# DZIENNIK URZĘDOWY
## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 11 października 2022 r.

Poz. 4299

Podpisany przez:
Magdalena Madejska
Data: 2022-10-11 12:17:26

**UCHWAŁA NR L/797/22**
**RADY MIASTA OLSZTYNA**

z dnia 26 sierpnia 2022 r.

**w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie dawnych Koszar Dragonów przy ul. Gietkowskiej w Olsztynie”**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.), Rada Miasta Olsztyna, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna”, przyjętego Uchwałą Rady Miasta Olsztyna Nr XXXVII/660/13 z dnia 15 maja 2013 r., uchwala, co następuje.

**Rozdział 1.**
**Przepisy wstępne**

**§ 1.** 1. Uchwala się, „Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie dawnych Koszar Dragonów przy ul. Gietkowskiej w Olsztynie” zwany dalej planem.

2. Plan o powierzchni około 36,98 ha, od wschodu ograniczony jest wschodnią krawędzią pasa drogowego al. Wojska Polskiego, od zachodu rzeką Łyną, której południowy fragment wchodzi w obszar planu, od północy południową krawędzią pasa drogowego ul. Jana Kasprowicza , od południa południową krawędzią pasa drogowego ul. Bohaterów Bitwy Warszawskiej 1920.

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

1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;

2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będącego jego integralną częścią;

3) rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

4) rozstrzygnięcia sposobu realizacji i zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;

5) danych przestrzennych stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** 1. Przedmiot i granice planu określa Uchwała Nr XIX/251/16 Rady Miasta Olsztyna z dnia 27 stycznia 2016 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie dawnych Koszar Dragonów przy ul. Gietkowskiej w Olsztynie”.

2. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń :

1) granic planu, gdzie granica planu jest tożsama z najbliższą linią rozgraniczającą tereny;

2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania oraz oznaczeń tych terenów w formie cyfrowo-literowych symboli;

3) linii zabudowy;

4) granic Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny;

5) granic strefy ochrony konserwatorskiej;

6) oznaczenia strefy ochrony ekspozycji;

7) granica strefy ochrony krajobrazu;

8) oznaczeń obszarów i obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków;

9) oznaczeń obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków;

10) oznaczenie obszarów zagrożonych powodzią;

11) oznaczenie obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych .

3. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią elementów informacyjne, niebędące ustaleniami planu .

**§ 3.** Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały, przyjętych na potrzeby planu:

1) przeznaczenie podstawowe - oznacza takie przeznaczenie funkcjonalne, które jest przeważające na danym terenie, w zakresie ustaleń dotyczących zagospodarowania terenu, powierzchni zabudowy i kubatury;

2) przeznaczenie dopuszczalne – oznacza takie przeznaczenie terenu, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe lub występuje zamiennie, w zakresie i na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych planu;

3) wysokość zabudowy – podany w metrach, liczony od poziomu terenu największy możliwy wymiar pionowy obiektu budowlanego; w przypadku określenia „ wysokość budynku” należy je rozumieć zgodnie z wymogami obowiązującego rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

4) powierzchnia biologicznie czynna - w rozumieniu obowiązującego rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

5) terenowe urządzenia sportu i rekreacji - terenowe pola gier takich jak: koszykówka, siatkówka, tenis, ringo, mini golf itp., terenowe urządzenia gimnastyczne oraz urządzenia placów zabaw, rekreacji i wypoczynku;

6) linia zabudowy - jest to linia poza którą nie można sytuować obiektów kubaturowych ( budynków) wraz z ryzalitami, linię tę mogą przekraczać pseudoryzality, pilastry, gzymsy itp. oraz daszki nad wejściem, balkony, tarasy, schody zewnętrzne oraz wykusze tych obiektów, jednak nie więcej niż o 1,3 m, a także łączniki między budynkami zlokalizowane powyżej kondygnacji parteru;

7) dach płaski - należy przez to rozumieć dach o kącie nachyleniu głównych połaci dachowych do 12°;

8) dach wielospadowy - jest to dach mający co najmniej dwie połacie dachowe;

9) działka drogowa – jest to działka gruntu leżąca w obszarze terenów komunikacji oznaczonych symbolami: KDD, KDZ, KDG/Z, KDW, KDp/ZP przeznaczonych na potrzeby uczestników ruchu drogowego takich jak: transport publiczny, indywidualne pojazdy silnikowe, pojazdy techniczne, ruch rowerowy oraz ruch pieszy w sposób określony w przepisach szczegółowych;

10) działka budowlana – w rozumieniu obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

11) usługi sportu – funkcja usługowa umożliwiająca uprawianie sportu, realizowana w formie zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem zasad ustalonych w przedmiotowej karcie terenu;

12) rekreacja – usługi odnowy biologicznej, realizowane w formie zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem zasad ustalonych w przedmiotowej karcie terenu ;

**§ 4.** Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenia terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych niżej wymienionymi symbolami literowymi i literowo - cyfrowymi:

1) MW/U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczalną zabudową usługową;

2) U/MW - teren zabudowy usługowej z dopuszczalną zabudową mieszkaniową wielorodzinną;

3) MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zamiennej z usługową;

4) U - teren zabudowy usługowej;

5) UO/US - teren usług oświaty i sportu;

6) UO/UK - teren usług oświaty i kultury;

7) US - teren sportu i rekreacji;

8) UKr - teren zabudowy kultu religijnego;

9) ZP - zieleń urządzona;

10) ZN - zieleń objęta formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;

11) WS - wody płynące;

12) KDD, KDZ, KDG/Z - teren dróg publicznych;

13) KDW - teren dróg wewnętrznych;

14) P - teren obsługi komunikacji - garaże;

15) KD p / ZP - teren przejść pieszych i ścieżek rowerowych w zieleni urządzonej;

16) K - teren infrastruktury technicznej - kanalizacja;

17) E - teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka.

## Rozdział 2.
## Ustalenia dotyczące wszystkich terenów objętych planem.

**§ 5.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dla całego obszaru objętego planem:

1) przestrzenią publiczną na obszarze planu są tereny dróg KDD, KDZ i KDG/Z, teren dróg wewnętrznych ogólnodostępnych KDW, teren przejść pieszych i ścieżek rowerowych w zieleni urządzonej KDp/ZP, tereny zieleni urządzonej ZP, tereny zieleni ZN, objętej formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody, teren wód płynących WS oraz dziedzińce na terenach 3U i 2U/MW, w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych;

2) ustala się nakaz dostosowania ww. przestrzeni publicznych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez zapewnienie wolnych od barier poziomych i pionowych przestrzeni komunikacyjnych, m.in. poprzez obniżenie do poziomu jezdni krawężników chodnika w rejonie skrzyżowań na całej szerokości przejść dla pieszych, w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku oraz lokalizowanie małej architektury w sposób zapewniający przejazd wózka inwalidzkiego;

3) na terenie planu obowiązują wymagania służące zapewnieniu dostępności budynków osobom ze szczególnymi potrzebami – zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z Ustawą o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;

4) zasady umieszczania szyldów oraz tablic reklamowych i urządzeń reklamowych :

   a) zakazuje się sytuowania więcej niż dwóch szyldów na elewacji budynku, dla jednej działalności na niej prowadzonej,

   b) zakazuje się sytuowania więcej niż jednego szyldu dla działalności prowadzonej w budynku zabytkowym lub usytuowanym w otoczeniu obiektu zabytkowego bądź w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego, chyba że drugi szyld jest szyldem wysięgnikowym lub lokal posiada wejścia usytuowane nie na jednej elewacji,

   c) zakazuje się stosowania szyldów o powierzchni większej niż: 1m² dla szyldów płaszczyznowych, 1 m² dla szyldów wysięgnikowych, rozumianych jako łączna powierzchnia dwóch stron ekspozycyjnych szyldu,

   d) zakazuje się stosowania szyldów o jaskrawej kolorystyce, odbijających światło, z wykorzystaniem projekcji świetlnych i elementów ruchomych, emitujących światło o zmiennym natężeniu, w szczególności ekranów LED i LCD, itp.,”

e) zakazuje się sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, nie będących szyldem, wolnostojących,

f) zakazuje się sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, nie będących szyldem na obiektach budowlanych i ogrodzeniach, za wyjątkiem jednego nośnika dla jednej działalności, o ile nie jest usytuowany na obiekcie zabytkowym i łączna powierzchnia wszystkich nośników usytuowanych na elewacji nie przekracza 30% powierzchni elewacji wejściowej w obrębie parteru budynku,

g) nakazuje się stosowanie obiektów małej architektury spójnych formalnie dla przestrzeni postrzeganych jako jednorodne (np. plac, ulica, park lub inne założenie architektoniczne bądź urbanistyczne),

h) nakazuje się stosowanie obiektów małej architektury wykonanych z materiałów szlachetnych i trwałych, w szczególności z kamienia, cegły , drewna, metalu, szkła,

i) zakazuje się stosowania ogrodzeń w przestrzeniach publicznych o ile nie jest to uzasadnione względami bezpieczeństwa lub przepisami odrębnymi;

5) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej zakazuje się realizacji wolnostojących budynków gospodarczych, garaży wolnostojących jednokondygnacyjnych, zespołów takich garaży oraz wiat garażowych, chyba że ustalenia szczegółowe mówią inaczej; zakaz nie dotyczy garaży podziemnych oraz garaży wielopoziomowych o więcej niż jednej kondygnacji nadziemnej oraz budynków przeznaczonych na śmietniki;

6) dla zabudowy istniejącej, nie spełniającej ustaleń planu oraz nie oznaczonej na załączniku graficznym jako zabudowa nie przeznaczona do zachowania, dopuszcza się wyłącznie:

a) przebudowę, remont lub rozbiórkę,

b) prowadzenie innych robót budowlanych, polegających na doprowadzeniu do zgodności z ustaleniami planu lub przepisami z zakresu budownictwa ;

7) nakazuje się realizację infrastruktury technicznej zgodnie z zasadą: elementy naziemne i nadziemne infrastruktury realizować jako elementy harmonijnie wkomponowane w zagospodarowanie terenu i zabudowę ;

8) w granicach planu zakazuje się lokalizacji myjni samochodowych, warsztatów samochodowych i stacji diagnostycznych - z wyjątkiem terenu 12U/MW, stacji paliw i myjni samochodowych - z wyjątkiem terenu 19U oraz lakierni samochodowych i komisów samochodowych;

9) stanowiska parkingowe dla rowerów należy zapewnić z wykorzystaniem urządzeń (stojaków rowerowych) trwale umocowanych w podłożu, z konstrukcją pozwalającą na stateczne oparcie roweru, wygodny dostęp oraz pewne przypięcie jego ramy i jednego koła za pomocą powszechnie dostępnych zapięć;

10) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

11) zakazuje się realizacji obiektów sportowych o funkcji związanej ze sportami motorowymi oraz związanych z używaniem broni palnej.

**§ 6.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, oraz zasad kształtowania krajobrazu dla całego obszaru objętego planem:

1) zakazuje się lokalizacji funkcji usługowych, których funkcjonowanie powoduje przekroczenia któregoś z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku mieszkalnym – poza lokalem, w którym jest prowadzona, a także takich, które w oczywisty sposób pogarszają warunki użytkowania terenów sąsiadujących, np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów ognisk, gromadzenie nieestetycznych odpadów w widocznym miejscu;

2) zakazuje się prowadzenia działalności związanej z przetwarzaniem odpadów, w tym składowisk odpadów;

3) zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

4) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu dla chronionych terenów zainwestowania; przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu odpowiednio do obowiązujących rozporządzeń wykonawczych do ustawy prawo ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu:

a) dla terenów MW/U, U/MW oraz MN/U jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych,

b) dla terenów UO/US jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

c) 7 U/MW jak dla terenu domów opieki społecznej,

d) dla terenów ZP i US jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;

5) na terenach, gdzie występują przekroczenia wartości dopuszczalnych poziomów hałasu, wymagane jest zastosowanie środków ochrony przed hałasem, zapewniających właściwe warunki akustyczne (takich jak np. wały ziemne, zieleń izolacyjna, lokalizowanie usług w parterach budynków z wycofaniem kondygnacji mieszkalnych oraz odpowiednie rozwiązania techniczne w budynkach, np. stolarka dźwiękoszczelna); w przypadku zastosowania środka ochrony akustycznej, jakim jest zieleń izolacyjna, należy w maksymalnym stopniu wykorzystywać zieleń istniejącą;

6) część terenu objętego planem położona jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, oznaczonym na załączniku graficznym, gdzie obowiązują przepisy Uchwały Nr XXVI/606/17 Sejmiku Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 25 kwietnia 2017 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny;

7) wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) zasady zagospodarowania odpadów komunalnych określają właściwe uchwały Rady Miasta Olsztyna w sprawie ustalenia szczegółowych zasad utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Olsztyn, będące aktem prawa miejscowego;

9) glebę usuwaną z terenu prac budowlanych należy w pierwszej kolejności zagospodarować w granicach inwestycji, w ramach spełnienia wymogów zapewnienia minimalnych powierzchni biologicznie czynnych;

10) dopuszcza się inne zagospodarowanie mas gleby i ziemi powstałych w trakcie prac budowlanych lub niezbędnych niwelacji terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami o odpadach;

11) parkingi, realizowane poza pasami drogowymi oraz poza zabytkowymi placami, obligatoryjnie należy projektować z uwzględnieniem drzew, przy stosowaniu zasady – co najmniej jedno drzewo przypadające na każde cztery stanowiska postojowe, tak aby uzyskać równomierne zadrzewienie przestrzeni parkingowej ;

12) należy dążyć do ograniczania nawierzchni szczelnych, poprzez stosowanie do zagospodarowania powierzchni terenu materiałów i technologii ograniczających odpływ wody;

13) teren wokół drzew zachowanych oraz nowo posadzonych należy zagospodarować w sposób zapewniający naturalną wegetację;

14) w projekcie zagospodarowania terenu, powierzchnie biologicznie czynne należy wyznaczać kierując się zasadą, aby w pierwszej kolejności chronić cenne okazy wykształconej zieleni wysokiej i średniej oraz zieleń stabilizującą skarpy;

15) w granicach opracowania występują skarpy o stromych zboczach, których zagospodarowanie należy przewidzieć w taki sposób, aby nie dopuścić do osuwania się mas ziemnych, w tym traktując zieleń na skarpach jako element stabilizujący, dopuszcza się umocnienie niestabilnych zboczy i ich krawędzi środkami technicznymi;

16) obszar objęty planem wchodzi w skład aglomeracji Olsztyn, wyznaczonej Uchwałą Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr XX/472/16 z dnia 27 września 2016 r., w której wprowadzono zasadę odprowadzenia ścieków komunalnych poprzez system kanalizacji sanitarnej na oczyszczalnię ścieków “Łyna”, z uwzględnieniem ustaleń niniejszej uchwały.

**§ 7.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej dla całego obszaru objętego planem:

1) dla części terenów plan ustala strefy, oznaczone na załączniku graficznym:

a) strefę ochrony konserwatorskiej,

b) strefę ochrony krajobrazu,

c) strefę ochrony ekspozycji;

2) w strefie ochrony konserwatorskiej ustala się:

a) nowa zabudowa lokalizowana w strefie, ma nawiązywać w uproszczony sposób do budynku odbudowywanego, lub do sąsiadującej zabudowy historycznej - poprzez podporządkowanie gabarytów, wysokości, kształtu dachu i proporcji elewacji oraz unikanie tworzenia architektury pseudozabytkowej, np. poprzez dodawanie do współczesnego budynku elewacji o historyzujących detalach, sugerujących że jest to autentyczny obiekt historyczny,

b) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej,

c) zakaz adaptacji budynków oznaczonych na załączniku graficznym jako nie przeznaczone do zachowania,

d) nakaz zachowania w maksymalnym stopniu starodrzewu i kompozycji układów zieleni historycznej w postaci szpalerów, alei, charakterystycznych zadrzewień, umożliwiający zagospodarowanie terenów zgodnie z funkcją ustaloną w planie;

3) w strefie ochrony krajobrazu ustala się :

a) ochronę terenów zieleni, historycznie i przestrzennie związanych z zespołem koszar, stanowiących dopełnienie kompozycji oraz tło dla zabytkowego zespołu,

b) podporządkowanie wszelkiej działalności budowlanej wartościom krajobrazowym,

c) wytyczne dotyczące dopuszczalnej zabudowy zawarto w ustaleniach szczegółowych;

4) jako strefę ochrony ekspozycji ustala się obszar widoczny z odcinków ul. Bohaterów Bitwy Warszawskiej 1920 i al. Wojska Polskiego, oznaczonych na załączniku graficznym, stanowiący zabezpieczenie właściwego wyeksponowania wzgórza cmentarnego oraz zabudowy dawnych koszar i obejmujący tereny 46ZP, 48KDp/ZP oraz fragmenty terenów 44ZP, 47KDp/ZP, 49 KDG/Z, 50KDZ, 51KDD ;

5) w strefie ochrony ekspozycji ustala się :

a) zakaz zabudowy kubaturowej oraz innych obiektów przesłaniających, a w szczególności: reklam i słupów ogłoszeniowych, ogrodzeń pełnych, ekranów akustycznych, kiosków oraz obiektów i budynków tymczasowych,

b) dopuszczenie lokalizacji przystanków komunikacji publicznej, kładki pieszej łączącej rejon ul. Gietkowskiej z rejonem ul. Franciszka Sarnowskiego, niezbędnych oznaczeń drogowych oraz innych obiektów wymaganych przez przepisy odrębne;

6) w granicach planu znajdują się zabytki nieruchome, podlegające ochronie na zasadach określonych przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami:

a) obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków:

- ul. 15 Dywizji 5, budynek dawnej remizy dla pojazdów, A-4622 2015-10-21; IZAR.5140.1.31.2013.ak ,

- ul. Jarosława Dąbrowskiego / Gietkowska, zespół architektoniczny dawnych zabudowań koszar kawaleryjskich, A-4198 2000-12-28; soz.izn-5340/381/2000,

- Gietkowska 5, budynek wraz z otoczeniem w granicach działki ewidencyjnej nr 6/8; A-4634 2016-05-25; IZAR.5140.1.6.2016.jk,

- al. Wojska Polskiego 3, Kaplica cmentarna, A-2352 1988-01-19,

- al. Wojska Polskiego; cmentarz rzymsko-katolicki, A-2358 1988-01-29; kl.5358/14/88,

b) obiekty i obszary wpisane do gminnej ewidencji zabytków, w tym do gminnej ewidencji zabytków nieruchomych zieleni:

- historyczny zespół budowlany dawnego Urzędu Prowiantowego, historyczny układ urbanistyczny przy ul. Dąbrowskiego, (fragment – nie dotyczy budynków zlokalizowanych na terenie zamkniętym, na działce 19/5 obr. 29),
- ul. Dąbrowskiego 2, działka nr 29-19/4, r. 1900-1904, dawny magazyn zbożowy Urzędu Prowiantowego,
- ul. Dąbrowskiego 3, ok. 1887 dawna piekarnia Urzędu Prowiantowego,
- ul. Dąbrowskiego 3a, ok. 1887 dawny budynek gospodarczy Urzędu Prowiantowego,
- ul. Dąbrowskiego/ Gietkowska zespół architektoniczny dawnych zabudowań koszar Kawaleryjskich, - ul. 15 Dywizji 5, budynek dawnej remizy dla pojazdów,
- ul. 15 Dywizji 2 ( dawniej Artyleryjska 4/6) , rok 1872, 1904 , dawna kolejowa stacja pomp – 1. ujęcie wody z kanałem odprowadzającym, 2 budynki obsługi ( obecnie mieszkanie),
- ul. 15 Dywizji 4 ( dawna Artyleryjska 8), 1892 , dawna pralnia ,
- ul. 15 Dywizji 8 ( dawna Artyleryjska 12 a), dz. nr. 23/2 obr.30, 1892-1895, magazyn ryglowy, budynek pomocniczy przy zespole dawnych koszar kawalerii,
- al. Wojska Polskiego , dz.1/4 obr. 20, 1912, komora/ przepompownia ścieków I. Shone'a,
- al. Wojska Polskiego 4, 5, 5b, 5c, 1880-1881, historyczny zespół budowlany rzeźni miejskiej: dawny budynek mieszkalno-biurowy( 4), budynek dawnej rzeźni miejskiej (5), dawna stajnie (5b), dawny budynek gospodarczy ob. warsztatowy (5b), dawny chlew (obora ) (5c),
- al. Wojska Polskiego 6, 1914, historyczny zespół budowlany dawnego miejskiego zakładu energetycznego: budynek administracyjno- mieszkalny, maszynownia z transformatorownią,
- al. Wojska Polskiego 8, I ćw. XX w., dom oraz związane z nim historyczne zagospodarowanie otoczenia,
- al. Wojska Polskiego 13, l. 20-te XXw., dawne kino Grunwald, ob. aula,
- ul. Gietkowska 5, budynek koszarowy w zespole dawnych koszar kawaleryjskich ( Koszar Dragonów),
- al. Wojska Polskiego 3, kaplica cmentarna,
- al. Wojska Polskiego , cmentarz rzymsko- katolicki,
- zabytek zieleni – Las Miejski z promenadą , tereny zalesione wzdłuż rzeki Łyny, w zach. i płn. części miasta, koniec XIX , początek XX w.,
- most – kładka dla pieszych, początek XX w., Las Miejski, okolice ul. Bohaterów Bitwy Warszawskiej 1920 oraz 15 Dywizji , dz. nr. 2/1 obr 30,
- Aleje: al. Wojska Polskiego poł. XIX w;

7) dla obiektów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków oraz obiektów wpisanych do rejestru zabytków ustala się:

a) ochronę budynków i ich historycznej formy - bryły, skali, gabarytów, kształtu dachów, historycznych materiałów wykończeniowych, detalu architektonicznego, stolarki okiennej i drzwiowej,

b) ochronę układu dróg i placów, sposobu zabudowy i zależności przestrzennych, występujących pomiędzy poszczególnymi częściami składowymi zabudowy,

c) dla historycznej zieleni oraz cmentarza obowiązuje ochrona układu przestrzennego: historycznego sposobu zagospodarowania, zabytkowego drzewostanu, historycznych elementów małej architektury,

d) dopuszcza się adaptację istniejących obiektów do nowej funkcji, pod warunkiem utrzymania ich historycznego charakteru, a w szczególności ustala się zakaz dokonywania zmian w budynkach historycznych, jeśli prowadziłyby do utraty wartości zabytkowej ( np. wyburzenia, nadbudowy, w tym zmiana geometrii dachów, rozbiórki i odbudowy), oraz ocieplania budynków od zewnątrz, zmieniającego historyczną elewację ( np. styropianem),

e) nakaz zachowania historycznego wykończenia elewacji oraz kompozycji elewacji ( z wyłączeniem prac adaptacyjnych, uwzględniających walory zabytkowe obiektów),

f) nowe elementy muszą harmonizować z historycznymi (jeżeli takie się zachowały) i stanowić dla nich uzupełnienie,

g) przeprowadzenie prac konserwatorskich i restauratorskich przy użyciu materiałów i technologii kompatybilnych z oryginalnymi rozwiązaniami, z maksymalnym zachowaniem substancji zabytkowej i rekonstrukcją elementów nie zachowanych,

h) w zakresie lokalizacji urządzeń technicznych: dopuszczenie umieszczania skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej na elewacjach, z preferencją elewacji bocznych lub tylnych, a skrzynek przyłączy gazowych również na ogrodzeniach, pod warunkiem kolorystycznego ujednolicenia ze ścianą lub ogrodzeniem, lub wykonania części skrzynki widocznej z zewnątrz wyłącznie z żeliwa bądź stali w kolorach: ciemnoszarym, grafitowym (odpowiadającym w systemie RAL barwie 7016) lub czarnym;

8) w granicach planu nie występują stanowiska archeologiczne wymienione w Gminnej Ewidencji Zabytków oraz dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

**§ 8.** Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu dla całego obszaru objętego planem:

1) w ustaleniach szczegółowych w zależności do potrzeb wyznacza się :

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z którymi należy realizować nową zabudowę oraz rozbudowy budynków istniejących,

b) parametry i wskaźniki określające zasady kształtowania zabudowy takie jak: wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, gabaryty obiektów;

2) parametry i wskaźniki urbanistyczne ustalone w karcie terenu i odnoszące się do działki budowlanej, należy liczyć w odniesieniu do powierzchni działek gruntu lub ich części, wchodzących w skład przedmiotowej działki budowlanej, położonych wyłącznie w granicach terenu, wydzielonego liniami rozgraniczającymi, chyba że ustalenia szczegółowe mówią inaczej;

3) ustalony minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie dotyczy inwestycji, dla których działka budowlana w całości zabudowana jest adaptowanym budynkiem;

4) parametry i wskaźniki urbanistyczne podane w stosunku do terenu, należy liczyć w odniesieniu do powierzchni tego terenu, wydzielonego liniami rozgraniczającymi, chyba że ustalenia szczegółowe mówią inaczej;

5) ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych dla samochodów:

a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 0,7 s.p./ 1 mieszkanie z czego 20% należy przeznaczyć na miejsca ogólnodostępne rotacyjne,

b) dla biur i urzędów 5 s.p. na 1000 $m^2$ pow. użytkowej,

c) dla przychodni i bibliotek 2 s.p. na 1000 $m^2$ pow. użytkowej,

d) dla hoteli i szpital oraz obiektów zamieszkania zbiorowego 4 s.p. na 1000 $m^2$ pow. użytkowej,

e) dla szkół i uczelni 5 s.p. na 1000 $m^2$ powierzchni użytkowej,

f) teatry, kina, obiekty widowiskowe i sportowe 5 s.p. na 100 miejsc użytkowych,

g) dla pozostałych obiektów usługowych i handlowych 5 s.p. na 1000 $m^2$ pow. użytkowej,

h) muzea 1 s.p. na 1000 $m^2$ powierzchni użytkowej,

i) na parkingach w granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia minimalnej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:

- 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,

- 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
- 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
- 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;

6) obliczoną za pomocą wskaźników liczbę stanowisk postojowych należy zaokrąglić w górę do liczby całkowitej;

7) w przypadku występowania różnego rodzaju przeznaczenia na działce budowlanej, liczba stanowisk postojowych na tej działce powinna stanowić sumę stanowisk postojowych przyjętych osobno dla każdej z funkcji, na podstawie wskaźników ustalonych w pkt 2;

8) niezbędną dla inwestycji ilość stanowisk postojowych należy realizować w ramach działki lub działek budowlanych objętych terenem inwestycji, chyba że ustalenia szczegółowe mówią inaczej;

9) ustala się wymaganą liczbę stanowisk postojowych dla rowerów w ilości co najmniej 3 stanowiska postojowe na 100 m² pow. użytkowej funkcji usług oraz, dla zabudowy wielorodzinnej, 10% liczby stanowisk postojowych wymaganych dla samochodów osobowych;

10) dla funkcji mieszkaniowej należy zapewnić place zabaw dla dzieci, w ilości co najmniej 0,3 m² placu zabaw /10m² powierzchni użytkowej mieszkań, przy czym łączna powierzchnia placów zabaw nie musi być większa niż 200 m²;

11) place zabaw dla terenów 5,6,7 MW/U mogą być lokalizowane na sąsiadujących terenach ZP;

12) podane powierzchnie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi nie są ustaleniem planu.

**§ 9.** Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

1) zachodnia część terenu objętego planem położona jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny. Na terenie tym obowiązują ustalenia i zakazy określone w Uchwale Nr XXVI/606/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 kwietnia 2017 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny;

2) zagospodarowanie całego terenu objętego planem powinno być podporządkowane wymogom ochrony ilościowej i jakościowej wód podziemnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 Olsztyn, na jego projektowanym obszarze ochronnym o zaostrzonych rygorach, w celu utrzymania dobrego stanu chemicznego tych wód – stosuje się przepisy prawa wodnego;

3) obszar objęty planem zlokalizowany jest w całości w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 „Zbiornika międzymorenowego Olsztyn” oraz na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 205 „Subzbiornika Warmia” – dla których obowiązują przepisy odrębne;

4) w granicach planu występują obszary zagrożone powodzią, oznaczone na załączniku graficznym, na których obowiązują ograniczenia określone w ustawie Prawo Wodne;

5) w granicach planu występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, oznaczone na załączniku graficznym;

6) w planie nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z brakiem opracowania, na dzień sporządzenia niniejszego planu, audytu krajobrazowego.

**§ 10.** Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla całego obszaru objętego planem:

1) w planie nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) z uwagi na nie wystąpienie problematyki scalania i podziału nieruchomości, nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

**§ 11.** Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi .

**§ 12.** Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dla całego obszaru w granicach planu :

1) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

a) podstawą ustaleń planu są Programy Rozbudowy: Wodociągów, Kanalizacji Sanitarnej i Kanalizacji Deszczowej oraz Założenia do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla miasta Olsztyna,

b) w granicach planu działka budowlana, przeznaczona pod zabudowę z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, powinna mieć zapewnioną możliwość uzbrojenia działki lub podłączenia bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: elektroenergetycznej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej,

c) zaopatrzenie w wodę obiektów budowlanych w obrębie planu należy przewidzieć z istniejącej sieci wodociągowej, poprzez jej rozbudowę, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych,

d) odprowadzenie i oczyszczanie wód opadowych i roztopowych:

- wprowadza się nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z istniejących i projektowanych powierzchni szczelnych ulic i parkingów do systemu kanalizacji deszczowej, po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych, z uwzględnieniem miejscowej retencji,

- wody opadowe i roztopowe z pozostałych powierzchni w granicach nieruchomości należy odprowadzić do gruntu, po uprzednim rozpoznaniu wodochłonności podłoża; dla nawierzchni utwardzonych należy stosować materiały i technologie umożliwiające wsiąkanie wód w podłoże; w przypadku braku możliwości odprowadzenia wód do gruntu, należy odprowadzać je do sieci kanalizacji deszczowej,

e) odprowadzenie ścieków bytowych z budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały lub czasowy pobyt ludzi - do miejskiej kanalizacji sanitarnej, w oparciu o istniejący system kanalizacji komunalnej; w przypadku prowadzenia usług gastronomicznych, ścieki, przed wprowadzeniem do miejskiej kanalizacji sanitarnej należy podczyścić w separatorze tłuszczów,

f) 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,

g) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- zasilanie odbiorców - z istniejącej sieci elektroenergetycznej po rozbudowie i przebudowie,

- linie elektroenergetyczne należy projektować jako podziemne,

h) telekomunikacja:

- zaopatrzenie odbiorców w łącza telefoniczne z istniejącej sieci telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,

- linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne,

i) zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy należy realizować, w pierwszej kolejności, w oparciu o zasilanie z miejskiego systemu ciepłowniczego; dopuszcza się rozwiązania indywidualne w oparciu o niskoemisyjne systemy ogrzewania,

j) realizację zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu wraz z przyłączeniami działek budowlanych w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną, elektryczną i gaz przewodowy, zapewniają odpowiednio właściwe przedsiębiorstwa energetyczne, w trybie przepisów prawa energetycznego,

k) ustalonymi w planie obszarami lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej są tereny w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszych oraz tereny K i E, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń dla tych terenów,

l) w uzasadnionych technicznie przypadkach dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na pozostałych terenach funkcjonalnych, nie wymienionych w powyższych zasadach obsługi, jednak pod warunkiem, że nie wykluczy to zagospodarowania działki budowlanej zgodne z jej przeznaczeniem określonym w ustaleniach szczegółowych,

m) w przypadku lokalizowania sieci na terenach zieleni, należy minimalizować ingerencję w zieleń istniejącą, zwłaszcza drzewa,

n) zapewnienie technicznych pasów eksploatacyjnych, w tym stref kontrolnych dla gazociągu, dla istniejącego i projektowanego uzbrojenia jest obowiązujące dla całego planu, także 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.;

2) ustala się następujące powiązanie terenu opracowania z zewnętrznym układem komunikacyjnym:

a) główne połączenia terenu objętego opracowaniem z terenami zewnętrznymi: drogą 50KDZ ( al. Wojska Polskiego), drogą 49KDG/Z (ul. Bohaterów Bitwy Warszawskiej 1920) oraz drogami dojazdowymi 51 KDD (ul. Jarosława Dąbrowskiego ), 56 KDD (ul. Nad Jarem) do al. Wojska Polskiego, ulicą Dragonów (52 KDD) do ul. Bohaterów Bitwy Warszawskiej 1920, ulicą 54 KDD i 55 KDD ( ul. 15 Dywizji) do ul. Jacka Kuronia i ul. Bohaterów Bitwy Warszawskiej 1920 oraz do ul. Wyzwolenia,

b) na terenie planu ustala się przebieg głównych tras rowerowych w pasach drogowych ulic 51KDD, 52KDD, 53KDD a także po terenie 42ZP, w zakresie koniecznym do powiązania tras rowerowych z mostami, będącymi elementem Łynostrady,

c) dopuszcza się realizację kładki pieszej, łączącej rejon ulicy Gietkowskiej z rejonem ul. Franciszka Sarnowskiego i ul. Roberta i Karola Małłków w sposób bezkolizyjny z układem drogowym i torami PKP.

**§ 13.** Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: w granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych i tymczasowego zagospodarowania terenu , z wyjątkiem :

- zaplecza budowy,
- obiektów wystaw i imprez plenerowych,
- obiektów dopuszczonych ustaleniami szczegółowymi w kartach terenów.

**§ 14.** Ustala się stawkę 30%, stanowiącą podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla całego obszaru objętego planem.

**§ 15.** Dopuszcza się organizację imprez masowych na terenach 42ZP, 45ZP, na terenach 3U i 2U/MW i oraz na terenie 9US - wg przepisów odrębnych.

**§ 16.** W granicach planu do inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należą:

1) budowa i utrzymanie dróg publicznych, publicznych ciągów pieszych, w tym publicznych ciągów pieszych na obszarze chronionego krajobrazu, dróg rowerowych, obiektów i urządzeń transportu publicznego i łączności publicznej;

2) zieleń urządzona w formie parków na terenach 42ZP i 45ZP, które są wymienione jako ogólnodostępne przestrzenie publiczne;

3) budowa zewnętrznych sieci, obiektów i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu w zakresie zaopatrzenia w wodę, energię i gaz oraz odprowadzania ścieków i wód opadowych ;

4) budowa publicznych: obiektów sportowych, szkół, przedszkoli, obiektów ochrony zdrowia na terenach o takim przeznaczeniu;

5) utrzymanie form i elementów kompozycyjnych zabytkowego cmentarza na terenach 46ZP i 44ZP;

6) granice terenów rozmieszczenia poszczególnych inwestycji celu publicznego są tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów, których przeznaczenie i sposób zagospodarowania są zgodne z tymi inwestycjami.

**§ 17.** Na obszarze planu znajduje się teren zamknięty, którego granice przedstawiono na załączniku graficznym, teren nie ma stref ochronnych.

## Rozdział 3.
## Ustalenia szczegółowe – karty terenu

**§ 18.** Dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami, obowiązują ustalenia szczegółowe ujęte w kartach terenów.

**§ 19.** 1. Karta terenu oznaczonego symbolem 1U/MW ( pow. 7611 $m^2$).

2. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe:
   - usługi kultury,
   - usługi oświaty,
   - usługi sportu,
   - usługi służby zdrowia,
   - usługi hotelarskie świadczone w budynkach,
   - usługi handlu,
   - rzemiosło,
   - wzornictwo przemysłowe,
   - funkcja wystawienniczo - targowa,
   - biura,
   - rekreacja,
   - gastronomia,
2) przeznaczenie dopuszczalne
   - funkcja mieszkaniowa.

3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu :

1) nie ogranicza się procentowego udziału przeznaczenia dopuszczalnego w zabudowie terenu;
2) nową zabudowę kubaturową w miejscu po nieistniejącej zabudowie historycznej, należy kształtować zgodnie z ustaleniami §7;
3) dopuszcza się zabudowę garażowo-gospodarczą , w ramach obsługi przeznaczenia podstawowego;
4) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,4 do 0,8;
5) stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni terenu – maksymalnie 0,42;
6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 25 %;
7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 10 m , w tym :
   - dla budynku z garażami, pomieszczeniami gospodarczymi ustala się maksymalną wysokość budynku – 4 m;
8) geometria dachu dla budynków historycznych istniejących i odbudowywanych – ustalenia wg przepisów odrębnych, dla pozostałych budynków kąt nachylenia głównych połaci w zakresie 1 - 6%;
9) pokrycie dachu – dla budynków historycznych istniejących i odbudowywanych - ustalenia wg przepisów odrębnych, w przypadku historycznego pokrycia z papy asfaltowej dopuszcza się zastąpienie jej materiałami i współczesną technologią zharmonizowanymi z oryginalnymi rozwiązaniami;

10) linia zabudowy dla terenu – nie ustala się, obowiązują przepisy odrębne;

11) obsługa komunikacyjna z przyległych do terenu dróg dojazdowych.

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

1) tereny objęto strefą ochrony konserwatorskiej, gdzie obowiązują ustalenia ogólne § 7 Rozdziału 2;

2) na terenie znajdują się budynki i obszary wpisane do rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków ( oznaczone na załączniku graficznym), podlegające ochronie na zasadach określonych przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, oraz dla których obowiązują ustalenia ogólne § 7 Rozdziału 2.

5. Pozostałe ustalenia obowiązują wg Rozdziału 2 – „Ustalenia dotyczące wszystkich terenów objętych planem".

**§ 20.** 1. Karta terenu oznaczonego symbolem 2U/MW (pow.13598m$^2$).

2. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe:

- usługi kultury,
- usługi z zakresu administracji publicznej,
- funkcja wystawienniczo - targowa,
- sale audytoryjno – konferencyjne,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- funkcja mieszkaniowa wielorodzinna,
- usługi oświaty,
- usługi ochrony zdrowia,
- usługi sportu,
- usługi hotelarskie świadczone w budynkach,
- usługi handlu,
- rzemiosło,
- wzornictwo przemysłowe,
- biura,
- rekreacja,
- gastronomia,

3) przeznaczenie podstawowe może być realizowane we wszystkich budynkach, przeznaczenie dopuszczalne może być realizowane w istniejących budynkach historycznych.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania przestrzeni publicznych: dziedzińce zalicza się do terenów publicznych, ogólnodostępnych z wyjątkiem miejsc postojowych i placu zabaw na potrzeby zabudowy lokalizowanej na 2U – w ilości przewidzianej ustaleniami planu.

4. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu :

1) dopuszcza się etapowanie zabudowy ;

2) nową zabudowę kubaturową dopuszcza się :

- w miejscu spalonej historycznej ujeżdżalni, połączoną i tworzącą pierzeję z zachowanym budynkiem, kształtowaną zgodnie z ustaleniami §7,
- w przypadku konieczności realizacji naziemnych elementów garażu podziemnego;

- w przypadku kubaturowych elementów sceny plenerowej z widownią i zadaszeniem;

3) w pierzei przy ul. Jarosława Dąbrowskiego należy zlokalizować połączenie piesze ulicy z placem na 2U/MW, optymalnie w formie bramy zlokalizowanej w środkowej części pierzei;

4) wprowadza się zakaz zabudowy dziedzińca obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych z wyjątkiem:

a) parkingów podziemnych, o powierzchni nie większej niż 50% powierzchni placu, przy lokalizacji parkingu należy kierować się zasadą zachowania najcenniejszej zieleni,

b) sceny plenerowej z widownią i zadaszeniem,

c) terenowych urządzeń sportu i rekreacji,

d) zieleni urządzonej,

e) tarasów i ogródków usług gastronomicznych,

f) stoisk sprzedaży sezonowej,

g) placów zabaw dla dzieci,

h) ciągów pieszych,

i) elementów małej architektury,

j) zbiorników i cieków wodnych,

k) zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia oraz dojazdów technicznych i dróg pożarowych, z zastosowaniem spójnego z całością rodzaju nawierzchni,

l) ogrodzeń, jeśli jest to uzasadnione względami bezpieczeństwa lub przepisami odrębnymi,

m) parkingów na potrzeby zabudowy lokalizowanej na przedmiotowym terenie, w ilości określonej w § 8

5) dziedziniec należy projektować kompleksowo, z elementami zieleni i ścieżkami, z jak największym wykorzystaniem zieleni istniejącej;

6) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,2, do 1,5;

7) stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni terenu – maksymalnie 0,3;

8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 35 %;

9) ustala się maksymalną wysokość zabudowy - 11 m;

10) linia zabudowy dla terenu – zgodnie z zał. graficznym, linia zabudowy nie dotyczy nadziemnych elementów garażu podziemnego i kubaturowych elementów sceny plenerowej z widownią i zadaszeniem;

11) geometria dachu :

- w budynku ujętym w rejestrze zabytków - kąt nachylenia głównych połaci od około 5% do około 20% ( z tolerancją do 3% ), dachy - wielospadowe ( w tym dwuspadowe ) , pulpitowe;

- w budynku w miejscu spalonej ujeżdżalni geometria dachu ma nawiązywać w uproszczony sposób, poprzez podporządkowanie gabarytów i proporcji, do nie zachowanej, pierwotnej zabudowy historycznej lub do istniejącej, sąsiadującej zabudowy historycznej;

12) pokrycie dachu – w przypadku historycznego pokrycia z papy asfaltowej dopuszcza się zastąpienie jej materiałami i współczesną technologią zharmonizowanymi z oryginalnymi rozwiązaniami;

13) realizację stanowisk postojowych do obsługi inwestycji w części dopuszcza się na terenie 62 KDW;

14) obsługa komunikacyjna z przyległych do terenu dróg dojazdowych oraz z drogi wewnętrznej 59KDW.

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

1) tereny objęto strefą ochrony konserwatorskiej, gdzie obowiązują ustalenia ogólne § 7 Rozdziału 2;

2) na terenach znajdują się budynki i obszary wpisane do rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków ( oznaczone na załączniku graficznym), które podlegają ochronie na zasadach określonych przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, oraz dla których obowiązują ustalenia ogólne § 7 Rozdziału 2.

6. Pozostałe ustalenia obowiązują wg Rozdziału 2 – „Ustalenia dotyczące wszystkich terenów objętych planem".

**§ 21.** 1. Karta terenu oznaczonego symbolem 3 U (pow. 33393 m²).

2. przeznaczenie terenu, podstawowe :

- usługi kultury,
- usługi sportu ,
- usługi oświaty,
- usługi ochrony zdrowia,
- usługi z zakresu administracji publicznej,
- usługi hotelarskie świadczone w budynkach, za wyjątkiem wynajmu mieszkań,
- usługi handlu,
- siedziby organizacji pozarządowych,
- zabudowa kultu religijnego,
- rzemiosło,
- wzornictwo przemysłowe,
- funkcja wystawienniczo - targowa,
- sale audytoryjno – konferencyjne,
- biura,
- rekreacja,
- gastronomia.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania przestrzeni publicznych:dziedzińce zalicza się do terenów publicznych, ogólnodostępnych z wyjątkiem miejsc postojowych na potrzeby zabudowy zlokalizowanej na 3U.

4. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu :

1) dopuszcza się etapowanie zabudowy ;

2) nową zabudowę kubaturową dopuszcza się :

- w przypadku konieczności realizacji naziemnych elementów garażu podziemnego,
- w przypadku kubaturowych elementów sceny plenerowej z widownią i zadaszeniem;

3) wprowadza się zakaz zabudowy dziedzińców obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych z wyjątkiem:

a) parkingów podziemnych lokalizowanych poza dziedzińcem środkowym,

b) sceny plenerowej z widownią i zadaszeniem

c) terenowych urządzeń sportu i rekreacji,

d) tarasów i ogródków usług gastronomicznych,

e) stoisk sprzedaży sezonowej,

f) zieleni urządzonej,

g) placów zabaw dla dzieci,

h) ciągów pieszych,

i) elementów małej architektury,

j) zbiorników i cieków wodnych,

k) zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia oraz dojazdów technicznych i dróg pożarowych, z zastosowaniem spójnego z całością rodzaju nawierzchni,

l) ogrodzeń, jeśli jest to uzasadnione względami bezpieczeństwa lub przepisami odrębnymi;

m) parkingów na potrzeby zabudowy lokalizowanej na przedmiotowym terenie, w ilości określonej w § 8 ;

4) zieleń na poszczególnych dziedzińcach powinna być zakomponowana całościowo, jako skwery połączone ścieżkami, z jak największym wykorzystaniem zieleni istniejącej;

5) należy przewidzieć ciągi piesze, łączące ze sobą poszczególne dziedzińce, także przechodzące przez budynki, jeśli umożliwia to ich architektura ;

6) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,4 do 1,2;

7) stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni terenu – maksymalnie 0,3;

8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 35 %;

9) ustala się maksymalną wysokość zabudowy - 12,5 m, w tym dla budynków zabytkowych ustala się maksymalną wysokość budynku – 11,8 m;

10) linia zabudowy dla terenu – nie ustala się, obowiązują przepisy odrębne;

11) geometria dachu – dachy wielospadowe ( w tym dwuspadowe ) oraz pulpitowe, kąt nachylenia połaci od 2 do około 45( z tolerancją do 2);

12) pokrycie dachu – w przypadku historycznego pokrycia z papy asfaltowej dopuszcza się zastąpienie jej materiałami i współczesną technologią zharmonizowanymi z oryginalnymi rozwiązaniami;

13) obsługa komunikacyjna z przyległych do terenu dróg dojazdowych.

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

1) tereny objęto strefą ochrony konserwatorskiej, gdzie obowiązują ustalenia ogólne § 7. Rozdziału 2;

2) na terenie znajdują się budynki i obszary wpisane do rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków ( oznaczone na załączniku graficznym), które podlegają ochronie na zasadach określonych przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, oraz dla których obowiązują ustalenia ogólne § 7. Rozdziału 2.

6. Pozostałe ustalenia obowiązują wg Rozdziału 2 – „Ustalenia dotyczące wszystkich terenów objętych planem”.

**§ 22.** 1. Karta terenu oznaczonego symbolem 4U (pow. 1079 m²).

2. Przeznaczenie podstawowe terenu:

- usługi kultury,
- usługi sportu ,
- usługi oświaty,
- usługi ochrony zdrowia,
- usługi z zakresu administracji publicznej,
- usługi hotelarskie świadczone w budynkach, z wyjątkiem wynajmu mieszkań,
- wzornictwo przemysłowe,

- funkcja wystawienniczo-targowa,
- biura,
- rekreacja,
- gastronomia.

3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 1,5 do 3,5 ;
2) stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni terenu – maksymalnie 0,7;
3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 10%;
4) maksymalną wysokość zabudowy - 12, 5 m, w tym maksymalna wysokość budynku 3 kondygnacje nadziemne, ale nie więcej niż 11, 8 m;
5) linia zabudowy dla terenu – zgodnie z załącznikiem graficznym;
6) geometria dachu - dach płaski, nawiązujący w uproszczony sposób do sąsiadującego budynku zabytkowego przy ul. Gietkowskiej 8b;
7) gabaryty budynku – zabudowa realizowana w formie jednego budynku ma nawiązywać w uproszczony sposób, poprzez nawiązanie się proporcjami bryły oraz proporcjami elewacji do sąsiadującego budynku zabytkowego przy ul. Gietkowskiej 8b; elewacje od strony ul. Gietkowskiej i ul. Bohaterów Bitwy Warszawskiej 1920 nie mogą być szersze niż 16 m;
8) materiały wykończeniowe – dopuszcza się materiały dostosowane do historycznego otoczenia takie jak np. : cegła, kamień , tynki o tradycyjnej fakturze, drewno; wyklucza się: blachodachówkę, tynk cienkowarstwowy, okna PCV, kostkę betonową , betonowe krawężniki o współczesnych profilach;
9) ustala się zakaz ogrodzeń;
10) obsługa komunikacyjna z przyległej do terenu drogi 53KDD.

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

1) tereny objęto strefą ochrony konserwatorskiej, gdzie obowiązują ustalenia ogólne § 7. Rozdziału 2;
2) część terenu położona jest na obszarze wpisanym do rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków ( oznaczony na załączniku graficznym), które podlega ochronie na zasadach określonych przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, oraz dla którego obowiązują ustalenia ogólne § 7. Rozdziału 2.

5. Pozostałe ustalenia obowiązują wg Rozdziału 2 – „Ustalenia dotyczące wszystkich terenów objętych planem”.

**§ 23.** 1. Karta terenu oznaczonego symbolem 5MW/U( pow. 2097 m²).

2. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ;
2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi.

3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) nie ogranicza się procentowego udziału przeznaczenia dopuszczalnego w zabudowie terenu;
2) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 1,5 do 2,5;
3) stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni terenu – maksymalnie 0,6;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15% ;

5) maksymalną wysokość zabudowy - 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 13 m;

6) linia zabudowy dla terenu – nie ustala się, obowiązują przepisy odrębne;

7) geometria dachu – dopuszcza się dachy płaskie , o kącie nachylenia połaci do 12;

8) pokrycie dachu – nie określa się, ustalenia wg przepisów odrębnych;

9) dopuszcza się lokalizowanie stanowisk postojowych na terenie 59P;

10) obsługa komunikacyjna z przyległej do terenu drogi dojazdowej.

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

1) teren objęto strefą ochrony konserwatorskiej, gdzie obowiązują ustalenia ogólne § 7. Rozdziału 2;

2) na terenie znajduje się obszar i budynek wpisany do rejestru zabytków oraz do gminnej ewidencji zabytków (oznaczony na załączniku graficznym), podlegające ochronie na zasadach określonych przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, oraz dla których obowiązują ustalenia ogólne § 7. Rozdziału 2.

5. Pozostałe ustalenia wg Rozdziału 2 – „Ustalenia dotyczące wszystkich terenów objętych planem”.

**§ 24.** 1. Karta terenu oznaczonego symbolem 6U/MW ( pow. 1358 m²).

2. przeznaczenie podstawowe terenu:

- dom opieki społecznej ,
- usługi ochrony zdrowia ,
- usługi turystyczne,
- obiekt zamieszkania zbiorowego,
- rekreacja,
- gastronomia,
- usługi oświaty,
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 1,7 do 2,5 ;

2) stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni terenu – maksymalnie 0,5;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20 %;

4) maksymalną wysokość zabudowy 4 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 17 m;

5) linia zabudowy dla terenu – nie ustala się, obowiązują przepisy odrębne;

6) geometria dachu – dopuszcza się dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci do 12;

7) pokrycie dachu – w przypadku historycznego pokrycia z papy asfaltowej dopuszcza się zastąpienie jej materiałami i współczesną technologią zharmonizowanymi z oryginalnymi rozwiązaniami;

8) dopuszcza się lokalizację 10 stanowisk postojowych na terenie 53KDD;

9) obsługa komunikacyjna z przyległych do terenu dróg KDD.

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

1) tereny objęto strefą ochrony konserwatorskiej, gdzie obowiązują ustalenia ogólne § 7. Rozdziału 2;

2) na terenie znajduje się budynek wraz z działką wpisany do rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków ( oznaczony na załączniku graficznym), podlegające ochronie na zasadach określonych przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, oraz dla których obowiązują ustalenia ogólne § 7. Rozdziału 2.

5. Pozostałe ustalenia wg Rozdziału 2 – „Ustalenia dotyczące wszystkich terenów objętych planem".

**§ 25.** 1. Karta terenu oznaczonego symbolem 7MW/U ( pow. 9436 m²).

2. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ;

2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi.

3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) nie ogranicza się procentowego udziału przeznaczenia dopuszczalnego w zabudowie terenu;

2) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,8 do 1,2 ;

3) stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni terenu – maksymalnie 0,4;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30 %;

5) maksymalną wysokość zabudowy 4 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 17,5 m;

6) linia zabudowy dla terenu – nie ustala się, obowiązują przepisy odrębne;

7) geometria dachów – dachy wielospadowe, o małym kącie nachylenia głównych połaci od ok. 5 do ok. 15 ( z tolerancją do 3);

8) pokrycie dachu –, w przypadku historycznego pokrycia z papy asfaltowej dopuszcza się zastąpienie jej materiałami i współczesną technologią zharmonizowanymi z oryginalnymi rozwiązaniami;

9) obsługa komunikacyjna z przyległych do terenu dróg dojazdowych i wewnętrznych.

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

1) tereny objęto strefą ochrony konserwatorskiej, gdzie obowiązują ustalenia ogólne § 7. Rozdziału 2;

2) na terenie znajduje się budynek i obszary wpisane do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków ( oznaczone na załączniku graficznym), podlegające ochronie na zasadach określonych przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, oraz dla których obowiązują ustalenia ogólne § 7. Rozdziału 2.

5. Pozostałe ustalenia wg Rozdziału 2 – „Ustalenia dotyczące wszystkich terenów objętych planem".

**§ 26.** 1. Karta terenu oznaczonego symbolem 8UO/US (pow. 5710 m²).

2. Przeznaczenie terenu: usługi oświaty i sportu .

3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu :

1) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,5 do 1,5 ;

2) stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni terenu – maksymalnie 0,5;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30 %;

4) maksymalna wysokość zabudowy – 17 m, w tym maksymalna wysokość budynków – 3 kondygnacje nadziemne ale mnie więcej niż 11 m;

5) linia zabudowy dla terenu – nie ustala się, obowiązują przepisy odrębne;

6) geometria dachu - nie ogranicza się formy dachu;

7) pokrycie dachu – nie określa się;

8) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych, garaży wolnostojących, zespołów takich garaży oraz wiat garażowych;

9) obsługa komunikacyjna z drogi dojazdowej 53KDD i drogi wewnętrznej 63KDD.

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

1) tereny objęto strefą ochrony konserwatorskiej, gdzie obowiązują ustalenia ogólne § 7. Rozdziału 2;

2) na terenach znajdują się budynki i obszary wpisane do rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków ( oznaczone na załączniku graficznym), podlegające ochronie na zasadach określonych przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, oraz dla których obowiązują ustalenia ogólne § 7. Rozdziału 2.

5. Pozostałe ustalenia obowiązują wg Rozdziału 2 – „Ustalenia dotyczące wszystkich terenów objętych planem”.

**§ 27.** 1. Karta terenu oznaczonego symbolem 9 US (pow. 24628m²).

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: usługi sportu.

3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej– od 0,0 do 0,2;

2) stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni terenu – maksymalnie 0,2;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40 %;

4) maksymalną wysokość budynków - 8 m;

5) dla obiektów halowych i pozostałych elementów zabudowy dopuszcza się maksymalną wysokość zabudowy - 13 m, jako poziom terenu do określenia wysokości trybun oraz elementów oświetlenia należy przyjąć poziom boiska;

6) geometria dachu – nie ogranicza się formy dachu;

7) pokrycia dachu – nie określa się;

8) linia zabudowy dla terenu – zgodnie z załącznikiem graficznym;

9) na terenie dopuszcza się zabudowę kontenerową, pełniącą funkcje zaplecza stadionu, o parametrach: szerokość elewacji frontowej do 6 m, powierzchnia zabudowy do 120 m², wysokość budynku do 3,5 m, dach płaski ;

10) obsługa komunikacyjna z drogi dojazdowej 54 KDD przez teren 42 ZP oraz z drogi 63 KDW.

4. Na terenie dopuszcza się organizację imprez masowych wg przepisów odrębnych.

5. Pozostałe ustalenia wg Rozdziału 2 – „Ustalenia dotyczące wszystkich terenów objętych planem”.

**§ 28.** 1. Karta terenu oznaczonego symbolem 10 U ( pow. 3958 m² ).

2. Przeznaczenie terenu:

- usługi kultury, w tym usługi związane z mediami – prasą, radiem, telewizją,

- usługi oświaty,

- usługi sportu,

- usługi ochrony zdrowia,

- dom opieki społecznej,

- usługi turystyczne i hotelarskie - świadczone w budynkach, z wyjątkiem wynajmu mieszkań,
- gastronomia,
- rekreacja.

3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,25 do 0,65;
2) stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni terenu – maksymalnie 0,25;
3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 35% ;
4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 11 m ;
5) linia zabudowy dla terenu – nie ustala się, obowiązują przepisy odrębne;
6) geometria dachu – dopuszcza się dachy płaskie , o kącie nachylenia głównych połaci do 12;
7) pokrycie dachu – w przypadku historycznego pokrycia z papy asfaltowej dopuszcza się zastąpienie jej materiałami i współczesną technologią zharmonizowanymi z oryginalnymi rozwiązaniami;
8) obsługa komunikacyjna z przyległej do terenu drogi dojazdowej.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie znajduje się budynek wraz z działką wpisany do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków ( oznaczony na załączniku graficznym), podlegające ochronie na zasadach określonych przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, oraz dla których obowiązują ustalenia ogólne § 7. Rozdziału 2.

5. Pozostałe ustalenia wg Rozdziału 2 – „Ustalenia dotyczące wszystkich terenów objętych planem”.

**§ 29.** 1. Karta terenu oznaczonego symbolem 11U/MW ( pow. 8534 m²).

2. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe : usługi hotelarskie świadczone w budynkach, z wyjątkiem wynajmu mieszkań;
2) przeznaczenie dopuszczalne:
   - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
   - usługi kultury,
   - usługi oświaty,
   - usługi sportu,
   - usługi ochrony zdrowia,
   - gastronomia ,
   - rekreacja,
   - biura.

3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:

1) nie ogranicza się procentowego udziału przeznaczenia dopuszczalnego w zabudowie terenu;
2) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,35 do 2,2;
3) stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni terenu – maksymalnie 0,22;
4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej – 35 %, dla usługowej – 20%;

5) maksymalna wysokość zabudowy - 18,5 m, przy czym maksymalna wysokość budynków to 5 kondygnacji nadziemnych, ale nie więcej niż 16,5 m;

6) linia zabudowy dla terenu – zgodnie z załącznikiem graficznym;

7) geometria dachu – dopuszcza się dachy płaskie , o kącie nachylenia głównych połaci do 12;

8) pokrycie dachu - nie określa się;

9) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg 53KDD, 54KDD i 60KDW.

4. Pozostałe ustalenia wg Rozdziału 2 – „Ustalenia dotyczące wszystkich terenów objętych planem”.

**§ 30.** 1. Karta terenu oznaczonego symbolem 12U/MW ( pow. 5258 m²).

2. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi;

3) w ramach usług na terenie dopuszcza się także usługi takie jak:

- warsztat samochodowy,
- myjnia samochodowa,
- stacja diagnostyczna.

3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania :

1) na terenie zabudowa mieszkaniowa nie może być lokalizowana łącznie z zabudową o funkcjach związanych z obsługą samochodów : warsztatem samochodowym, myjnią samochodową , stacją diagnostyczną itp.;

2) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,1 do 2,2;

3) stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni terenu – maksymalnie 0,22;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 35%;

5) maksymalna wysokość zabudowy do 17 m, przy czym maksymalna wysokość budynków do 5 kondygnacji nadziemnych, ale nie więcej niż 16,5 m ;

6) linia zabudowy dla terenu – nie ustala się, obowiązują przepisy odrębne;

7) geometria dachu – dopuszcza się dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci do 12, w budynku zabytkowym – dwuspadowy;

8) pokrycie dachu – wyklucza się blachodachówkę, w przypadku historycznego pokrycia z papy asfaltowej dopuszcza się zastąpienie jej materiałami i współczesną technologią zharmonizowanymi z oryginalnymi rozwiązaniami;

9) obsługa komunikacyjna z przyległej do terenu drogi 54KDD .

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie znajduje się budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków ( oznaczony na załączniku graficznym), podlegający ochronie na zasadach określonych przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, oraz dla którego obowiązują ustalenia ogólne § 7 Rozdziału 2.

5. Pozostałe ustalenia wg Rozdziału 2 – „Ustalenia dotyczące wszystkich terenów objętych planem”.

**§ 31.** 1. Karta terenu oznaczonego symbolem 13 MN/U ( pow. 516 m²).

2. Przeznaczenie terenu:

1) funkcja podstawowa : funkcja mieszkaniowa jednorodzinna;

2) funkcja dopuszczalna : usługi.

3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania :

1) nie ogranicza się procentowego udziału przeznaczenia dopuszczalnego w zabudowie terenu;

2) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,3 do 0,35;

3) stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni terenu – maksymalnie 0,2;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;

5) maksymalną wysokość zabudowy - 8 m;

6) linia zabudowy dla terenu – nie ustala się, obowiązują przepisy odrębne;

7) geometria dachu – w budynku zabytkowym dachy wysokie , wielospadowe ( w tym dwuspadowe) ;

8) pokrycie dachu – nie określa się;

9) obsługa komunikacyjna z przyległej do terenu drogi 55KDD.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie znajduje się budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków ( oznaczony na załączniku graficznym), podlegający ochronie na zasadach określonych przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, oraz dla którego obowiązują ustalenia ogólne § 7 Rozdziału 2.

5. Pozostałe ustalenia wg Rozdziału 2 – „Ustalenia dotyczące wszystkich terenów objętych planem”.

**§ 32.** 1. Karta terenu oznaczonego symbolem 14MW/U ( pow. 9359 m²).

2. Przeznaczenie terenu:

1) funkcja podstawowa:

- funkcja mieszkaniowa wielorodzinna,

2) funkcja dopuszczalna:

- usługi oświaty,
- usługi ochrony zdrowia,
- usługi sportu,
- gastronomia,
- rekreacja,
- biura,
- usługi handlu,

3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:

1) nie ogranicza się procentowego udziału przeznaczenia dopuszczalnego w zabudowie terenu;

2) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,2 do 2,2;

3) stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni terenu – maksymalnie 0,22;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 35 %;

5) maksymalną wysokość zabudowy 26m, przy czym dla budynków wysokość maksymalnie 8 kondygnacji nadziemnych;

6) linia zabudowy dla terenu – nie ustala się, obowiązują przepisy odrębne;

7) geometria dachu – dopuszcza się dachy płaskie , o kącie nachylenia połaci do 12;

8) pokrycie dachu - nie określa się;

9) obsługa komunikacyjna z przyległej do terenu drogi 55KDD;

10) teren należy połączyć przejściami pieszymi z terenem komunikacji 47KDp/ZP oraz terenem zieleni 45ZP.

4. Pozostałe ustalenia wg Rozdziału 2. – „Ustalenia dotyczące wszystkich terenów objętych planem”.

**§ 33.** 1. Karta terenu oznaczonego symbolami 15U (pow. terenu 2070 m²) .

2. Przeznaczenie terenu:

1) funkcja podstawowa: usługi,

2) dopuszczalna funkcja usługowa ograniczona jest ustaleniami ogólnymi planu.

3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania :

1) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,5 do 0,9;

2) stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni terenu – maksymalnie 0,3;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 35 %;

4) maksymalna wysokość zabudowy, w tym komina do 30 m, przy czym maksymalna wysokość budynku do 3 kondygnacji nadziemnych, ale nie więcej niż 15 m,

5) linia zabudowy dla terenu – nie ustala się, obowiązują przepisy odrębne;

6) geometria dachu – dopuszcza się dachy wielospadowe, w tym dwuspadowe oraz dachy pulpitowe;

7) pokrycie dachu - w przypadku historycznego pokrycia z papy asfaltowej dopuszcza się zastąpienie jej materiałami i współczesną technologią zharmonizowanymi z oryginalnymi rozwiązaniami;

8) obsługa komunikacyjna z przyległej do terenu drogi 55KDD.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie znajduje się budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków ( oznaczony na załączniku graficznym), który podlega ochronie na zasadach określonych przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, oraz dla którego obowiązują ustalenia ogólne § 7. Rozdziału 2.

5. Pozostałe ustalenia wg Rozdziału 2. – „Ustalenia dotyczące wszystkich terenów objętych planem”.

**§ 34.** 1. Karta terenu oznaczonego symbolem 16U ( pow. 1940 m² ).

2. Przeznaczenie terenu:

- usługi kultury,
- usługi oświaty,
- usługi sportu,
- gastronomia,
- usługi hotelarskie świadczone w budynkach, z wyjątkiem wynajmu mieszkań,
- usługi handlu,
- rzemiosło,
- wzornictwo przemysłowe,
- funkcja wystawienniczo - targowa,
- biura,
- rekreacja;
- funkcja kultu religijnego.

3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania

1) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,5 do 0,75;

2) stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni terenu – maksymalnie 0,4;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 20%;

4) maksymalną wysokość zabudowy – 21 m;

5) linia zabudowy dla terenu – zgodnie z załącznikiem graficznym;

6) geometria dachu – dopuszcza się dachy płaskie, dachy wysokie, wielospadowe (w tym dwuspadowe) oraz pulpitowe;

7) pokrycie dachu –w przypadku historycznego pokrycia z papy asfaltowej dopuszcza się zastąpienie jej materiałami i współczesną technologią zharmonizowanymi z oryginalnymi rozwiązaniami;

8) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi 51 KDD;

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

1) na terenie znajduje się budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków ( oznaczony na załączniku graficznym), który podlega ochronie na zasadach określonych przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz dla którego obowiązują ustalenia ogólne § 7. Rozdziału 2;

2) teren objęto strefą ochrony konserwatorskiej, gdzie obowiązują ustalenia ogólne § 7. Rozdziału 2.

5. Pozostałe ustalenia obowiązują wg Rozdziału 2. – „Ustalenia dotyczące wszystkich terenów objętych planem”.

**§ 35.** 1. Karta terenu oznaczonego symbolem 17U ( pow. 899 m²).

2. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe:

- usługi kultury,
- usługi oświaty,
- usługi ochrony zdrowia,
- usługi sportu,
- usługi hotelarskie świadczone w budynkach, z wyjątkiem wynajmu mieszkań,
- usługi handlu,
- rzemiosło,
- wzornictwo przemysłowe,
- biura,
- gastronomia ,
- rekreacja;

2) przeznaczenie dopuszczalne: adaptowana funkcja magazynowa jest możliwa tylko przy objęciu nią całego budynku lub w połączeniu z funkcją biurową.

3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu :

1) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu – od 3,0 do 4,0;

2) stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni terenu – maksymalnie 0,7;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0%;

4) maksymalną wysokość zabudowy – 20 m;

5) linia zabudowy dla terenu – nie ustala się, obowiązują przepisy odrębne;

6) geometria dachu – dopuszcza się dachy płaskie , o kącie nachylenia połaci do 12,

7) pokrycie dachu – w przypadku historycznego pokrycia z papy asfaltowej dopuszcza się zastąpienie jej materiałami i współczesną technologią zharmonizowanymi z oryginalnymi rozwiązaniami;

8) obsługa komunikacyjna z przyległej do terenu drogi 51KDD bezpośrednio lub poprzez komunikacją wewnętrzną ;

9) realizację niezbędnych stanowisk postojowych w całości lub w części dopuszcza się na nieruchomościach położonych w granicach planu, poza terenem 17U.

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

1) na terenie znajduje się budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków ( oznaczony na załączniku graficznym), podlegający ochronie na zasadach określonych przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, oraz dla którego obowiązują ustalenia ogólne § 7. Rozdziału 2;

2) teren objęto strefą ochrony konserwatorskiej, gdzie obowiązują ustalenia ogólne § 7. Rozdziału 2;

5. Pozostałe ustalenia obowiązują wg Rozdziału 2. – „Ustalenia dotyczące wszystkich terenów objętych planem”.

**§ 36.** 1. Karta terenu oznaczonego symbolem 18MW/U ( pow. 5397 m²).

2. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe:

- funkcja mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- usługi kultury,
- usługi oświaty,
- usługi ochrony zdrowia,
- usługi sportu,
- usługi hotelarskie świadczone w budynkach, z wyjątkiem wynajmu mieszkań,
- usługi handlu,
- rzemiosło,
- wzornictwo przemysłowe,
- biura,
- gastronomia ,
- rekreacja;

3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania :

1) nie ogranicza się procentowego udziału przeznaczenia dopuszczalnego w zabudowie terenu;

2) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,2 do 1;

3) stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,35;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30 %;

5) maksymalna wysokość zabudowy – 10m w pasie o szerokości 3m od linii zabudowy w głąb terenu i 16,55m dla zabudowy wycofanej ponad 3m od linii zabudowy;

6) linia zabudowy dla terenu – zgodnie z załącznikiem graficznym;

7) geometria dachu:

- dla budynków adaptowanych dopuszcza się dachy płaskie , dachy wysokie, wielospadowe (w tym dwuspadowe) oraz pulpitowe - zgodnie z historyczną formą dachów, wyklucza się dachy mansardowe ,
- dla budynków nowych wyklucza się dachy mansardowe, dopuszcza się dach płaski lub o nachyleniu połaci ponad 30;

8) pokrycie dachu – wyklucza się blachodachówkę; w przypadku historycznego pokrycia z papy asfaltowej dopuszcza się zastąpienie jej materiałami i współczesną technologią zharmonizowanymi z oryginalnymi rozwiązaniami;

9) obsługa komunikacyjna z przyległych do terenu dróg 50KDZ i 51 KDD.

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

1) na terenie znajdują się budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków ( oznaczone na załączniku graficznym), podlegające ochronie na zasadach określonych przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, oraz dla których obowiązują ustalenia ogólne § 7 Rozdziału 2;

2) teren objęto strefą ochrony konserwatorskiej, gdzie obowiązują ustalenia ogólne § 7 Rozdziału 2;

5. Pozostałe ustalenia obowiązują wg Rozdziału 2 – „Ustalenia dotyczące wszystkich terenów objętych planem”.

**§ 37.** 1. Karta terenu oznaczonego symbolem 19U ( pow. 2972 m²).

2. Przeznaczenie terenu, podstawowe: stacja paliw, myjnia samochodowa.

3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu :

1) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,1 do 0,6 ;

2) stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni terenu – maksymalnie 0,3;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 30 %;

4) maksymalną wysokość zabudowy 8 m;

5) linia zabudowy dla terenu – nie ustala się, obowiązują przepisy odrębne;

6) geometria dachu – wyklucza się dachy mansardowe;

7) pokrycie dachu – wyklucza się blachodachówkę;

8) obsługa komunikacyjna z 50KDZ, istniejąca na prawe skręty , adaptowana.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: tereny objęto strefą ochrony konserwatorskiej, gdzie obowiązują ustalenia ogólne § 7. Rozdziału 2;

5. Pozostałe ustalenia obowiązują wg Rozdziału 2 – „Ustalenia dotyczące wszystkich terenów objętych planem”.

**§ 38.** 1. Karta terenu oznaczonego symbolem 20U/MW ( pow. 6097 m²).

2. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi;

2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu :

1) nie ogranicza się procentowego udziału przeznaczenia dopuszczalnego w zabudowie terenu;

2) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,4 do 1,1 ;

3) stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni terenu – maksymalnie 0,35;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 30 %;

5) maksymalną wysokość zabudowy - 14 m;

6) linia zabudowy dla terenu – nie ustala się, obowiązują przepisy odrębne;

7) geometria dachu — wyklucza się dachy mansardowe;

8) pokrycie dachu – w budynkach nowoprojektowanych wyklucza się blachodachówkę;

9) obsługa komunikacyjna z przyległych do terenu dróg 50 KDZ i 56 KDD.

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

1) tereny objęto strefą ochrony konserwatorskiej, gdzie obowiązują ustalenia ogólne § 7. Rozdziału 2;

2) na terenie znajdują się budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków (oznaczone na załączniku graficznym), podlegające ochronie na zasadach określonych przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, oraz dla których obowiązują ustalenia ogólne § 7. Rozdziału 2;

3) istniejąca zieleń wysoka w maksymalnym stopniu do zachowania.

5. Pozostałe ustalenia obowiązują wg Rozdziału 2 – „Ustalenia dotyczące wszystkich terenów objętych planem”.

**§ 39.** 1. Karta terenu oznaczonego symbolem 21MW/U ( pow. 5739 m²).

2. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ;

2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi.

3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu :

1) nie ogranicza się procentowego udziału przeznaczenia dopuszczalnego w zabudowie terenu;

2) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 1,3 do 1,6 ;

3) stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni terenu – maksymalnie 0,3;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 35 %;

5) maksymalną wysokość zabudowy - 20 m ;

6) linia zabudowy dla terenu – nie ustala się, obowiązują przepisy odrębne;

7) geometria dachu – wyklucza się dachy mansardowe;

8) pokrycie dachu – nie określa się;

9) obsługa komunikacyjna z przyległych do terenu dróg 56 KDD, 57 KDD i 50KDZ.

4. Pozostałe ustalenia obowiązują wg Rozdziału 2 – „Ustalenia dotyczące wszystkich terenów objętych planem”.

**§ 40.** 1. Karta terenu oznaczonego symbolem 22UK/UO ( pow.1416 m²).

2. Przeznaczenie terenu, podstawowe:

- usługi oświaty,

- usługi kultury,

- usługi sportu .

3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu :

1) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 1,4 do 1,8 ;

2) stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni terenu – maksymalnie 0,8;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0%;

4) maksymalną wysokość zabudowy dla budynków i obiektów budowlanych nie więcej niż 13m ;

5) linia zabudowy dla terenu – nie ustala się, obowiązują przepisy odrębne;

6) geometria dachu –dopuszcza się dachy wysokie i płaskie ;

7) pokrycie dachu – nie określa się;

8) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg 57 KDD i 50 KZD;

9) realizację niezbędnych stanowisk postojowych w całości lub w części dopuszcza się na nieruchomościach położonych w granicach planu, poza terenem 22 UK/UO.

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

1) tereny objęto strefą ochrony konserwatorskiej, gdzie obowiązują ustalenia ogólne § 7. Rozdziału 2;

2) na terenie znajduje się budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków ( oznaczony na załączniku graficznym), podlegający ochronie na zasadach określonych przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, oraz dla którego obowiązują ustalenia ogólne § 7. Rozdziału 2;

5. Pozostałe ustalenia obowiązują wg Rozdziału 2. – „Ustalenia dotyczące wszystkich terenów objętych planem”.

**§ 41.** 1. Karta terenu oznaczonego symbolem 23U/MW ( pow. 6757 m²).

2. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe : usługi;

2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna .

3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu :

1) nie ogranicza się procentowego udziału przeznaczenia dopuszczalnego w zabudowie terenu;

2) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 1,2 do 1,5;

3) stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni terenu – maksymalnie 0,4;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 25 %;

5) maksymalną wysokość zabudowy dla budynków i obiektów budowlanych - 20 m;

6) linia zabudowy dla terenu – nie ustala się, obowiązują przepisy odrębne;

7) geometria dachu – nie określa się;

8) pokrycie dachu – nie określa się;

9) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, w tym z ul. Jana Kasprowicza, zlokalizowanej poza planem.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren objęto strefą ochrony konserwatorskiej, gdzie obowiązują ustalenia ogólne § 7 Rozdziału 2.

5. Pozostałe ustalenia obowiązują wg Rozdziału 2. – „Ustalenia dotyczące wszystkich terenów objętych planem”.

**§ 42.** 1. Karta terenu oznaczonego symbolem 24U ( pow. 5731 m²).

2. Przeznaczenie terenu, podstawowe: usługi.

3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu :

1) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,3 do 1,2;

2) stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni terenu – maksymalnie 0,5;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 25 %;

4) maksymalną wysokość zabudowy dla budynków - 3 kondygnacje, ale nie więcej niż 11 m , dla pozostałych elementów zabudowy - 18 m;

5) linia zabudowy dla terenu – nie ustala się, obowiązują przepisy odrębne;

6) geometria dachu – nie określa sie;

7) pokrycie dachu – nie określa się;

8) teren położony jest w strefie ochrony krajobrazu – zakaz elewacji o charakterze zapleczowym i o niskich standardach estetycznych;

9) zagospodarowanie działki na styku z terenem publicznej zieleni urządzonej 40ZP należy podporządkować wartościom krajobrazowym, poprzez odpowiednie zagospodarowanie skarp i nasadzenia zieleni;

10) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi dojazdowej.

4. Pozostałe ustalenia obowiązują wg Rozdziału 2 – „Ustalenia dotyczące wszystkich terenów objętych planem”.

**§ 43.** 1. Karta terenu oznaczonego symbolem 25UKr ( pow.185 m²).

2. Przeznaczenie terenu, podstawowe : zabudowa kultu religijnego.

3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu :

1) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,5 do 0,7 ;

2) stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni terenu – maksymalnie 0,5;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25 %;

4) maksymalną wysokość zabudowy - 12,5 m ;

5) linia zabudowy dla terenu – nie ustala się, obowiązują przepisy odrębne;

6) geometria dachu – dach wielospadowy;

7) pokrycie dachu – dachówka ceramiczna;

8) obsługa komunikacyjna z drogi 51KDD , po terenie 44ZP;

9) realizację niezbędnych stanowisk postojowych dopuszcza się poza terenem inwestycji, na nieruchomościach położonych w granicach planu.

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

1) na terenie znajduje się budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków ( oznaczony na załączniku graficznym), podlegający ochronie na zasadach określonych przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, oraz dla których obowiązują ustalenia ogólne § 7 Rozdziału 2;

2) tereny objęto strefą ochrony konserwatorskiej oraz strefą ochrony ekspozycji , gdzie obowiązują ustalenia ogólne § 7. Rozdziału 2.

5. Pozostałe ustalenia obowiązują wg Rozdziału 2 – „Ustalenia dotyczące wszystkich terenów objętych planem.

**§ 44.** 1. Karta terenów oznaczonych symbolami 26K ( pow.1501 m²), 27K (1157 m²).

2. Przeznaczenie terenu podstawowe : teren infrastruktury technicznej – kanalizacja.

3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,1 do 0,6;

2) stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni terenu – maksymalnie 0,6 ;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30 %;

4) wysokość zabudowy do 1 kondygnacji nadziemnej ale nie więcej niż 7 m;

5) linia zabudowy dla terenu – nie ustala się, obowiązują przepisy odrębne;

6) geometria dachu – nie określa się;

7) pokrycie dachu – nie określa się;

8) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków gospodarczych, garaży wolnostojących, zespołów takich garaży oraz wiat garażowych;

9) nakazuje się zastosowanie kolorystyki budynków i budowli z wyłączeniem barw podstawowych, w tym niebieskiej i żółtej, stosować można kolor biały, odcienie szarości , brązów, czarny, grafitowy;

10) w miarę możliwości terenowych, należy wprowadzić żywopłoty oraz zieleń wysoką, pełniącym funkcję izolacji wizualnej od strony dróg i ciągów pieszych;

11) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi dojazdowej lub wewnętrznej.

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

1) teren 26K położony jest w strefie chronionego krajobrazu, gdzie obowiązują ustalenia ogólne § 7 Rozdziału 2;

2) istniejący starodrzew do zachowania, jako pozostałość zieleni towarzyszącej historycznej zabudowie.

5. Pozostałe ustalenia obowiązują wg Rozdziału 2 – „Ustalenia dotyczące wszystkich terenów objętych planem”.

**§ 45.** 1. Karta terenów oznaczonych symbolami 28E (126 m²), 29E (75 m²), 30E (74 m²), 31E (73m²).

2. Przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0,1 do 1,0;

2) stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni terenu – maksymalnie 1;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0% ;

4) wysokość zabudowy do 1 kondygnacji nadziemnej ale nie więcej niż 7,5 m;

5) linia zabudowy dla terenu – nie ustala się, obowiązują przepisy odrębne;

6) geometria dachu – nie określa się, za wyjątkiem budynku na terenie 28E gdzie ustala się dach wielospadowy ;

7) pokrycie dachu – nie określa się, za wyjątkiem budynku na terenie 28E, gdzie ustala się dachówkę ceramiczną;

8) nakazuje się zastosowanie kolorystyki budynków i budowli z wyłączeniem barw podstawowych, w tym niebieskiej i żółtej, stosować można kolor biały, odcienie szarości, brązów, czarny, grafitowy;

9) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych lub osiedlowej komunikacji wewnętrznej.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren 28E położony jest w strefie chronionego krajobrazu, a tereny 31E i 28E w strefie ochrony konserwatorskiej, gdzie obowiązują ustalenia ogólne § 7. Rozdziału 2.

5. Pozostałe ustalenia obowiązują wg Rozdziału 2 – „Ustalenia dotyczące wszystkich terenów objętych planem”.

**§ 46.** 1. Karta terenów oznaczonych symbolami 32WS ( pow. 8084 m²), 33WS ( pow. 159 m²).

2. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe - wody powierzchniowe płynące;

2) przeznaczenie dopuszczalne – rekreacja, turystyczny szlak wodny.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się korzystanie z wód płynących rzeki Łyny jako turystycznej drogi wodnej dla kajaków i łodzi;

2) w zagospodarowaniu linii brzegowych rzeki Łyny należy zachować istniejący krajobraz rzeczny - naturalny wygląd koryta i brzegów rzeki; obiekty budowlane dopuszczone ustaleniami planu należy zharmonizować z krajobrazem terenów zieleni; umocnienia skarp brzegowych związane z osuwaniem się gruntu należy realizować w sposób zharmonizowany z naturalnym otoczeniem rzeki, przez odpowiedni dobór roślinności, z zastosowaniem materiałów naturalnych – np. faszyny, a na niewielkich odcinkach, lokalnie np. w miejscu wpływu cieków wodnych, przy wlotach kanalizacji deszczowej, pod mostami, dopuszcza się stosowanie umocnień kamiennych;

3) linia zabudowy dla terenu – nie ustala się, obowiązują przepisy odrębne;

4) dopuszcza się istniejące w chwili wejścia w życie planu obiekty mostowe, ich remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę;

5) przy przebudowie i remoncie obiektów mostowych należy zachować możliwość korzystania ze szlaku wodnego;

6) dopuszcza się zewnętrzne sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej będące inwestycją celu publicznego, z nakazem ochrony walorów krajobrazowych, realizowanym poprzez prowadzenie obiektu przechodzącego przez rzekę - pod jej dnem lub, jeśli nie będzie to możliwe z powodów technicznych, wbudowanego w istniejące mosty;

7) dopuszcza się ciągi piesze oraz infrastrukturę techniczną i obiekty małej architektury służące utrzymaniu porządku;

8) wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi oraz prowadzenia robót budowlanych z wyjątkiem wymienionych powyżej w punktach 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7 niniejszej karty;

9) ww. dopuszczone obiekty budowlane oraz roboty budowlane mogą być realizowane wyłącznie z uwzględnieniem przepisów dotyczących ochrony zadrzewień nadwodnych;

10) zagospodarowanie wydzielonych fragmentów terenu należy realizować w oparciu o kompleksowe opracowania projektowe, obejmujące przeznaczenie terenów, główne powiązania komunikacyjne - ciągi piesze i rowerowe dotyczące całości terenów objętych ustaleniem;

11) wszelka ingerencja w linię brzegową rzeki wymaga zgody właściwego organu ochrony środowiska – wg przepisów odrębnych.

4. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) w związku z położeniem terenów w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny obowiązują :

a) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu oraz nakaz dostosowania projektu zagospodarowania działki do istniejącej rzeźby terenu a także zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych i likwidowania naturalnych zbiorników wodnych i obszarów wodno-błotnistych,

b) zakaz realizacji przedsięwzięć, mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, chyba że przeprowadzono dla nich ocenę oddziaływania na środowisko, która wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu lub dla których regionalny dyrektor ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko,

c) powyższe zakazy liter a) i b) nie dotyczą inwestycji celu publicznego.

5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: dostęp z dróg 53KDD, 54KDD, 55KDD, 56KDD, 61KDw przez teren ZP - z wykorzystaniem systemu ciągów pieszych i pieszo-jezdnych pełniących funkcję dróg technicznych.

6. Pozostałe ustalenia obowiązują wg Rozdziału 2. – „Ustalenia dotyczące wszystkich terenów objętych planem”.

**§ 47.** 1. Karta terenów oznaczonych symbolami 34ZN (pow.763 m²), 35ZN(118 m²), 36ZN(156 m2), 37ZN( 164 m²), 38ZN (272 m²), 39ZN(342 m²), 40ZN (1288 m²) , 41ZN (1408 m²).

2. Przeznaczenie terenu: zieleń nieurządzona, objęta formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody.

3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi, w tym ogrodzeniami oraz prowadzenia innych robót budowlanych, z wyjątkiem :

a) zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej będących inwestycją celu publicznego, z nakazem ochrony walorów krajobrazowych, realizowanym poprzez prowadzenie obiektu przechodzącego przez rzekę - pod jej dnem lub, jeśli nie będzie to możliwe z powodów technicznych, wbudowanego w istniejące mosty,

b) ciągu pieszego, będącego inwestycją celu publicznego, realizowanego w formie naturalistycznej ścieżki pieszej,

c) istniejących w chwili wejścia w życie planu obiektów mostowych, ich remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy,

d) punktu czerpania wody do celów przeciwpożarowych w rejonie terenów 34ZN, 35ZN lub 36ZN;

e) ciągów pieszych oraz infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku;

2) ww. dopuszczone obiekty budowlane oraz roboty budowlane mogą być realizowane wyłącznie z uwzględnieniem przepisów dotyczących ochrony zadrzewień nadwodnych;

3) linia zabudowy dla terenu – nie ustala się, obowiązują przepisy odrębne;

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) tereny należy utrzymać w stanie naturalnym;

2) ustala się ochronę skarp nadrzecznych polegającą na zakazie wykonywania prac ziemnych, które mogą skutkować przemieszczaniem się mas ziemnych do wód rzeki;

3) konieczne umocnienia skarp przybrzeżnych wykonać przez odpowiedni dobór roślinności, z zastosowaniem metod melioracyjnych przy użyciu materiałów naturalnych – np. faszyny, a na

niewielkich odcinkach, lokalnie np. w miejscu wpływu cieków wodnych, pod mostami, kładkami dopuszcza się stosowanie umocnień kamiennych.

5. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu : w związku z położeniem terenów w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny obowiązują :

1) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu oraz nakaz dostosowania projektu zagospodarowania działki do istniejącej rzeźby terenu a także zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych i likwidowania naturalnych zbiorników wodnych i obszarów wodno-błotnistych,

2) zakaz realizacji przedsięwzięć, mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, chyba że przeprowadzono dla nich ocenę oddziaływania na środowisko, która wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu lub dla których regionalny dyrektor ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko,

3) powyższe zakazy pkt 1) i 2) nie dotyczą inwestycji celu publicznego.

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

1) tereny objęto strefą ochrony krajobrazu gdzie obowiązują ustalenia ogólne § 7 Rozdziału 2;

2) na terenie znajduje się most wpisane do gminnej ewidencji zabytków (oznaczony na załączniku graficznym), podlegający ochronie na zasadach określonych przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, oraz dla którego obowiązują ustalenia ogólne § 7 Rozdziału 2.

**§ 48.** 1. Karta terenów oznaczonych symbolami 42ZP (pow.59108 m²), 43ZP (pow.413 m²), 44ZP (pow. 8247 m²), 45ZP ( pow. 2020 m²) .

2. Przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) do zieleni publicznej, ogólnodostępnej, zalicza się tereny: 42ZP, 43ZP, 44ZP, 45ZP;

2) dla zieleni publicznej obowiązuje zakaz wyłączania terenów lub ich części z przestrzeni publicznej oraz grodzenia, o ile nie jest to uzasadnione względami bezpieczeństwa lub przepisami odrębnymi, w miarę możliwości terenowych niezbędne grodzenia należy wykonywać w formie zieleni;

3) zieleń publiczna, ogólnodostępna powinna być zakomponowana całościowo, jako skwery lub założenia parkowe, ze ścieżkami pieszymi, placami zabaw, terenowymi urządzeniami sportu i rekreacji itp., zieleń zlokalizowana w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki i Obszaru Chronionego Krajobrazu powinna mieć charakter naturalny;

4) na terenie 42ZP ustala się ochronę skarp nadrzecznych polegającą na zakazie wykonywania prac ziemnych, które mogą skutkować przemieszczaniem się mas ziemnych do wód rzeki;

5) tarasy zalewowe oraz skarpy i zbocza nadrzeczne należy wyłączyć z zabudowy i adaptować w formie otwartych terenów zieleni nieurządzonej, z wyjątkiem umocnienia krawędzi niestabilnych zboczy środkami technicznymi, zapobiegającymi ruchom osuwiskowym.

4. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) wprowadza się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych z wyjątkiem:

- placów zabaw dla dzieci i terenowych urządzeń sportu i rekreacji na terenie 45ZP oraz w rejonie ul. Nad Jarem na części terenu 42ZP,

- ciągów pieszych i rowerowych,

- dróg technicznych realizowanych w formie ciągów pieszo-jezdnych,

- elementów małej architektury,

- zbiorników i cieków wodnych,
- kładek nad ciekami wodnymi,
- zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia,
- ogrodzeń, jeśli jest to uzasadnione względami bezpieczeństwa lub przepisami odrębnymi,
- dla terenu 43ZP, dopuszcza się realizację stanowisk postojowych dla samochodów, przy założeniu że nie mogą zajmować więcej niż 30% terenu, oraz muszą być uzupełnione zielenią wysoką ,
- obsługi komunikacyjnej cmentarza, zlokalizowanego na terenie 46ZP oraz kaplicy, zlokalizowanej na terenie 25UKr po terenie 44ZP,
- wjazdu na teren 58P na terenie 42ZP,
- wjazdu na teren 9US na terenie 42 ZP,
- lokalizacji punktu widokowego w rejonie tzw. Mostu Fryderyka położonego na przedłużeniu ul. Jana Kasprowicza oraz punktu widokowego na wypłaszczeniu terenu przy zachodniej granicy terenu 9US , przy czym :
- punkty widokowe należy realizować przy minimalnej ingerencji w krajobraz, w formie drewnianych ławek, wkomponowanych w naturalną zieleń leśną,
- dopuszcza się realizację drewnianej wiaty przy każdym z nich,
- dojścia do punktów widokowych należy zabezpieczyć przed osuwaniem się krawędzi skarp – np. realizować w formie drewnianej, niezależnej konstrukcyjnie kładki,
- terenowej ścieżki pieszej, przy realizacji której należy zachować istniejący krajobraz rzeczny, naturalne koryto i brzeg rzeki, ścieżkę należy zharmonizować z krajobrazem terenów zieleni; ewentualne umocnienia skarp brzegowych związane z osuwaniem się gruntu należy realizować w sposób zharmonizowany z naturalnym otoczeniem rzeki, przez odpowiedni dobór roślinności, z zastosowaniem materiałów naturalnych – np. faszyny, a na niewielkich odcinkach, lokalnie np. w miejscu wpływu cieków wodnych, przy wlotach kanalizacji deszczowej, pod mostami itp. dopuszcza się stosowanie umocnień kamiennych,
- ciągu pieszego łączącego ul. Gietkowską z rzeką, uzupełnionego w niezbędnym zakresie drewnianymi schodami, a także realizacji przejścia, które umożliwiałoby dostanie się z ul. Gietkowskiej do tzw. Mostu Fryderyka;

2) istniejące na terenie cieki wodne należy przystosować do rekreacji ;
3) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – nie ustala się, ze względu na zakaz zabudowy kubaturowej;
4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80 %;
5) maksymalną wysokość obiektów budowlanych - 12 m ;
6) linia zabudowy dla terenu – nie ustala się, obowiązują przepisy odrębne;
7) istniejący budynek z infrastrukturą energetyczną w sąsiedztwie mostu, blokujący dojście do mostu i Łynostrady - do rozbiórki lub przebudowy w celu zmniejszenia kubatury, dopuszcza się rozbiórkę, zastąpienie budynku mniejszym lub zastosowanie rozwiązań kontenerowych.

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

1) teren 42ZP objęty jest strefą ochrony krajobrazu gdzie obowiązują ustalenia ogólne § 7 Rozdziału 2;
2) teren 44ZP objęty strefą ochrony konserwatorskiej oraz na fragmencie strefą ochrony ekspozycji i strefą ochrony krajobrazu, gdzie obowiązują ustalenia ogólne § 7 Rozdziału 2;
3) teren 45ZP objęty strefą ochrony konserwatorskiej gdzie obowiązują ustalenia ogólne § 7 Rozdziału 2;

6. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg dojazdowych.

7. Pozostałe ustalenia obowiązują wg Rozdziału 2 – „Ustalenia dotyczące wszystkich terenów objętych planem”.

**§ 49.** 1. Karta terenu oznaczonego symbolem 46ZP ( pow. 25736 m²).

2. Przeznaczenie terenu: zieleń urządzona.

3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu :

1) dopuszcza się ogrodzenie, małą architekturę, niezbędną infrastrukturę techniczną, w tym oświetlenie;

2) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – nie ustala się, ze względu na zakaz zabudowy kubaturowej;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 80%;

4) maksymalną wysokość obiektów budowlanych - 12 m;

5) linia zabudowy dla terenu – nie ustala się, obowiązują przepisy odrębne.

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

1) teren zabytkowego cmentarza wraz z kapliczką, wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków, podlegają ochronie na zasadach określonych przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, oraz dla którego obowiązują ustalenia ogólne § 7 Rozdziału 2;

2) tereny objęto strefą ochrony konserwatorskiej oraz strefą ochrony ekspozycji, gdzie obowiązują ustalenia ogólne § 7 Rozdziału 2.

5. Obsługa komunikacyjna z sąsiadujących ulic publicznych bezpośrednio lub poprzez teren 44ZP.

6. Pozostałe ustalenia obowiązują wg Rozdziału 2 – „Ustalenia dotyczące wszystkich terenów objętych planem”.

**§ 50.** 1. Karta terenów oznaczonych symbolami 47KDp/ZP (5043 m²) 48KDp/ZP (781 m²).

2. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: komunikacja piesza i rowerowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne: zieleń urządzona.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) przestrzeń publiczna, ciągi piesze i rowerowe będące celem publicznym;

2) dla zieleni publicznej obowiązuje zakaz wyłączania terenów lub ich części z przestrzeni publicznej oraz grodzenia, o ile nie jest to uzasadnione względami bezpieczeństwa lub przepisami odrębnymi;

3) obowiązuje nakaz realizacji przestrzeni przyjaznej dla pieszych poprzez:

- wycofanie chodników możliwie daleko od krawędzi jezdni,
- odseparowywanie pieszych od ruchu samochodowego poprzez różnicowanie poziomu chodnika w stosunku do poziomu jezdni , przy wykorzystaniu istniejących różnic wysokości terenu,
- ograniczenie balustrad i poręczy do minimum, wyłącznie w miejscach gdzie nie mogą być zastąpione zielenią oraz, gdy zachodzi faktyczne zagrożenie upadku pieszego lub rowerzysty z wysokości, w myśl przepisów odrębnych,
- materiał, formę, kolor balustrad i poręczy dostosować do zabytkowej architektury koszar, w bezpośrednim sąsiedztwie zabytków stosować ogrodzenia łańcuchowe,
- na terenie należy zlokalizować co najmniej jedno dojście piesze , umożliwiające połączenie terenu 14 MW/U z ul. Bohaterów Bitwy Warszawskiej 1920,
- na terenie dopuszcza się lokalizację kładki pieszej łączącej rejon ul. Gietkowskiej z rejonem ul. Franciszka Sarnowskiego, realizowanej w sposób bezkolizyjny z układem drogowym.

4. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) wprowadza się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych z wyjątkiem:

a) ciągów pieszych i rowerowych,

b) elementów małej architektury,

c) przystanków komunikacji zbiorowej,

d) kładki pieszej łączącej rejon ul. Gietkowskiej z rejonem ul. Franciszka Sarnowskiego, realizowanej w sposób bezkolizyjny z układem drogowym,

e) zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia oraz dojazdów technicznych niezbędnych do obsługi ww. obiektów,

f) ogrodzeń, wyłącznie jeśli jest to konieczne ze względów bezpieczeństwa lub wynika z przepisów odrębnych;

2) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – nie ustala się, ze względu na zakaz zabudowy kubaturowej;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60 %;

4) maksymalną wysokość obiektów budowlanych - 16 m;

5) linia zabudowy dla terenu – nie ustala się, obowiązują przepisy odrębne.

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

1) tereny częściowo objęto strefą ochrony konserwatorskiej, strefą ochrony krajobrazu i strefą ochrony ekspozycji, gdzie obowiązują ustalenia ogólne § 7 Rozdziału 2.

2) na terenie znajduje się obszar wpisany do rejestru zabytków (oznaczone na załączniku graficznym), podlegający ochronie na zasadach określonych przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, oraz dla których obowiązują ustalenia ogólne § 7. Rozdziału 2.

6. Pozostałe ustalenia wg Rozdziału 2. – „Ustalenia dotyczące wszystkich terenów objętych planem”.

**§ 51.** 1. Karta terenów oznaczonych symbolem 49KDG/Z (pow. 13432 m²).

2. Przeznaczenie terenu: droga publiczna .

3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) droga publiczna, klasy zbiorczej/głównej;

2) drogę należy projektować z uwzględnieniem komunikacji autobusowej, w miarę możliwości terenowych należy lokalizować przystanek autobusowy;

3) zieleń należy traktować jako obligatoryjny element projektu drogowego;

4) w miarę możliwości terenowych należy stosować nasadzenia alejowe;

5) na terenie dopuszcza się lokalizację kładki pieszej, łączącej rejon ul. Gietkowskiej z rejonem ul. Franciszka Sarnowskiego, realizowanej w sposób bezkolizyjny z układem drogowym;

6) w granicach terenu, pod ul. Bohaterów Bitwy Warszawskiej 1920 przepływa rzeka Łyna oraz biegną fragmenty pasów drogowych ulicy Wyzwolenia i Natalii Żarskiej;

7) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – nie ustala się, ze względu na zakaz zabudowy kubaturowej;

8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie określa się ;

9) maksymalna wysokość obiektów budowlanych - 18 m, liczona od poziomu ulicy Bohaterów Bitwy Warszawskiej 1920;

10) linia zabudowy dla terenu – nie ustala się, obowiązują przepisy odrębne;

11) dla terenu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu, wynikające z sąsiedztwa z linią kolejowa o znaczeniu państwowym i przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej oraz w strefie ochrony ekspozycji, gdzie obowiązują ustalenia ogólne § 7 Rozdziału 2.

5. Pozostałe ustalenia obowiązują wg Rozdziału 2 – „Ustalenia dotyczące wszystkich terenów objętych planem”.

**§ 52.** 1. Karta terenów oznaczonego symbolem 50KDZ (pow. 23101 m²) .

2. Przeznaczenie terenu: droga publiczna .

3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) droga publiczna, klasy zbiorczej;

2) drogę należy projektować z uwzględnieniem komunikacji autobusowej;

3) zieleń należy traktować jako obligatoryjny element projektu drogowego;

4) w miarę możliwości terenowych należy stosować nasadzenia alejowe;

5) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – nie określa się się, ze względu na zakaz zabudowy kubaturowej;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie określa się ;

7) maksymalną wysokość obiektów budowlanych - 18 m;

8) linia zabudowy dla terenu – nie ustala się, obowiązują przepisy odrębne;

9) dla części terenu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu, wynikające z sąsiedztwa z linią kolejowa o znaczeniu państwowym i przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego.

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

1) część terenu objęta jest strefą ochrony ekspozycji, gdzie obowiązują ustalenia ogólne § 7 Rozdziału 2;

2) na terenie znajduje się obszar wpisany do rejestru zabytków (oznaczony na załączniku graficznym), podlegający ochronie na zasadach określonych przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, oraz dla których obowiązują ustalenia ogólne § 7 Rozdziału 2.

5. Pozostałe ustalenia obowiązują wg Rozdziału 2 – „Ustalenia dotyczące wszystkich terenów objętych planem”.

**§ 53.** 1. Karta terenów oznaczonych symbolami 51KDD (pow. 5603 m²), 52KDD (pow. 2927 m²), 53KDD ( pow. 12688 m²) , 54KDD ( pow. 5312 m²) , 55KDD (pow. 2617 m²), 56KDD (pow. 1913 m²), 57KDD (pow. 305 m²).

2. Przeznaczenie terenu: drogi publiczne.

3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) drogi publiczne klasy dojazdowej;

2) przekroje jednojezdniowe o dwóch pasach ruchu;

3) w pasach drogowych 51 KDD, 52 KDD, 53KDD, 54 KDD, 55 KDD w miarę możliwości terenowych należy projektować komunikację autobusową;

4) odpowiednio do przyległego zagospodarowania, chodniki można projektować jednostronnie;

5) drogi adaptowane objęte strefą zamieszkania, mogą być realizowane w formie ciągów pieszo-jezdnych, bez wyodrębnionych chodników;

6) zieleń należy traktować jako obligatoryjny element projektu drogowego;

7) zieleń wysoka rosnąca w pasach drogowych w możliwie jak największym stopniu do zachowania;

8) w miarę możliwości terenowych, należy stosować nasadzenia alejowe;

9) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – nie określa się, ze względu na zakaz zabudowy kubaturowej;

10) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie określa się , z wyjątkiem terenu 55KDD;

11) maksymalną wysokość obiektów budowlanych - 18 m;

12) linia zabudowy dla terenu – nie ustala się, obowiązują przepisy odrębne;

4. Dla terenu 55KDD ustala się:

1) integrację przestrzeni publicznej i zwiększenie dostępności obszaru, z preferencją dla ruchu pieszego, bez pogarszania płynności ruchu kołowego;

2) spowolnienie ruchu kołowego przy zastosowaniu miejscowych wyniesień jezdni;

3) obniżenie prędkości projektowej ulicy do 30 km/h;

4) dopuszcza się rezygnację z rozgraniczenia ruchu kołowego i pieszego;

5) uczytelnienie połączeń pieszych i rowerowych z Łynostradą, także przy zastosowaniu zróżnicowanych powierzchni posadzek, dostosowanych dla niepełnosprawnych;

6) kształtowanie ruchu poprzez wprowadzenie zieleńców i małej architektury w pasie drogowym;

7) możliwość prowadzenia przejść pieszych w formie posadzki jednoprzestrzennej bez krawężników;

8) zakaz parkowania poza miejscami wyznaczonymi, wyegzekwowany przy pomocy małej architektury;

9) ograniczenie, balustrad i poręczy do minimum, wyłącznie w miejscach gdzie nie mogą być zastąpione zielenią oraz, gdzie zachodzi faktyczne zagrożenie upadku pieszego lub rowerzysty z wysokości, w myśl przepisów odrębnych;

10) rezygnacja z ogrodzeń,

11) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%.

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

1) droga 53KDD ( ul. Gietkowska ), fragm. 51KDD ( ul. Jarosława Dąbrowskiego ), niewielki fragm. 54KDD ( 15 Dywizji) położone są na terenie objętym wpisem do rejestru zabytków oraz do Gminnej Ewidencji Zabytków (teren oznaczony na załączniku graficznym) i podlegającym ochronie na zasadach określonych przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami ;

2) drogi 51KDD i 52KDD położone są w strefie ochrony konserwatorskiej oraz na fragmentach w strefie ochrony ekspozycji, droga 53KDD położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej, droga 54 KDD na niewielkim fragm. w strefie ochrony konserwatorskiej.

6. Pozostałe ustalenia wg Rozdziału 2 – „Ustalenia dotyczące wszystkich terenów objętych planem”.

**§ 54.** 1. Karta terenów oznaczonych symbolami 58P ( 215 m²), 59P (637 m²).

2. Przeznaczenie terenu: obsługa komunikacji – miejsca postojowe, garaże adaptowane.

3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu :

1) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0 do 1 ;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – do 1;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu- 0%;

4) maksymalną wysokość zabudowy dla budynków i obiektów budowlanych nie więcej niż 3,5 m;

5) linia zabudowy dla terenu – nie ustala się, obowiązują przepisy odrębne;

6) geometria dachu – dach płaski;

7) pokrycie dachu – nie określa się;

8) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, dla terenu 58P dopuszcza się przejazd przez teren 42ZP.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren 59P leży w strefie ochrony konserwatorskiej oraz, na fragmencie, w granicach zespołu architektonicznego dawnych koszar kawaleryjskich, wpisanego do rejestru zabytków, gdzie obowiązują ustalenia ogólne § 7 Rozdziału 2.

5. Pozostałe ustalenia obowiązują wg Rozdziału 2 – „Ustalenia dotyczące wszystkich terenów objętych planem.

**§ 55.** 1. Karta terenów oznaczonych symbolami 60KDW ( pow. 140 m²) , 61KDW (pow.159 m²).

2. Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) może być realizowana w formie ciągu pieszo - jezdnego, bez wyodrębnionych chodników;

2) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – nie określa się, ze względu na zakaz zabudowy kubaturowej;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie określa się ;

4) maksymalną wysokość obiektów budowlanych - nie określa się;

5) linia zabudowy dla terenu – nie ustala się, obowiązują przepisy odrębne;

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

1) droga 60KDW położona jest na terenie objętym wpisem do rejestru zabytków oraz do Gminnej Ewidencji Zabytków (teren oznaczony na załączniku graficznym), podlegającym ochronie na zasadach określonych przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami a także w strefie ochrony konserwatorskiej, gdzie obowiązują ustalenia ogólne § 7 Rozdziału 2;

2) droga 61KDW leży w strefie ochrony krajobrazu gdzie obowiązują ustalenia ogólne § 7 Rozdziału 2;

5. Pozostałe ustalenia wg Rozdziału 2 – „Ustalenia dotyczące wszystkich terenów objętych planem”.

**§ 56.** 1. Karta terenu oznaczonego symbolem 62KDW (pow.1082 m²), 63KDW (pow. 762m²).

2. Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna, gminna , ogólnodostępna.

3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) może być realizowana w formie ciągu pieszo - jezdnego, bez wyodrębnionych chodników;

2) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – nie ustala się, ze względu na zakaz zabudowy kubaturowej;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - dla terenu 63 KDW – 16% ;

4) maksymalną wysokość obiektów budowlanych - nie określa się;

5) linia zabudowy dla terenu – nie określa się, obowiązują przepisy odrębne.

4. Droga 63 KDW w całości, a droga 62KDW na fragmencie, położone są na terenie objętym wpisem do rejestru zabytków oraz do Gminnej Ewidencji Zabytków (teren oznaczony na załączniku graficznym), podlegającym ochronie na zasadach określonych przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także w strefie ochrony konserwatorskiej, gdzie obowiązują ustalenia ogólne § 7 Rozdziału 2.

5. Pozostałe ustalenia wg Rozdziału 2 – „Ustalenia dotyczące wszystkich terenów objętych planem”.

## Rozdział 4.
## Postanowienia końcowe.

**§ 57.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Olsztyna.

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

**§ 59.** 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.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA

**Robert Szewczyk**

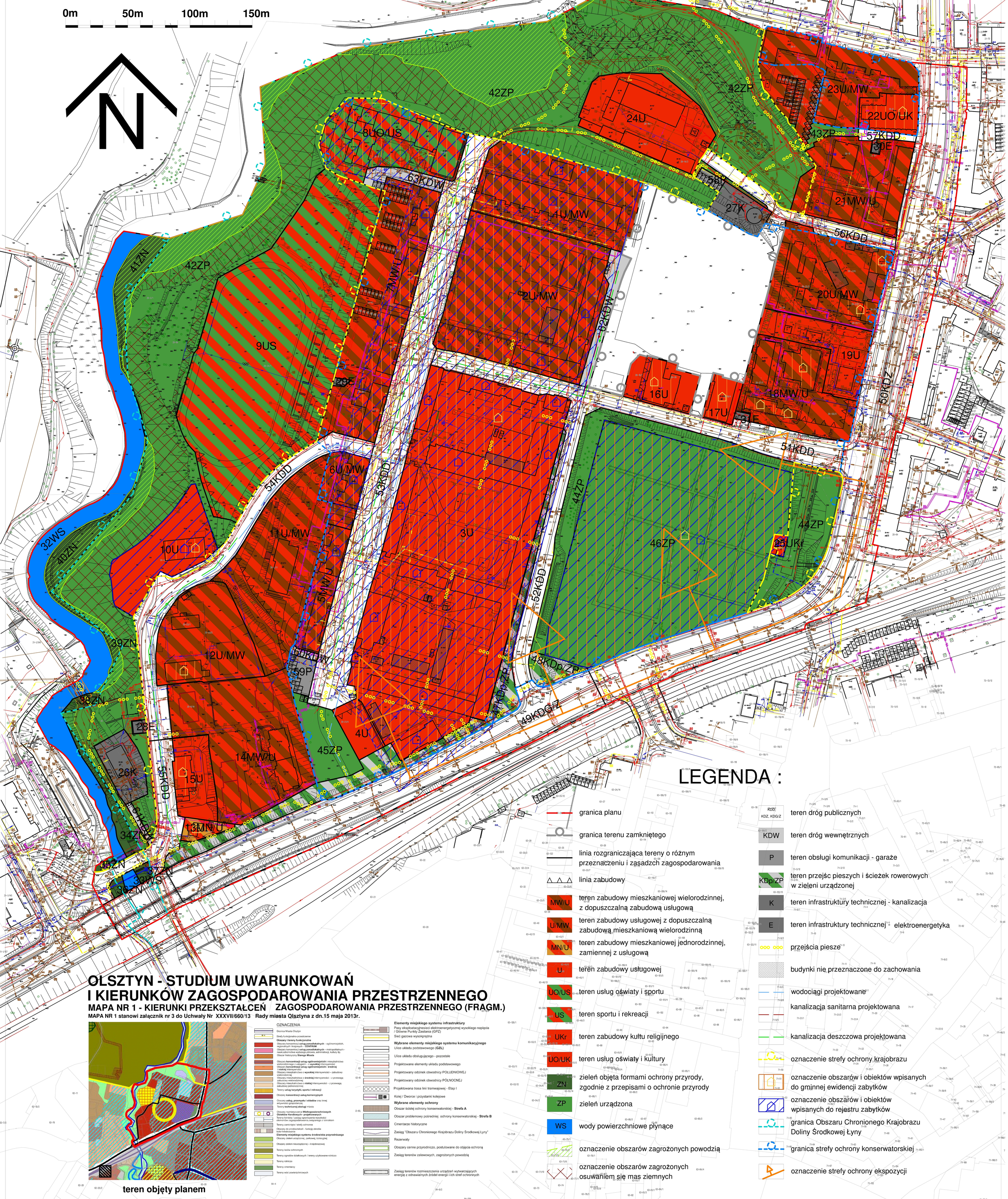
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE DAWNYCH KOSZAR DRAGONÓW PRZY UL. GIETKOWSKIEJ W OLSZTYNIE

Załącznik nr 1 do Uchały nr L/797/22
Rady Miasta Olsztyna z dnia 26 sierpnia 2022 r.
ogłoszonej w Dz.U.Woj. Warm.-Maz. z dnia.....,

## SKALA 1 : 1000

0m 50m 100m 150m

N




# OLSZTYN - STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

## MAPA NR 1 - KIERUNKI PRZEKSZTAŁCEŃ ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (FRAGM.)

**MAPA NR 1 stanowi załącznik nr 3 do Uchwały Nr XXXVII/660/13 Rady miasta Olsztyna z dn.15 maja 2013r.**



**teren objęty planem**

OZNACZENIA

Granica Miasta Olsztyn

Strefy funkcjonalno-przestrzenne

**Obszary i tereny funkcjonalne**

Obszary koncentracji **usług ponadlokalnych** – ogólnomiejskich, regionalnych i krajowych – **CENTRUM**

Obszary koncentracji **usług ponadlokalnych** – metropolitalnych - nauki,edukacji,kultury,zdrowia, administracji, kultury itp.

Obszar historyczny **Starego Miasta**

Obszary **koncentracji usług ogólnomiejskich** i mieszkalnictwa wielorodzinnego z usługami – o **wysokiej** intensywności

Obszary **koncentracji usług ogólnomiejskich– średniej i niskiej** intensywności

Obszary mieszkalnictwa o **wysokiej** intensywności – zabudowy wielorodzinnej

Obszary mieszkalnictwa o **średniej** intensywności – z przewagą zabudowy wielorodzinnej

Obszary mieszkalnictwa o **niskiej** intensywności – z przewagą zabudowy jednorodzinnej

Tereny **usług turystyki, sportu i rekreacji**

Obszary **koncentracji usług komercyjnych**

Obszary **usług, przemysłu i składów** oraz innej aktywności gospodarczej

Tereny **technicznej obsługi** miasta

Obszary rozmieszczenia **Wielkopowierzchniowych Obiektów Handlowych– projektowanych**

Tereny lotniska / zasięg ograniczenia wysokości elementów zagospodarowania,związanego z lotniskiem

Tereny zamknięte / strefy ochronne

Obszary do przekształceń - funkcję określa kolor kreskowania

**Elementy miejskiego systemu środowiska przyrodniczego**

Obszary zieleni urządzonej, parkowej, izolacyjnej

Obszary zieleni nieurządzonej – krajobrazowej

Tereny lasów ochronnych

Tereny ogrodów działkowych / tereny użytkowane rolniczo

Tereny rolnicze

Tereny cmentarzy

Tereny wód powierzchniowych

**Elementy miejskiego systemu infrastruktury**

Pasy eksploatacyjnesieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia / Główne Punkty Zasilania (GPZ)

Sieć gazowa wysokoprężna

**Wybrane elementy miejskiego systemu komunikacyjnego**

Ulice układu podstawowego (**GZL**)

Ulice układu obsługującego - pozostałe

Projektowane elementy układu podstawowego

Projektowany odcinek obwodnicy POŁUDNIOWEJ

Projektowany odcinek obwodnicy PÓŁNOCNEJ

Projektowana trasa linii tramwajowej - Etap I

Kolej / Dworce i przystanki kolejowe

**Wybrane elementy ochrony**

Obszar ścisłej ochrony konserwatorskiej - **Strefa A**

Obszar problemowy pośredniej ochrony konserwatorskiej - **Strefa B**

Cmentarze historyczne

Zasięg "Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny"

Rezerwaty

Obszary cenne przyrodniczo, postulowane do objęcia ochroną

Zasięg terenów zalewowych, zagrożonych powodzią

Zasięg terenów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii i ich stref ochronnych

# LEGENDA :

- granica planu
- granica terenu zamkniętego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i zasadzch zagospodarowania
- linia zabudowy
- MW/U — teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z dopuszczalną zabudową usługową
- U/MW — teren zabudowy usługowej z dopuszczalną zabudową mieszkaniową wielorodzinną
- MN/U — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zamiennej z usługową
- U — teren zabudowy usługowej
- UO/US — teren usług oświaty i sportu
- US — teren sportu i rekreacji
- UKr — teren zabudowy kultu religijnego
- UO/UK — teren usług oświaty i kultury
- ZN — zieleń objęta formami ochrony przyrody, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody
- ZP — zieleń urządzona
- WS — wody powierzchniowe płynące
- oznaczenie obszarów zagrożonych powodzią
- oznaczenie obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych
- KDD, KDZ, KDG/Z — teren dróg publicznych
- KDW — teren dróg wewnętrznych
- P — teren obsługi komunikacji - garaże
- KDp/ZP — teren przejśc pieszych i ścieżek rowerowych w zieleni urządzonej
- K — teren infrastruktury technicznej - kanalizacja
- E — teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
- przejścia piesze
- budynki nie przeznaczone do zachowania
- wodociągi projektowane
- kanalizacja sanitarna projektowana
- kanalizacja deszczowa projektowana
- oznaczenie strefy ochrony krajobrazu
- oznaczenie obszarów i obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków
- oznaczenie obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków
- granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny
- granica strefy ochrony konserwatorskiej
- oznaczenie strefy ochrony ekspozycji

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr L/797/22

Rady Miasta Olsztyna

z dnia 26 sierpnia 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, wniesionych do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie dawnych Koszar Dragonów przy ul. Gietkowskiej w Olsztynie”**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i zgodnie z procedurą określoną w art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Miasta Olsztyna rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 5 listopada do 26 listopada 2021 r.

1) Uwaga wniesiona przez Fundację Warsztat Zmiany, Biuro Dzielnicy Zatorze.

Treść uwagi: Uwaga dotycząca nowego budynku, który miałby być realizowany w miejscu po spalonej ujeżdżalni na terenie 2U/M, kwestionująca ustalenie planu, mówiące że *„nowa zabudowa lokalizowana w strefie ochrony konserwatorskiej ma nawiązywać w uproszczony sposób do budynku odbudowywanego, lub do sąsiadującej zabudowy historycznej”*, ponieważ ustalenie to wykluczy możliwość zrealizowania wiernej rekonstrukcji historycznego budynku.

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie: Zgodnie z uzyskanym uzgodnieniem konserwatorskimi i wytycznymi przedstawionymi na stronie WUOZ, odchodzi się obecnie od tworzenia „kopii” budynków zabytkowych i celowe jest unikanie tworzenia budynków współczesnych udających stare.

2) Uwaga wniesiona przez Fundację Warsztat Zmiany, Biuro Dzielnicy Zatorze.

Treść uwagi: Uwaga, że ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 0% na terenie 22UO/UK nie jest uzasadnione w kontekście celów ustawowych, które delegują gminę do ustalenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie: Przedmiotowe ustalenie dotyczy terenu z istniejącym budynkiem objętym ochroną konserwatorską, prawie w całości zajmującym teren 22UO/UK. Narzucenie dodatkowej powierzchni biologicznie czynnej wiązałoby się z koniecznością rozbiórki zabytku, co nie było celem ustawodawcy.

3) Uwaga wniesiona przez Fundację Warsztat Zmiany, Biuro Dzielnicy Zatorze.

Treść uwagi: Uwaga, że w planie brak podziału linii zabudowy na obligatoryjne i nieprzekraczalne (w planie ustalono tylko nieprzekraczalne linie zabudowy, wrysowane na terenach 2U/MW, 4U, 9US, 11U/MW, 16U, 18MW/U), co stwarza możliwość wycofania zabudowy w stosunku do pierzei.

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie: Nieprzekraczalne linie zabudowy ustalone w przedmiotowym planie nie zostały zastosowane w celu zapewnienia kontynuacji istniejących pierzei. Na przykład: nieprzekraczalna linia zabudowy na terenie 2U/MW ma za zadanie chronić plac przed zabudową, nieprzekraczalna linia zabudowy na terach 11 U/MW i 9US – chroni skarpy, na terenie 16U chroni otoczenie zabytkowej piekarni przed zabudową itd. Wymóg kontynuacji istniejących, historycznych pierzei na terenach wpisanych do rejestru zabytków wynika z przepisów odrębnych.

4) Uwaga wniesiona przez Fundację Warsztat Zmiany, Biuro Dzielnicy Zatorze.

Treść uwagi : Uwaga, że zastosowana definicja wysokości zabudowy nie mówi, czy chodzi o teren zastany czy projektowany, co umożliwia sztuczne podsypanie terenu, dlatego proponuje się mierzyć wysokość zabudowy od najbliższej krawędzi jezdni.

Uwaga nie została uwzględniona, poza jednym terenem.

Uzasadnienie: Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ definicja poziomu terenu funkcjonuje w przepisach odrębnych: *poziom terenu - należy przez to rozumieć przyjętą w projekcie rzędną terenu w danym miejscu działki budowlanej (§3.15 warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie).* Uwagę uwzględniono jedynie na terenie 49KDG/Z, aby uściślić, że do maksymalnej wysokości zabudowy nie jest wliczany wiadukt po którym biegnie ul. Artyleryjska.

5) Uwaga wniesiona przez Fundację Warsztat Zmiany, Biuro Dzielnicy Zatorze.

Treść uwagi: Uwaga, że sformułowania „nie określa się", „nie ustala się" nie mogą być stosowane w kontekście ustaleń obligatoryjnie wymaganych przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zamiast tego należy wpisać „ustala się dowolny", np. „ustala się dowolny kąt nachylenia połaci dachowej".

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie: W kontekście planu określenia „nie ustala się" i „ustala się dowolny" nie są równoważne. „Nie ustala się" oznacza, że plan nie określa dodatkowych wymagań, obowiązują jednak wymagania przepisów odrębnych. Określenie „ustala się dowolny" mogłoby być sprzeczne z wymogami tych przepisów, np. konserwatorskich lub przeciwpożarowych. Także w przypadku linii zabudowy nie można napisać „ ustala się dowolną" zamiast „nie ustala się linii zabudowy". Warunki techniczne mówią, że s*ytuowanie budynku w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, dopuszcza się w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, jeżeli plan miejscowy przewiduje taką możliwość*. Określenie „ustala się dowolną linię zabudowy" oznaczałoby możliwość zbliżenia się z zabudową do granicy, co nie było intencją planu.

6) Uwaga wniesiona przez mieszkańców ulicy Gietkowskiej, M. S. – W.

Treść uwagi: Uwaga, że plan nie rozwiązuje problemu ogólnodostępnych miejsc parkingowych, a odbudowa spalonej, zabytkowej ujeżdżalni na terenie 2U/MW pogłębi ten problem, ponieważ na przedmiotowym terenie parkują ludzie przyjeżdżający do okolicznych szkół .

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie: Przywrócenie reprezentacyjnej, uzasadnionej historycznie zabudowy placu po spalonej zabytkowej ujeżdżalni, jest całkowicie uzasadnione. Usankcjonowanie ustaleniami planu „spontanicznego" parkingu zaprzepaściłoby wyjątkowy potencjał tego miejsca, pozwalający na realizację inwestycji mających znaczenie w skali miasta, czy nawet regionu. Jednocześnie intencją planu jest, aby ciężar obsługi komunikacyjnej w rejonie ul. Gietkowskiej i Jarosława Dąbrowskiego został przejęty przez transport publiczny, dlatego w granicach opracowania dopuszcza się uruchomienie linii autobusowych. Jest to zgodne z polityką miasta, mającą na celu zmniejszanie ilości samochodów wjeżdżających do centrum. Należy też zauważyć, że problemy parkingowe w granicach planu mogą wynikać z faktu, że sąsiaduje on ze strefą płatnego parkowania i część samochodów to auta użytkowników przyjeżdżających do Śródmieścia, chcących uniknąć opłat.

7) Uwaga wniesiona przez D. I.

Treść uwagi: Uwaga, aby na terenie 11U/MW zwiększyć maksymalną dopuszczalną intensywności zabudowy z 2,2 do 3,5 oraz maksymalny współczynnik powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni terenu z 0,22 do 0,35.

Ewentualnie, przy zachowaniu dotychczasowych współczynników, zwiększyć maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych do 8 i maksymalną wysokość zabudowy do 26 m, tak jak na obszarze 14MW/U .

Uwaga nie została uwzględniona .

Uzasadnienie: Nie zwiększono maksymalnej powierzchni zabudowy ani intensywności zabudowy, bo wskaźniki te są zbliżone do wskaźników na sąsiednich terenach. Natomiast przy ustalaniu maksymalnej wysokości zabudowy bierze się także pod uwagę poziom terenu i sylwetę miasta. Dlatego maksymalna wysokość nie mogła być taka jak dla terenu 14 MW/U. Przedmiotowy teren położony jest na poziomie 123,5 m n.p.m, teren 14 MW/U - na poziomie 110 m n.p.m, co oznaczałoby zabudowę 13 m wyższą , dominującą nad zabytkowymi koszarami.

8) Uwaga wniesiona przez Firmę budowlaną KLAN-BUD Grzegorz Śledziewski ul. Akacjowa 11 10-687 Olsztyn

Treść uwagi: Uwaga, aby dla terenu 10U dodać jako przeznaczenie dopuszczalne zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, dom opieki społecznej, usługi turystyki , biura.

Uwaga częściowo nie została uwzględniona.

Uzasadnienie: Uwagę uwzględniono częściowo, dodano dom opieki społecznej oraz usługi turystyki, nie uwzględniono zabudowy mieszkaniowej oraz biur. Teren ze względu na swoje położenie i walory przyrodniczo-krajobrazowe (piękna lokalizacja przy skarpie nadrzecznej i Lesie Miejskim) oraz bliskie sąsiedztwo centrum (5 minut pieszo), ma zbyt duży potencjał dla mieszkańców miasta, aby ograniczyć jego przeznaczenie do funkcji mieszkaniowej lub biur. Funkcja biurowa nie wykorzysta walorów działki, natomiast zabudowa mieszkaniowa ograniczy korzystanie z niej do stosunkowo niewielkiej liczby osób tam mieszkających.

W Studium na terenie przewiduje się „*obszar koncentracji usług ponadlokalnych – centrum”.* Całość terenu wpisana jest do rejestru zabytków.

9) Uwaga wniesiona przez Firmę budowlaną KLAN-BUD Grzegorz Śledziewski ul. Akacjowa 11 10-687 Olsztyn

Treść uwagi: Uwaga, aby na terenie 10U zwiększyć dopuszczalne parametry i wskaźniki: maksymalną dopuszczalną intensywność zabudowy z 0,65 do 1,5, maksymalny współczynnik powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni terenu z 0,22 do 0,35, maksymalną wysokość zabudowy z 11m do 12 m.

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie: Wskaźników nie zwiększono, ponieważ dla istniejącej zabudowy zabytkowej wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki wynosi pz/pt=562/3958 = 0,141, co oznacza, że ustalony w planie wskaźnik pz/pt = 0,25 pozwala na wybudowanie dodatkowego budynku o podobnych gabarytach co istniejący, co zaakceptował wojewódzki konserwator zabytków.

Postulowane w uwadze zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do 12 m umożliwiłoby realizację budynków czterokondygnacyjnych, co znacznie odbiegałoby od istniejącego budynku zabytkowej wozowni i zmieniło charakter miejsca.

10) Uwaga wniesiona przez Komercję Sp. z o.o. Sp. K. ul. Marka Kotańskiego 6/A.1.14.A

Treść uwagi: Uwaga, aby dla terenu 18MW/U zmniejszyć minimalny współczynnik powierzchni biologicznie czynnej z 30% na 20%.

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie: W związku z obowiązującą decyzją o ustaleniu warunków zabudowy Nr I - 70/2021 z 22.07.2021, na którą powołano się w uwadze oraz toczącym się procesem inwestycyjnym, zmieniono odniesienie współczynnika maksymalnej powierzchni zabudowy *z ”terenu”* na *„działki budowlanej”*, tak aby pod względem dopuszczalnej powierzchni zabudowy ustalenia planu były zbieżne z ustaleniami decyzji. Natomiast w związku z przywołaną decyzja nie uwzględniono wniosku o zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej.

Ustalone w planie min. 30% powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej, to kompromis w stosunku do przywołanej decyzji Nr I - 70/2021 z 22.07.2021 o ustaleniu warunków zabudowy, gdzie wpisano następujące wymagania, dot. nie pogarszania warunków wcześniej zrealizowanej inwestycji: *„zgodnie z decyzja Nr II 496/2018 z dnia 09.10.2018r., zmienioną decyzja Nr II- 468/2020 z dnia 23.11.2020 minimalna wymagana przepisami powierzchnia biologicznie czynna dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego zrealizowana została na terenie objętym niniejszą decyzją.*

*Nowa inwestycja nie może pogarszać warunków zrealizowanego przedsięwzięcia. W związku z powyższym, realizując nową inwestycję należy wykazać minimalny teren powierzchni biologicznie czynnej w granicach przywołanej wyżej decyzji o pozwoleniu na budowę.”*

Wyłączeniu podlegają dane osobowe. Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 902) na polecenie Dyrektora Wydziału

Urbanistyki i Architektury Magdaleny Binerowskiej, wyłączenia jawności dokonano ze względu na interes: M.S.-W.,D.I.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA

**Robert Szewczyk**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr L/797/22

Rady Miasta Olsztyna

z dnia 26 sierpnia 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, zapisanych w „ Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie dawnych Koszar Dragonów przy ul. Gietkowskiej w Olsztynie”**

1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.), ustala się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy na obszarze opracowania „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie dawnych Koszar Dragonów przy ul. Gietkowskiej w Olsztynie” :

1) inwestycje infrastruktury technicznej, będące elementami zagospodarowania terenów dróg KDD, KDZ i KDG/Z i terenów dróg gminnych, publicznych KDW,

2) inwestycje infrastruktury technicznej w zakresie terenów zieleni urządzonej KDp/ZP i ZP, zieleni objętej formami ochrony przyrody ZN i wód płynących WS,

3) inwestycje infrastruktury technicznej dziedzińców, w części stanowiacej przestrzeń publiczną, na terenach 3U i 2U/MW;

2. 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) bieżących uchwał Rady Miasta Olsztyna w sprawie budżetu Miasta Olsztyna.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA

**Robert Szewczyk**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr L/797/22
Rady Miasta Olsztyna
z dnia 26 sierpnia 2022 r.
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 20220 r. poz. 503) w postaci cyfrowej.**

## Uzasadnienie

**do uchwały w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie dawnych Koszar Dragonów przy ul. Gietkowskiej w Olsztynie", na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503).**

Plan określa nowe funkcje dla obszaru opracowania. Znajdują się na nim m. in. budynki dawnych Koszar Dragonów, które wraz ze swoim układem przestrzennym objęte są ochroną konserwatorską. Obiekty te użytkowane są w sposób ekstensywny a ich funkcja to w większości składy i magazyny. Teren opracowania sąsiaduje ze Śródmieściem, dlatego wymaga funkcji adekwatnej dla tak reprezentacyjnej lokalizacji oraz dodatkowego połączenia pieszo-rowerowego z centrum miasta.

**I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

**1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.**

W planie określono przestrzenie publiczne oraz ustalono zasady ich zagospodarowania, z uwzględnieniem powszechnej dostępności tych terenów, w tym dla osób niepełnosprawnych. Położono nacisk na wysoką jakość elementów przestrzeni publicznych. Za priorytet uznano włączenie zaniedbanego, ekstensywnie użytkowanego terenu do reprezentacyjnej tkanki miejskiej, ożywienie przestrzeni publicznych, wykorzystanie miastotwórczego potencjału historycznych Koszar Dragonów. Warunkiem koniecznym do zachowania ładu przestrzennego jest właściwe połączenie nowych inwestycji z zabytkową zabudową. W tym celu wprowadzono zasady, parametry i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, pozwalające na ochronę, optymalne wykorzystanie historycznej zabudowy oraz zabezpieczenie miejsca przysługującego jej w przestrzeni miasta.

Dziedzińce koszar przeznaczono pod przestrzenie publiczne, zakładając że powinny stać się miejscem atrakcyjnych aktywności miejskich. W tym celu ustalenia planu zakładają, między innymi, oczyszczenie terenu z późniejszych przybudówek gospodarczych i obiektów substandardowych. W przypadku sprzedaży budynków, fragmenty dziedzińców będą musiały być wydzielone z przestrzeni publicznych do obsługi tych budynków.

Zakazano realizacji funkcji, które miałyby negatywny wpływ na życie mieszkańców, takich jak warsztaty samochodowe czy sklepy wielkopowierzchniowe oraz lokalizacji innych funkcji usługowych, których funkcjonowanie powodowałoby przekroczenia któregoś z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiadałby tytuł prawny, a także takich, które w oczywisty sposób pogorszyłyby warunki użytkowania terenów sąsiadujących, np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów ognisk, gromadzenie nieestetycznych odpadów w widocznym miejscu;

**2) Walory architektoniczne i krajobrazowe.**

Bez wątpienia obszar planu ma duży potencjał architektoniczny i krajobrazowy. Połączenie sąsiedztwa rzeki i uporządkowanej zabudowy historycznej, na dużej przestrzeni w skali miasta, obliguje do przyjęcia tych walorów za priorytet. Dlatego w planie zawarto ustalenia umożliwiające mieszkańcom i turystom korzystanie z dotychczas mało dostępnych terenów zielonych wzdłuż rzeki. Natomiast ochrona walorów architektonicznych skupiona została na zachowaniu historycznej zabudowy, nie tylko jako pojedynczych budynków, ale całego założenia urbanistycznego. Zwrócono uwagę, aby wydobyć i podkreślić to, co już w przestrzeni istnieje i stanowi samoistną wartość.

**3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.**

Część terenu objętego planem położona jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny. Dlatego w planie pojawiło się szereg obostrzeń, które mają zapewnić właściwą ochronę tego rejonu.

W celu ochrony środowiska wprowadzono zapis obligujący do zaopatrzenia projektowanej zabudowy w ciepło, w pierwszej kolejności w oparciu o zasilanie z miejskiego systemu ciepłowniczego. Dopuszczono także rozwiązania indywidualne w oparciu o niskoemisyjne systemy ogrzewania. Ponadto w projekcie

wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanej opinii i uzgodnienia Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska, polegające m.in. na podkreśleniu, że prowadzenie działań budowlanych jest możliwe wyłącznie przy zachowaniu istniejących zadrzewień nadrzecznych oraz na jednoznacznym zakazie budowy nowych mostów.

W planie uwzględniono opinie MKUA, aby poprzez wyznaczenie linii zabudowy chronić skarpę na terenie 11 UMW.

W obrębie planu nie występują grunty sklasyfikowane jako rolne lub leśne.

**4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

Wymagania zostały spełnione poprzez wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej, strefy ochrony krajobrazu oraz strefy ochrony ekspozycji, a także poprzez wyszczególnienie obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków. Dla wszystkich tych form ochrony zostały wprowadzone ustalenia, mające za zadanie ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków.

W planie uwzględniono opinię MKUA, dotyczącą likwidacji wtórnej klatki schodowej północno - wschodniego narożnika zespołu oraz likwidację linii zabudowy na terenie 1U/MW, nie wynikającej z uwarunkowań konserwatorskich. Ponadto w mpzp znajdują się ustalenia zakazujące zabudowy dziedzińca obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych, z określonymi wyjątkami. Wniosek dotyczący wpisania jednolitej kolorystyki stolarki w całym zespole nie był możliwy do zrealizowania, ponieważ nie dla wszystkich budynków zostały przeprowadzone badania konserwatorskie, które zgodnie z przepisami odrębnymi są podstawą do jej określenia.

**5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.**

Wymagania ochrony zdrowia zostały uwzględnione poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska, w tym ustalenie dopuszczalnych poziomów hałasu dla chronionych terenów zainwestowania. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami uwzględniono poprzez ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Określona została także liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową

Odnosząc się do negatywnej opinii Warmińsko - Mazurskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego, w której zaznaczono, że wokół zabytkowego cmentarza, zamkniętego od lat 60-tych zeszłego wieku, powinna być zaznaczona strefa, w której wykluczone powinny być zabudowania mieszkalne, zakłady produkujące artykuły żywnościowe, zakłady żywienia zbiorowego, zakłady przechowujące artykuły żywnościowe oraz studnie, źródła i strumienie służące do czerpania wody, należy wyjaśnić, że celem regulacji zawartych w planie dla przedmiotowego terenu nie jest umożliwienie przywrócenia pochówków. Ponadto strefy o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Komunalnej z 1959 w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze, wyznacza się z powodu zagrożenia sanitarnego, natomiast Ustawa o cmentarzach i chowaniu zmarłych z 1959 r. minimalny okres potrzebny do zmineralizowania szczątków określiła na 20 lat. Po takim czasie można dochowywać zwłoki do grobu w miejsce poprzedniego pochówku, czyli stan szczątków w opinii ustawodawcy jest neutralny dla otoczenia. (w tym także osób wykonujących czynności ekshumacyjne). Okres od zamknięcia cmentarza położonego w granicach planu to ponad 60 lat.

Biorąc pod uwagę wszystkie ww. fakty, odstąpiono od wyznaczania strefy.

**6) Walory ekonomiczne przestrzeni.**

Opracowanie obejmuje działki gminne, przeznaczone pod zainwestowanie, na terenie planu jest też dużo terenów prywatnych pod zabudowę - do tej pory nie zainwestowanych. Dużą zaletą działek inwestycyjnych na terenie planu jest ich sąsiedztwo z centrum Olsztyna. Przejście do Śródmieścia zajmuje kilka minut. Ustalenia planu mają za zadanie bardziej zespolić te dwie części miasta , m.in. poprzez uatrakcyjnienie dojść pieszych. Dlatego na ulicy 15 Dywizji, w rejonie przejścia pod wiaduktami oraz połączenia z Łynostradą, wprowadzono przestrzeń współdzieloną, z preferencją dla ruchu pieszego, bez pogarszania płynności ruchu kołowego, z kształtowaniem ruchu m.in. poprzez wprowadzenie zieleńców i małej architektury w pasie drogowym. Ponadto wzdłuż ul. Bohaterów Bitwy Warszawskiej 1920 przyjęto ustalenia, które mają przekształcić tę przestrzeń w bardziej przyjazną i zachęcającą dla pieszych.

Dla nowych terenów inwestycyjnych lokalizacja jest bardzo atrakcyjna dzięki sąsiedztwu z terenami zielonymi wzdłuż Łyny i Lasem Miejskim.

**7) Prawo własności.**

Zmiana planu w niewielkim stopniu ingeruje w prawo własności, ponieważ generalnie nie ogranicza istniejących funkcji, a wprowadza nowe możliwości inwestycyjne. Wysokość i intensywność nowej zabudowy została określona w stopniu niezbędnym do zapewnienia ładu przestrzennego. Nieprzekraczalne linie zabudowy ograniczające zabudowę na terenach prywatnych mają za zadanie konieczną ochronę skarp lub widoku na zabytek. W przypadku fragm. terenu 16U, ewentualny wykup przez gminę działki prywatnej został uwzględniony w prognozie skutków finansowych do planu. Plan nie wyklucza dalszej sprzedaży tego terenu - już jako całości , tj. zabytku z niezbędnym otoczeniem.

**8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.**

Zostały uwzględnione poprzez ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu, poprzez dostosowanie dróg publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń - np. pożaru.

**9) Potrzeby interesu publicznego.**

Potrzeby interesu publicznego uwzględniono, wskazując w projekcie planu tereny przeznaczone pod zieleń publiczną, ogólnodostępne place publiczne przeznaczone pod różnego rodzaju aktywności miejskie, drogi publiczne, ciągi piesze i rowerowe, tereny oświaty.

**10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.**

Realizowane są poprzez określenie możliwości wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz sprecyzowanie zasady ich realizacji.

**11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.**

Zostało to zapewnione, poprzez prowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko oraz umożliwienie zainteresowanym osobom składania wniosków do planu, o czym poinformowano w prasie lokalnej, na stronie internetowej oraz tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta.

W 2015 roku odbyły się konsultacje społeczne w sprawie rewitalizacji Koszar Dragonów. Wytyczne z konsultacji zawarte w raporcie końcowym z konsultacji są wnioskiem do przedmiotowego planu. Ponadto projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu na okres 21 dni, od dnia 5 listopada 2021 r. do 26 listopada 2021 r., z możliwością wnoszenia uwag do projektu. Wniesione uwagi zostały rozpatrzone przez Prezydenta, a nieuwzględnione - przedstawione do rozpatrzenia Radzie Miasta.

**12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.**

Realizowane jest poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.**

Realizowana jest poprzez regulacje planu dotyczące wykorzystania istniejącej sieci wodociągowej, zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności oraz regulacje dotyczące zapewnienia ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniem.

**II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Organ zważył interes publiczny i prywatny i przeanalizował pod kątem ekonomicznym środowiskowym i społecznym zasadność proponowanych rozwiązań. W celu ochrony historycznych walorów miejsca wprowadzono współczynniki zabudowy, które pozwalają zachować właściwe proporcje między zabudową historyczną a nowoprojektowaną.

**III. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz wykorzystywania walorów ekonomicznych przestrzeni realizowane są poprzez zagospodarowanie niezabudowanych terenów gminnych i prywatnych, których potencjał nie jest obecnie wykorzystywany oraz zoptymalizowanie obowiązujących wskaźników zabudowy. Ponadto w planie zapewnia się rozwiązania ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, poprzez poprowadzenie sieci ciągów rowerowych i pieszych, w powiązaniu z terenami zielonymi. Zwłaszcza odnosi się to do ustaleń dotyczących terenów istotnych dla połączenia Zatorza z resztą miasta - wzdłuż ul. Bohaterów Bitwy Warszawskiej 1920 i w pasie drogowym ul. 15 Dywizji - które mają zapewnić przestrzeń przyjazną dla pieszych. Ustalenia planu umożliwiają także rozwój komunikacji publicznej.

**IV. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.**

Przesłanki do opracowania przedmiotowego planu pojawiły się już przed 2003 r. Obowiązująca na obszarze opracowania „Uchwała Rady Miasta Olsztyn Nr V/54/03 z dnia 29 stycznia 2003 r. w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna – terenu położonego między zakolem rzeki Łyny, linią PKP, Al. Wojska Polskiego i Kasprowicza” obejmowała przedmiotowy teren i została wygaszona ze względu na zmienione uwarunkowania prawne zastąpiona przedmiotową uchwałą. Występuje ona jako plan wymagający opracowania, w załączniku do UCHWAŁY NR LIX/926/14 RADY MIASTA OLSZTYNA z dnia 24 września 2014 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W UCHWALE NR LIII/1039/18 z 26 września 2018 r. dotyczącej aktualności mpzp, przedmiotowy plan wymieniony jest jako plan w opracowaniu.

Projektowanie uniwersalne zostało uwzględnione poprzez zapisy § 5 pkt.2 planu, gdzie ustalono wymagania dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez zapewnienie wolnych od barier poziomych i pionowych przestrzeni komunikacyjnych, m.in. poprzez obniżenie do poziomu jezdni krawężników chodnika w rejonie skrzyżowań na całej szerokości przejść dla pieszych, w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku oraz lokalizowanie małej architektury w sposób zapewniający przejazd wózka inwalidzkiego.

**V. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

W granicach planu znajdują się działki gminne przeznaczone do sprzedaży, co wpłynie dodatnio na skutki ekonomiczne uchwalenia planu. Jednak teren wymaga doinwestowania poprzez budowę uzbrojenia.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu jest dodatnia dla miasta, przy założeniu że budynki koszar wraz z terenem do ich obsługi zostaną sprzedane.