamenty, ściany, sklepienia i stropy, więźba dachowa),
- wszelkie działania podejmowane w dawnej wozowni powinny być podporządkowane zasadzie maksymalnej ochrony i zachowania w jak największym stopniu substancji zabytkowej oraz oryginalnych rozwiązań formalnych, materiałowych i konstrukcyjnych; prace prowadzone w wozowni powinny mieć charakter przede wszystkim konserwatorsko-restauratorski,
- istnieje zakaz dokonywania zmian w budynku dawnej wozowni, które mogłyby doprowadzić do utraty wartości zabytkowej, z wyłączeniem prac remontowych i adaptacyjnych, uwzględniających walory zabytkowe obiektu oraz dokonanych na podstawie wytycznych konserwatorskich i wynikających ściśle z ustaleń zdobytych na podstawie badań naukowych i konserwatorskich,

3) pozostałe wg ustaleń ogólnych uchwały.

5. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do powierzchni terenu: wg przepisów odrębnych (w związku z ochroną konserwatorską).

7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń ogólnych uchwały.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: wg ustaleń ogólnych uchwały.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i przebudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenów z drogi: 52KDL;

2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń ogólnych uchwały.

10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały.

**§ 42.** Karta terenu 33ZP (pow.2,81 ha).

1. Przeznaczenie terenu: przeznaczenie podstawowe: park.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych uchwały.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) w obrębie parku obowiązuje ochrona układu przestrzennego i historycznego sposobu zagospodarowania, ochrona zabytkowego drzewostanu, ochrona historycznych elementów małej architektury;

2) wszelkie prace inwestycyjne dotyczące zabytkowego parku należy poprzedzić właściwą dokumentacją konserwatorską prowadzącą do określenia uwarunkowań historycznych i możliwości dalszego użytkowania obowiązuje ochrona konserwatorska wg przepisów odrębnych uchwały.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) ochronie podlega historyczny sposób zagospodarowania parku, jego układ przestrzenny, kompozycyjny i komunikacyjny - drogowy (ukształtowanie terenu, układ dróg i ścieżek, część zjazdowa z podjazdem od strony elewacji frontowej pałacu, wnętrza parkowe, osie kompozycyjne i powiązania widokowe z otaczającym krajobrazem, zabytkowy drzewostan);

2) ochronie podlega ogrodzenie parku z metalowymi przesłami od strony wschodniej (ul. Metalowej);

3) ochronie podlegają historyczne nawierzchnie; nakaz likwidacji kostki betonowej z komunikacyjnego ciągu pieszego biegnącego wzdłuż południowej granicy parku (od strony ogródków działkowych);

4) w obrębie parku zakazuje się zmian historycznego układu przestrzennego, kompozycyjnego i komunikacyjnego;

- 5) wszelkie działania inwestycyjne na terenie parku nie mogą prowadzić do utraty wartości zabytkowych i krajobrazowych oraz charakteru i ukształtowania historycznych części kompozycyjnych założenia parkowego (obowiązuje zakaz zabudowy parku oraz prowadzenia wszelkich trwałych lub czasowych inwestycji, niezwiązanych z funkcjami parkowymi, z wyłączeniem małej architektury parkowej). Wszelkie prace inwestycyjne w parku należy rozpatrywać w kontekście rewaloryzacji całego założenia parkowego oraz w oparciu o właściwą dokumentację konserwatorską, zawierającą szczegółową inwentaryzację dendrologiczną drzewostanu parkowego wraz z projektem gospodarki drzewostanem;
- 6) inwestycje „liniowe” (np. gaz, prąd, kanalizacja, telekomunikacja) należy prowadzić pod stałym nadzorem archeologicznym;
- 7) pozostałe wg ustaleń ogólnych uchwały.

5. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do powierzchni terenu:

- 1) w granicach oznaczonych terenów wprowadza się zakaz zabudowy budynkami;
- 2) ustala się możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek pieszych i rowerowych, obiektów małej architektury i innych elementów urządzenia terenu związanych ze sportem i rekreacją w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń ogólnych uchwały.

8. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: wg ustaleń ogólnych uchwały.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i przebudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu z drogi: 52KDL, przez teren 32UK/ZP;
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń ogólnych uchwały.

10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały.

**§ 43.** Karta terenów: 34ZP (pow. 0,04 ha), 35ZP (pow. 0,44 ha), 36ZP (0,12 ha), 37ZP (1,25 ha), 38ZP (0,16ha), 39ZP (pow. 0,32 ha), 40ZP (pow. 0,03ha).

1. Przeznaczenie terenu: przeznaczenie podstawowe- zieleń urządzona;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) rozmieszczenie reklam zgodnie z § 5;
- 2) tereny stanowią przestrzeń publiczną;
- 3) obowiązuje zakaz trwałego grodzenia części terenów i wyłączenia ich z przestrzeni publicznej;
- 4) dopuszcza się realizację ogrodzeń urządzeń technicznych;
- 5) w strefie ochrony krajobrazu na terenie 37ZP - zakaz lokalizacji obiektów dysharmonizujących przestrzeń;
- 6) pozostałe wg ustaleń ogólnych uchwały.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych uchwały.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń ogólnych uchwały.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej: wg ustaleń ogólnych uchwały.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem:
  - a) zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) obiektów małej architektury,

- c) ścieżek pieszych,
- d) ścieżek rowerowych,
- e) urządzeń rekreacyjno-sportowych,
- f) chodnika na terenie 39 ZP;

2) pozostałe wg ustaleń ogólnych uchwały.

7. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału i nieruchomości:

- 1) wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu 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;
- 2) pozostałe zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) 34ZP - dojazd do terenu z drogi: 51KDL,
- b) 35ZP - dojazd do terenu z drogi: 55KDD (poprzez drogi wewnętrzne na terenie 8MW),
- c) 36ZP - dojazd do terenu z drogi: 56KDD,
- d) 37ZP - dojazd do terenu z drogi: 61KDD i 49KDZ,
- e) 38ZP - dojazd do terenu z drogi: 58KDD,
- f) 39ZP - dojazd do terenu: istniejącymi drogami wewnętrznymi (poza granicami planu),
- g) 40ZP - dojazd do terenu z drogi: 53KDD i 54KDD;

2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały.

**§ 44.** Karta terenu 41ZD (pow.3,73 ha).

1. Przeznaczenie terenu: przeznaczeni podstawowe - teren ogródków działkowych;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje zagospodarowanie w formie ogrodów działkowych na cele wypoczynku i rekreacji oraz upraw ogrodniczych na własne potrzeby użytkowników, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i transportową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązuje zakaz wprowadzania funkcji mieszkalnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację altan lub obiektów gospodarczych związanych z użytkowaniem ogrodów działkowych w ilości jeden obiekt na jednej działce ogrodowej;
- 4) pozostałe według przepisów odrębnych;
- 5) sprawy nieregulowane przepisami odrębnymi - zgodnie z ustaleniami ogólnymi uchwały.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych uchwały.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń ogólnych uchwały.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej: wg ustaleń ogólnych uchwały.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu: zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: wg ustaleń ogólnych uchwały.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału i nieruchomości:

- 1) zakaz podziału terenu na działki budowlane;
- 2) dopuszcza się podział terenu celem wyodrębnienia dróg wewnętrznych i parkingów;
- 3) dopuszcza się podział terenu na działki ogrodowe o powierzchni min. 300 m<sup>2</sup> z wymogiem zapewnienia im dostępu do dróg wewnętrznych i infrastruktury technicznej;
- 4) pozostałe zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu od al. W. Sikorskiego poprzez drogi wewnętrzne (poza obszarem planu);
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały.

§ 45. Karta terenów: 42ZI (pow.0,12 ha), 43ZI (pow.0,22ha); 44ZI (pow.0,76ha).

1. Przeznaczenie terenu: przeznaczenie podstawowe - teren zieleni izolacyjnej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) rozmieszczenie reklam zgodnie z § 5;
- 2) tereny stanowią przestrzeń publiczną;
- 3) obowiązuje zakaz trwałego grodzenia części terenów i wyłączenia ich z przestrzeni publicznej;
- 4) dopuszcza się realizację ogrodzeń urządzeń technicznych;
- 5) pozostałe wg ustaleń ogólnych uchwały;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych uchwały.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń ogólnych uchwały.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej: wg ustaleń ogólnych uchwały.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały.

- 1) wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem:
  - a) zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) obiektów małej architektury,
  - c) ścieżek pieszych,
  - d) ścieżek rowerowych,
  - e) urządzeń rekreacyjno-sportowych;

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału i nieruchomości:

- 1) wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami za wyjątkiem podziałów dla realizacji praw własności w zakresie obrotu cywilnoprawnego - w celu powiększenia sąsiednich nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 2) pozostałe zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) 42ZI - dojazd do terenu z drogi: 53KDD i 48KDG,
- b) 43ZI - dojazd do terenu z drogi: 56KDD, 52KDL, 46KDG i 47 KDG,
- c) 44ZI - dojazd do terenu z drogi: 49KDZ;

2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały.

**§ 46.** Karta terenów komunikacji: 45KDG (pow. 0,083 ha), 46KDG (pow.0,057 ha), 47KDG (pow. 0,014 ha).

1. Przeznaczenie terenów:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) 45 KDG - teren komunikacji drogowej, poszerzenie pasa drogowego ul. W. Pstrowskiego, fragment skrzyżowania drogi 51 KDL z drogą główną- krajową nr 16,
- b) 46 KDG - fragment skrzyżowania drogi 56 KDD z drogą główną- krajową nr 16,
- c) 47KDG - fragment skrzyżowania drogi 52 KDL z drogą główną- krajową nr 16;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń przyuliczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) istniejące na terenie 45KDG budynki przeznaczone do wyburzenia;
- 2) teren 45KDG częściowo przeznaczony pod ciąg pieszy i ścieżkę rowerową;
- 3) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) forma oświetlenia - drogowe;
- 5) zakaz realizacji tymczasowych obiektów usługowo - handlowych;
- 6) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 5.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych uchwały.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń ogólnych uchwały;

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych uchwały.

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości; wg ustaleń ogólnych uchwały.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - wg ustaleń ogólnych uchwały,

8. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń ogólnych uchwały;

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały.

**§ 47.** Karta terenów komunikacji: 48KDG (pow. 2,96 ha), 49KDZ (pow.3,37 ha), 50KDZ (pow. 0,13 ha).

1. Przeznaczenie terenów:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) 48KDG - droga publiczna klasy głównej w ciągu ulicy W. Sikorskiego,
- b) 49-50 KDZ - drogi publiczne zbiorcze w ciągu ulic Synów Pułku i I. Krasickiego;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń przyuliczna.



2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) przekrój dwujezdniowy o czterech pasach ruchu (2x2), z pasem rozdzielającym;
- 2) drogi przeznaczone do prowadzenia komunikacji zbiorowej w tym również komunikacji tramwajowej;
- 3) chodniki po obu stronach ulic;
- 4) ścieżki rowerowe:
  - a) obustronnie (na terenie 48KDG i w miarę możliwości na terenie 49KDZ),
  - b) jednostronnie (na terenie 50KDZ);
- 5) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) dopuszcza się lokalizację kładki pieszo - rowerowej na terenie 49KDZ;
- 7) dopuszcza się lokalizacje estakady do prowadzenia komunikacji tramwajowej na terenach 49KDZ i 50KDZ;
- 8) forma oświetlenia - drogowe;
- 9) dopuszcza się zatoki i wiaty przystankowe;
- 10) zakaz realizacji tymczasowych obiektów usługowo - handlowych, za wyjątkiem kiosków zintegrowanych z przystankami;
- 11) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 5.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych uchwały.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń ogólnych uchwały.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych uchwały.

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości; wg ustaleń ogólnych uchwały.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - wg ustaleń ogólnych uchwały.

8. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń ogólnych uchwały.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały.

**§ 48.** Karta terenów komunikacji: 51 KDL (pow. 0,60 ha), 52KDL (pow. 1,18 ha).

1. Przeznaczenie terenu: przeznaczenie podstawowe - pasy drogowe dróg publicznych, lokalnych (na części terenu 52KDL zgodnie z rysunkiem planu - plac miejski zagospodarowany zielenią, w tym również wysoką);

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) przekrój jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu;
- 2) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych dla samochodów osobowych i rowerów w formie zatok przyulicznych;
- 4) przy realizacji miejsc parkingowych w pasie drogi publicznej należy wyznaczyć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 5) lokalizacja zatok wymienionych w pkt 3) nie może powodować konieczności wycinki istniejących drzew;
- 6) przy realizacji miejsc parkingowych należy uwzględnić możliwość realizacji nasadzeń zieleni;
- 7) forma oświetlenia - drogowe;
- 8) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 5.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych uchwały.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń ogólnych uchwały.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych uchwały.

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości; wg ustaleń ogólnych uchwały.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - wg ustaleń ogólnych uchwały.

8. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń ogólnych uchwały.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały.

**§ 49.** Karta terenów komunikacji: 53KDD (pow. 0,41 ha), 54KDD (pow. 0,34 ha), 55KDD (pow.0,43 ha), 56KDD (pow. 0,81 ha), 57KDD (pow. 0,16 ha), 58KDD (pow. 0,14 ha), 59KDD (pow.0,13 ha), 60KDD (pow. 0,048 ha), 61KDD (pow. 0,044 ha).

1. Przeznaczenie terenu: przeznaczenie podstawowe - drogi publiczne dojazdowe,

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych dla samochodów osobowych i rowerów w formie zatok przyulicznych;
- 3) przy realizacji miejsc parkingowych w pasie drogi publicznej należy wyznaczyć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 4) lokalizacja zatok wymienionych w pkt 2) nie może powodować konieczności wycinki istniejących drzew;
- 5) przy realizacji miejsc parkingowych należy uwzględnić możliwość realizacji nasadzeń zieleni;
- 6) forma oświetlenia - drogowe;
- 7) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 5.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych uchwały.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń ogólnych uchwały.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych uchwały.

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości; wg ustaleń ogólnych uchwały.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - wg ustaleń ogólnych uchwały.

8. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń ogólnych uchwały.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały.

**§ 50.** Karta terenu komunikacji: 62KDW (pow. 0,13 ha)

1. Przeznaczenie terenu: przeznaczenie podstawowe - droga wewnętrzna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) teren przeznaczony do prowadzenia drogi w celu prawidłowej obsługi przyległych terenów;
- 2) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) pozostałe zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych uchwały.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń ogólnych uchwały.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych uchwały.

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości; wg ustaleń ogólnych uchwały.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - wg ustaleń ogólnych uchwały.

8. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń ogólnych uchwały.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały.

**§ 51.** Karta terenu komunikacji 63KS (pow. 0,30 ha).

1. Przeznaczenie terenu: przeznaczenie podstawowe - obsługa komunikacji samochodowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) teren przeznaczony do urządzenia miejsc parkingowych w celu prawidłowej obsługi przyległych terenów, dopuszcza się:

a) zespół miejsc postojowych,

b) parking wielopoziomowy do dwóch nadziemnych kondygnacji parkowania;

2) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 5.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych uchwały.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń ogólnych uchwały.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wg ustaleń ogólnych uchwały.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) parking wielopoziomowy:

a) linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 4;

b) wysokość zabudowy: maksymalna - 8 m i do 2 kondygnacji nadziemnych;

c) intensywność zabudowy - minimalna - 1,0; maksymalna - 2,0;

d) wskaźnik powierzchni zabudowanej - max. 70 % powierzchni działki budowlanej;

e) powierzchnia biologicznie czynna - min. 15% powierzchni działki budowlanej;

f) geometria dachów- dach płaski.

2) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej,

3) pozostałe wg ustaleń ogólnych.

7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości; wg ustaleń ogólnych uchwały.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: wg ustaleń ogólnych uchwały.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dojazd do terenu: z drogi 62KDW;

2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

10. Terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania - wg ustaleń ogólnych uchwały.

#### **Rozdział 4.** **Ustalenia końcowe**

§ 52. Zgodnie z art. 15, ust. 2, pkt 12 i art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową w wysokości 30 % służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu (opłata nie dotyczy terenów będących własnością Gminy Olsztyn).

§ 53. Prezydent Olsztyna przechowuje i udostępnia do wglądu plan oraz wydaje w jego przedmiocie stosowne wypisy i wyrysy.

§ 54. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Olsztyna.

§ 55. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Olsztyna.

PRZEWODNICZĄCA RADY MIASTA  
Halina Ciunel

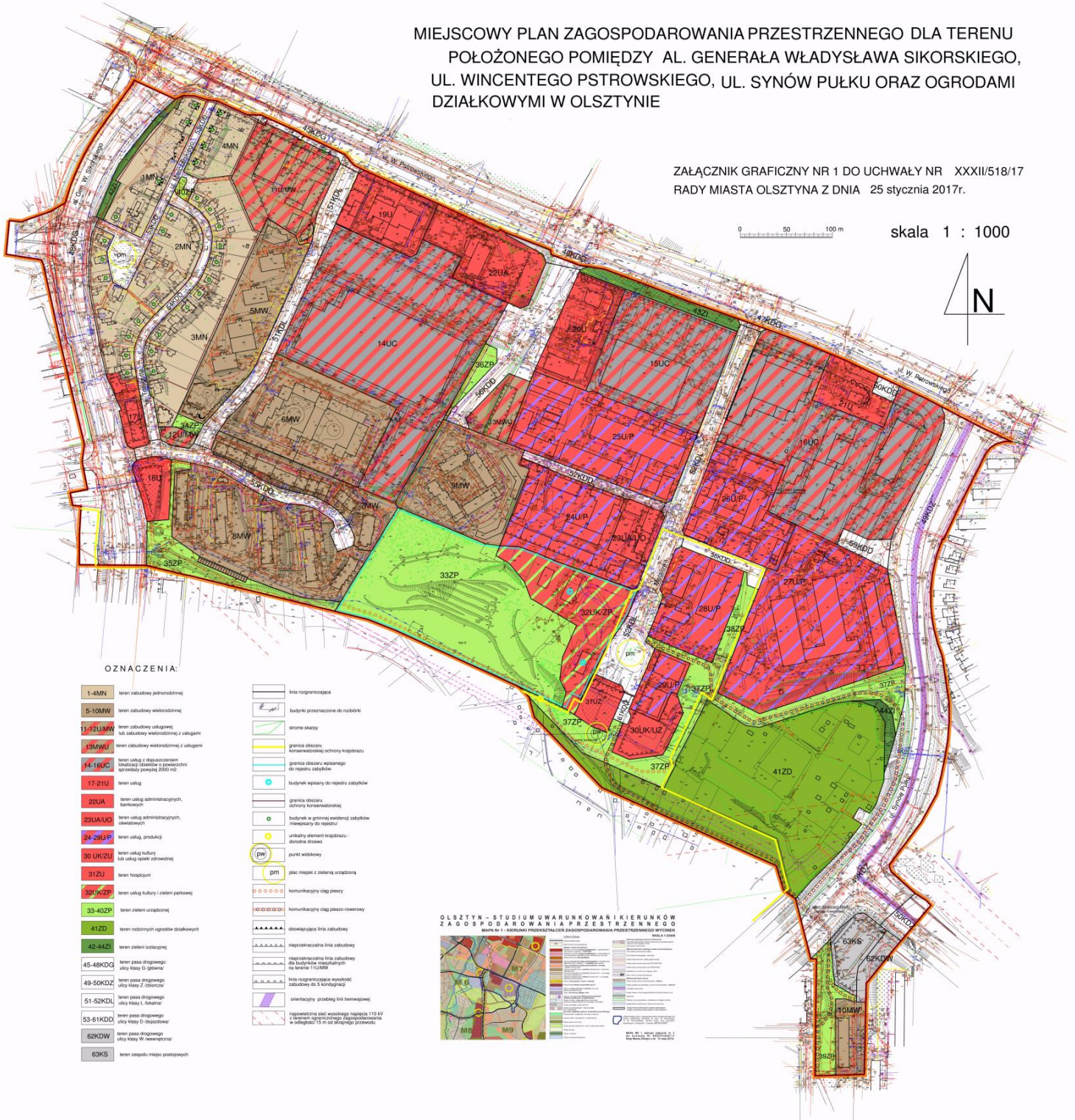
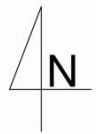
Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr XXXII/518/17  
Rady Miasta Olsztyna  
z dnia 25 stycznia 2017 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU  
POŁOŻONEGO POMIĘDZY AL. GENERAŁA WŁADYSŁAWA SIKORSKIEGO,  
UL. WINCENTEGO PSTROWSKIEGO, UL. SYNÓW PUŁKU ORAZ OGRODAMI  
DZIAŁKOWYMI W OLSZTYNIE

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1 DO UCHWAŁY NR XXXII/518/17  
RADY MIASTA OLSZTYNA Z DNIA 25 stycznia 2017r.

0 50 100 m

skala 1 : 1000



OZNACZENIA:

- 1-4MN teren zabudowy jednorodzinnej
- 5-10MW teren zabudowy wielorodzinnej
- 11-12UMWJ teren zabudowy usługowej lub zabudowy wielorodzinnej z usługami
- 13MWJ teren zabudowy wielorodzinnej z usługami
- 14-16UC teren usług z doposażeniem lokalizacji (obszary o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>)
- 17-21UJ teren usług
- 22UA teren usług administracyjnych, bankowych
- 23UAUJ teren usług administracyjnych, obywatelskich
- 24-26UPJ teren usług „produkcji”
- 30 UKZUJ teren usług kultury lub usług sportu rekreacyjnego
- 31ZUJ teren hospicjum
- 32UKZPJ teren usług kultury i celów parkowych
- 33-40ZPJ teren zielonej zabudowy
- 41ZD teren rolniczych ogrodnictwa działkowych
- 42-44ZJ teren zielonej ozdobnej
- 45-48KDG teren pasa drogowego ulicy klasy G (główna)
- 49-50KDJ teren pasa drogowego ulicy klasy Z (obrotowa)
- 51-52KDJ teren pasa drogowego ulicy klasy I (lokalna)
- 53-61KDD teren pasa drogowego ulicy klasy D (obrotowa)
- 62KDW teren pasa drogowego ulicy klasy W (wewnętrzna)
- 63KS teren zaparku między postojowych

- linia rozgraniczająca
- budynki przeznaczone do rozbudowy
- strome skłony
- granica obszaru konserwatorskiego ochrony krajobrazu
- granica obszaru wpisanoego do rejestru zabytków
- budynki wpisane do rejestru zabytków
- granica obszaru ochrony konserwatorskiej
- budynki w granicy ochrony zabytków przeznaczony do renowacji
- skłony element krajobrazu - drzewne
- punkt widokowy
- plac niepełni z zielenią urządzone
- komunikacyjny ciąg pieszy
- komunikacyjny ciąg pieszo-rowerowy
- złotokąta linia zabudowy
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych do latwiej 11,5m
- linia rozgraniczająca wysokości zabudowy do 5 kondygnacji
- orientacyjny przebieg linii termicznej
- granica obszaru SPC woskiego napiecia 110 kV z terenem objętym planem zagospodarowania przestrzennego w odległości 1,5 m od otoczonego przewodu





Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr XXXII/518/17  
Rady Miasta Olsztyna  
z dnia 25 stycznia 2017 r.

**w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy al. Generała Władysława Sikorskiego, ul. Wincentego Pstrowskiego, ul. Synów Pułku oraz ogrodami działkowymi w Olsztynie”**

1. Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579) Rada Miasta Olsztyn rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 30 listopada 2016 r. do 21 grudnia 2016 r. W ustawowym terminie ( tj. do dnia 4stycznia 2017 r.) wniesiono jedną uwagę do planu.

2. Uwaga wniesiona przez p. R.G. zam. w Olsztynie przy ul. S.:

Treść uwagi: Wniosek o podniesienie maksymalnej wysokości zabudowy odpowiednio do 19,5 m (dla 5 kondygnacji nadziemnych) i do 41,5 m i 12 kondygnacji nadziemnych oraz podniesienia intensywności zabudowy do 4,5 na terenie 11 U/MW.

Uwaga odrzucona.

Uzasadnienie:

Na etapie prac projektowych wnioskowane wskaźniki (wysokość oraz intensywność zabudowy) zostały ustalone po uwzględnieniu wniosku inwestora z dnia 15.04.2016 r. Kolejny wniosek o ponowne podniesienie tych parametrów nie został uwzględniony, a złożona uwaga do planu jest powtórzeniem tego wniosku.

Wskaźniki ustalono na podstawie analizy istniejącego zagospodarowania terenu oraz zagospodarowania terenów sąsiednich (teren 11U/MW sąsiaduje z terenem zabudowy jednorodzinnej oraz terenem zabudowy wielorodzinnej o wysokości nie przekraczającej 8 kondygnacji).

Obecnie zaproponowane w projekcie planu wskaźniki stanowią kompromis pomiędzy oczekiwaniami inwestora, a potrzebą ograniczenia gabarytów nowej zabudowy, a przez to unikanie konfliktów przestrzennych i społecznych.

Wyłączeniu podlegają dane osobowe. Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2015 r. poz. 2058) na polecenie p.o. Dyrektora Wydziału Rozwoju Miasta i Budownictwa Magdaleny Orlik, wyłączenia jawności dokonano ze względu na interes R.G.

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr XXXII/518/17  
Rady Miasta Olsztyna  
z dnia 25 stycznia 2017 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, związane z „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy al. Generała Władysława Sikorskiego, ul. Wincentego Pstrowskiego, ul. Synów Pułku oraz ogrodami działkowymi w Olsztynie”**

1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz.1250, poz.1579) i art. 7 ust. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579) ustala się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy na obszarze opracowania „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy al. Generała Władysława Sikorskiego, ul. Wincentego Pstrowskiego, ul. Synów Pułku oraz ogrodami działkowymi w Olsztynie”:

1) inwestycje w zakresie przebudowy i rozbudowy dróg na terenach oznaczonych w planie symbolami 49 KDZ i 50KDZ (w tym także komunikacji tramwajowej w ciągu ulic Synów Pułku i I. Krasickiego wraz z budową estakady do prowadzenia komunikacji tramwajowej oraz budowa ciągu pieszo-rowerowego wraz z budową kładki pieszo-rowerowej nad ul. Synów Pułku), a także budowa dróg dojazdowych 59KDD i 61 KDD;

2) inwestycje infrastruktury technicznej będące elementami zagospodarowania terenów zieleni urządzonej ZP: ciągu piesze, pieszo-rowerowe, wraz z uzbrojeniem technicznym.

2. Budowa i modernizacja dróg będą finansowane zgodnie z przepisami ustawy o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (Dz. U. z 2005 r. Nr 267 poz. 2251, Dz. U. z 2007 r. Nr 23 poz. 136, Dz. U. z 2009 r. Nr 19 poz. 100) oraz art. 16 ustawy o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 1440, poz. 1920) z budżetu Miasta Olsztyna lub współfinansowana ze środków zewnętrznych.

3. Wydatki gminy będą ponoszone na zasadach i w terminach wynikających ze stosownych uchwał Rady Miasta Olsztyna, w szczególności dotyczących:

- 1) Wieloletniej prognozy finansowej Miasta Olsztyna;
- 2) Wieloletniego Planu Modernizacji i Rozwoju Urządzeń Wodociągowych i Kanalizacyjnych Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Olsztynie;
- 3) bieżących uchwał Rady Miasta Olsztyna w sprawie budżetu Miasta Olsztyna.

4. Nie określa się szczegółowego harmonogramu realizacji wyżej wymienionych inwestycji.