

UCHWAŁA NR XXXVII/474/04
RADY MIASTA OLSZTYN
z dnia 1 grudnia 2004r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyn dla terenu Śródmieścia między ulicami Feliksa Szrajbera, Niepodległości i rzeką Łyną.

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

§1

1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyn dla terenu Śródmieścia między ulicami Feliksa Szrajbera, Niepodległości i rzeką Łyną”, który otrzymuje nazwę „Zakole Łyny”.
2. Granice planu określa załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

§2

Plan składa się z następujących elementów:

- 1) ustalenia planu stanowiące treść niniejszej uchwały,
- 2) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały i będący jej integralną częścią,
- 3) stwierdzenie zgodności ustaleń planu z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Olsztyna, stanowiące załącznik Nr 2,
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 3,
- 5) rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik Nr 4.

§3

Rysunek planu określa jako:

- 1) obowiązujące:
 - a) granice planu,
 - b) przeznaczenie terenu,
 - c) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - e) budynki przeznaczone do rozbioru,
 - f) oznaczenia terenów przeznaczonych na cele zabudowy o określonym przeznaczeniu,
 - g) oznaczenia terenów przeznaczonych na cele: dróg publicznych układu komunikacyjnego miasta, dróg dojazdowych, parkingów, przejść pieszych i placów, terenów zieleni, wód otwartych i urządzeń infrastruktury - stacja redukcyjna gazu.
- 2) nieobowiązujące:
 - a) oznaczenia liniowe urządzeń sieciowych umieszczone na rysunku planu które określają ich orientacyjny przebieg

- do uściślenia w projektach zagospodarowania terenu,
- b) oznaczenia ciągu pieszo-jezdnego **DW**, kładek pieszych na rzece Łynie – do uściślenia w planie zagospodarowania terenów zieleni parkowej **ZP**.

§4

Wyjaśnienie podstawowych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały:

- 1) **teren** - należy przez to rozumieć teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony jednym symbolem,
- 2) określenie **adaptacja** należy rozumieć jako:
 - a) zachowanie istniejącego stanu zabudowy, w odniesieniu do zabudowy historycznej objętej ochroną konserwatorską, z możliwością przystosowania obiektu do potrzeb użytkownika. Przystosowanie może wiązać się z modernizacją, przebudową, rozbudową obiektu oraz zmianą sposobu jego użytkowania,
 - b) zachowanie istniejącego stanu zabudowy, w odniesieniu do pozostałej zabudowy nie objętej ochroną konserwatorską, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy a także rozbiórki i realizacji nowej zabudowy przy spełnieniu ustaleń warunków funkcji terenu, zasad jego zabudowy i zagospodarowania określonych w ustaleniach niniejszej uchwały,
- 3) adaptacja spełnia ustalenia uchwały jeżeli:
 - a) nowa funkcja będzie zgodna z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu określonym w uchwale,
 - b) sposób kształtowania zabudowy będzie zgodny z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w uchwale,
 - c) projekt wszelkich zmian budowlanych w budynkach historycznych objętych ochroną prawną uzyska pozwolenie służb ochrony zabytków,
- 4) określenie **zabudowa historyczna** i **budynek historyczny** dotyczy obiektów powstałych przed 1945 rokiem, a w tym wpisanych do rejestru zabytków, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków i podlegających ochronie prawnej służb ochrony zabytków,
- 5) **powierzchnia zabudowana działki budowlanej** - procent powierzchni zabudowanej obiektami kubaturowymi terenu objętego liniami rozgraniczenia i oznaczonego jednym symbolem,
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – jest to linia poza którą nie można sytuować obiektów kubaturowych; linię tę mogą przekraczać balkony, wykusze, okapy tych obiektów, jednak nie więcej niż o 1,0m,
- 7) określenie **linii rozgraniczenia jako tożsamy z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy** oznacza możliwość sytuowania ścian bez otworów bezpośrednio przy granicy terenu sąsiedniego przeznaczonego pod zabudowę oraz ścian z otworami bezpośrednio przy granicy z terenami komunikacji kołowej i pieszej oraz placami przestrzeni publicznej,
- 8) **wysokość zabudowy** – podana ilość kondygnacji oznacza kondygnacje mieszkalne lub usługowe wyniesione w całości ponad poziom terenu. W wypadku ustalenia nakazu stosowania dachów stromych w podanej ilości kondygnacji mieści się również poddasze użytkowe,
- 9) określenie **dach stromy** oznacza dach o kącie nachylenia powyżej 30°,
- 10) **urządzenia rekreacyjno – sportowe** oznaczają terenowe pola gier takich jak: koszykówka, siatkówka, ringo, minigolf itp. oraz urządzenia placów zabaw i rekreacji,
- 11) **zielen izolacyjna** - jest to zielen urządzona, niska i wysoka, komponowana z uwzględnieniem izolacji akustycznej i widokowej terenów oraz kształtowania krajobrazu,

- 12) **przeznaczenie podstawowe** – oznacza takie przeznaczenie funkcjonalne, które jest przeważające na danym terenie zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni jak i kubatury,
- 13) **przeznaczenie dopuszczalne** – oznacza przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia funkcję podstawową lub występuje zamiennie.

§5

PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENÓW

1. Tereny przeznaczone na zabudowę:

- 1) **UHM** – usługi nieuciążliwe, rzemiosła artystyczne, administracja publiczna, administracja komercyjna, bankowość, oświata, zdrowie, kultura i rozrywka, rekreacja i sport, handel, gastronomia, mieszkania, mieszkalnictwo zbiorowe,
- 2) **SUN** – usługi hotelarsko–gastronomiczne, oświata, zdrowie, rekreacja i sport, kultura i rozrywka.

2. Tereny przeznaczone na komunikację i urządzenia infrastruktury

- 1) **KZ** - ulice zbiorcze,
- 2) **KL** - ulica lokalna,
- 3) **KD** - ulice dojazdowe,
- 4) **P** - parkingi,
- 5) **PP** - przejścia piesze,
- 6) **PPP** - place przestrzeni publicznej,
- 7) **IT** - stacja redukcyjna gazu.

3. Tereny przeznaczone na zielen

- 1) **ZP** - zielen parkowa,
- 2) **ZI** - zielen izolacyjna,
- 3) **DW** - ciąg pieszojezdny.

§6

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

1. W granicach planu zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi :
 - 1) sposobu zagospodarowania i ochrony terenów zieleni, oznaczonych w rysunku planu symbolami : **ZP** i **ZI**, a w szczególności zakazu zabudowy tych terenów,
 - 2) wyznaczenia strefy zabudowy zwartej, intensywnej o oznaczeniu **UHM**, (funkcje mieszkaniowe i usługowe) realizowanej w obiektach adaptowanych i projektowanych,
 - 3) wyznaczenia strefy zabudowy przyległej do terenów zieleni o oznaczeniu **SUN** (funkcje usługowe) realizowanej w obiektach adaptowanych i projektowanych.
2. Realizowana zabudowa musi charakteryzować się wysokim poziomem rozwiązań architektonicznych z uwzględnieniem konkretnych warunków gruntowych, terenowych i sąsiedztwa historycznej zabudowy Starego Miasta i Śródmieścia.
3. Tereny wskazane pod zainwestowanie mogą być zagospodarowane tylko zgodnie z ich docelowym przeznaczeniem bez jakiegokolwiek stanu przejściowego a istniejące na nich obiekty przeznaczone do likwidacji nie mogą być remontowane, rozbudowywane ani wykorzystywane do innych funkcji.

4. Na terenie objętym planem obowiązuje zakaz (poza obiektami związanymi z obsługą komunikacji masowej) sytuowania drobnych, stałych obiektów usługowych jak budki, kioski, małe pawilony itp.)

§7

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

1. Obszar obejmujący tereny zamknięte w trójkącie ulic: Feliksa Szrajbera, Ryszarda Knosały, Niepodległości oraz tereny **UHM2, UHM8, PP, UHM5, UHM3, UHM4, UHM6**, zachodniej pierzei ulicy Ryszarda Knosały, stanowi strefę pośredniej ochrony konserwatorskiej Starego Miasta. Obszar ten podlega ochronie prawnej służb ochrony zabytków.
2. Oznaczone na rysunku planu obiekty historyczne wpisane do rejestru zabytków i ujęte w gminnej ewidencji zabytków podlegają ochronie prawnej służb ochrony zabytków.
3. Naczelną zasadą zagospodarowania jest odtworzenie zwartych pierzei ulic: Ryszarda Knosały, Feliksa Szrajbera, Niepodległości, układu traktów historycznych, poprzez uzupełnienie zabudowy istniejącej oraz wprowadzenie zabudowy wewnątrz obszaru na terenach oznaczonych symbolami: **UHM 1–15 i SUN 1-5**
4. W projektowaniu zabudowy zwartych pierzei ulic i placów należy stosować pionowe podziały sygnalizujące i nawiązujące do zasady dawnych układów parceli
5. Wysokość nowej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie budynków historycznych musi być projektowana w odniesieniu do elementów zabudowy istniejącej np. nawiązanie do poziomów okapów, kalenic dachów itd. wg szczegółowych warunków służb ochrony zabytków
6. Na całym obszarze obowiązuje układ zabudowy zapewniający zachowanie ekspozycji:
 - 1) Starego Miasta z dominantą Katedry Św. Jakuba,
 - 2) wartości krajobrazowych doliny rzeki Łyny.
7. Podstawowe ustalenia ochrony przestrzeni historycznej dla poszczególnych terenów zawarto w §10 uchwały w zasadach zabudowy i zagospodarowania terenu.
8. Szczegółowe warunki projektowania i realizacji dla działań inwestorskich dotyczących obiektów i terenów podlegających ochronie prawnej określa służby ochrony zabytków. Rozwiązania projektowe inwestycji j.w. wymagają uzyskania pozwolenia służb ochrony zabytków.

§8

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

1. Dla terenów przeznaczonych do zainwestowania zabudową przeznaczoną na pobyt ludzi wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §9 niniejszej uchwały.
2. Nakazuje się odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej. Bezpośrednie odprowadzenie wód opadowych do rzeki Łyny jest możliwe po oczyszczeniu w piaskowniku i separatorze substancji ropopochodnych. Dla terenów **SUN** w zagospodarowaniu których przewiduje się zieleń aktywną biologicznie, zaleca się miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z dachów i tarasów.

3. Na terenach przeznaczonych do zainwestowania zabudową wprowadza się zalecenie zachowania w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej.
4. Funkcje usługowe na terenach o oznaczeniu **UHM** i **SUN** należy programować i projektować jako usługi nieuciążliwe.
5. Przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu odpowiednio do przepisów wykonawczych w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu dla terenów, na których występuje zabudowa mieszkaniowa lub zabudowa zamieszkania zbiorowego.
6. W granicach planu linie telekomunikacyjne i elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia należy układać doziemnie.
7. Wyklucza się stosowanie do celów grzewczych węgla i paliw węglopochodnych.
8. Tereny objęte planem należą do grupy gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w związku z czym nie podlegają ochronie w rozumieniu ustawy (Dz.U. Nr 16 poz. 78 z dnia 3 lutego 1995r.)
9. Szczegółowe zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu dla terenów zieleni **ZP – TERENY ZIELENI PARKOWEJ:**

1) Zasady ochrony i zagospodarowania terenu

- a) tereny zieleni parkowej stanowią część projektowanego parku o nazwie roboczej Park Centralny, położonego po obydwu stronach rzeki Łyny,
- b) wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem:
 - zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - obiektów małej architektury i ogródków kawiarnianych funkcjonujących łącznie z przyległymi terenami zabudowy
 - ścieżek pieszych i pieszojezdnych oraz tras rowerowych,
 - małych zbiorników wodnych służących rekreacji.
- c) ustala się nakaz ochrony i wykorzystania w zagospodarowaniu terenów zieleni parkowej istniejących zadrzewień i zakrzewień,
- d) realizacja zagospodarowania terenu i robót wymienionych w punkcie b wymaga uzgodnienia z odpowiednim organem ochrony środowiska w przypadku konieczności wycinki zadrzewień i zakrzewień,
- e) projekt zagospodarowania terenów zieleni parkowej **ZP** zachodniego brzegu rzeki Łyny można wykonać jedynie w oparciu o całościową koncepcję Parku Centralnego, obejmującą tereny położone po obydwu brzegach rzeki Łyny,
- f) w zagospodarowaniu terenów parkowych kompozycje zieleni wysokiej istniejącej należy uzupełnić o grupy drzew na zamknięciach osi widokowych ciągów pieszych i przyległych ulic dojazdowych,
Przeważającą część terenów w parku należy pozostawić jako tereny otwarte i nasłonecznione, umożliwiające swobodny przepływ zimnego powietrza w dolinie rzeki Łyny,
- g) oznaczone na rysunku planu główne wejścia należy zaakcentować w formie obiektów małej architektury wprowadzających na teren parku,
- h) oznaczone na rysunku planu położenie kładek pieszych należy przyjmować jako orientacyjne. Uściślenie przejść pieszych przez Łynę wymaga wykonania koncepcji o której mowa w punkcie 9.1.e.

2) Zasady obsługi komunikacyjnej

- a) **DW** – główny ciąg pieszojezdny, zapewniający obsługę techniczną parku,
- b) położenie ciągu pieszojezdnego na rysunku planu – orientacyjne. Szczegółowy przebieg ciągu należy ustalić w planie zagospodarowania terenów zieleni parkowej,
- c) szerokość ciągu pieszojezdnego – 4,50m,
- d) wjazd na trasę ciągu pieszojezdnego z projektowanych ulic dojazdowych **D-1** i **D-3**

- (przez teren **ZP**),
e) równoległe do trasy ciągu pieszojezdnego (łącznie lub rozdzielnie) należy prowadzić ścieżkę rowerową,
f) oświetlenie ciągu pieszojezdnego – parkowe.

3) Ograniczenia ekofizjograficzne

Teren zieleni parkowej **ZP** jest wyłączony z zabudowy ze względu na położenie w strefie najbardziej niekorzystnej dla budownictwa. Na terenie występuje okresowe zaleganie mgieł i zimnego powietrza. Zadrzewienia terenu należy projektować tak, aby nie tamowały przepływu zimnego powietrza wzdłuż rzeki Łyny.

4) Zasady scalania i podziału nieruchomości

Na terenie **ZP** wprowadza się zakaz podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

10. Szczegółowe zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu dla terenu zieleni ZI – ZIELEŃ IZOLACYJNA

1) Zasady ochrony i zagospodarowania terenu

- a) wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem:
- zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - obiektów małej architektury,
 - ścieżek pieszych.
- b) wprowadza się nakaz ochrony zadrzewionych skarp w zakresie bezpieczeństwa stateczności zboczy – wskazane jest wprowadzenie zieleni niskiej na skarpach w celu wzmocnienia stabilności skarpy.

2) Zasada obsługi komunikacyjnej

Dojazd techniczny bezpośrednio z ulicy Niepodległości.

3) Zasady scalenia i podziału nieruchomości

Na terenie **ZI** wprowadza się zakaz podziału terenu na działki w rozumieniu gospodarce nieruchomościami za wyjątkiem podziałów w celu powiększenia sąsiednich nieruchomości lub regulacji granic z sąsiadującymi nieruchomościami.

§9

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

1. Kanalizacja sanitarna

Wszystkie obiekty produkujące ścieki muszą być podłączone do kanalizacji sanitarnej dn 200/300mm w ulicy Ryszarda Knosały i dn 200 mm w ul. Niepodległości.

2. Kanalizacja deszczowa

Ścieki deszczowe skierować do rzeki Łyny po oczyszczeniu w piaskowniku i separatorze substancji ropopochodnych. Wody opadowe z części zlewni objętej planem skierować do istniejącej w ul. Niepodległości kanalizacji deszczowej dn 300mm.

3. Zaopatrzenie w wodę

Zaopatrzenie w wodę z wodociągu dn 100 w ul. Ryszarda Knosały i dn 200mm w ulicy Niepodległości.

4. Zaopatrzenie w energię elektryczną i telekomunikacja

Zaopatrzenie w energię elektryczną i prowadzenie instalacji telekomunikacyjnych należy wykonać kablem doziemnym w pasach drogowych wyznaczonych ulic. Stacje transformatorowe oraz rozdzielnie telekomunikacyjne należy rozmieszczać w pasach drogowych, na terenie **ZP** i **ZI** lub wbudować w projektowaną zabudowę.

5. Zaopatrzenie w ciepło

Zaleca się podłączenie istniejących i projektowanych obiektów do sieci ciepłej zdalczynnej. Dopuszcza się ogrzewanie projektowanej zabudowy z kotłowni lokalnych opalanych gazem ziemnym lub wykorzystujących energię elektryczną. Wyklucza się stosowanie do celów grzewczych węgla i paliw węglowodopodnych.

6. Zaopatrzenie w gaz

IT – 1 istniejąca stacja redukcyjna gazu do zachowania.

Obsługa komunikacyjna z ulicy dojazdowej **D-1** i głównego ciągu pieszo-jezdnego **DW**. Zaopatrzenie w gaz możliwe jest z rurociągu średniego lub niskiego ciśnienia przebiegających przez teren objęty planem..

7. Wykonanie uzbrojenia w pasach drogowych projektowanych ulic dojazdowych wymaga opracowania kompleksowego projektu ulic wraz z całością urządzeń podziemnych.

8. Wydzielenie pasów eksploatacyjnych dla istniejącego i projektowanego uzbrojenia (poza terenami komunikacji, przejść pieszych i placów przestrzeni publicznej) jest obowiązujące dla całego planu. Szerokość pasów uściślić na etapie projektu budowlanego.

§10

ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

1. Ustalenia ogólne dla całego obszaru przeznaczonego pod zabudowę.

1) Program

- a) istniejące funkcje w zabudowie adaptowanej mogą nadal funkcjonować w obecnym przeznaczeniu. Zasada ta nie dotyczy usług uciążliwych (warsztaty samochodowe, zakłady obróbki metali, stolarnie, bazy techniczne itp.). Przekształcenie funkcji winno prowadzić w kierunku funkcji ustalonych dla zabudowy projektowanej w punktach b i c,
- b) tereny **UHM** – strefa zabudowy intensywnej zwartej:
 - usługi nieuciążliwe, rzemiosła artystyczne,
 - administracja publiczna, administracja komercyjna, bankowość,
 - oświata, zdrowie,
 - kultura i rozrywka, rekreacja i sport,
 - handel, gastronomia,
 - mieszkania: do 65% całkowitej kubatury obiektów,
 - hotele, mieszkalnictwo zbiorowe.
- c) tereny **SUN** – strefa usług przyległych do terenów zieleni:
 - usługi hotelarsko-gastronomiczne,
 - oświata, zdrowie,
 - rekreacja i sport, kultura i rozrywka.
- d) funkcje określone w punktach b i c oznaczają przeznaczenie podstawowe. Przeznaczenie dopuszczalne oznacza inne, nie wymienione w punktach b i c o analogicznym charakterze i stopniu uciążliwości,

- e) na terenach przeznaczonych pod zabudowę wyklucza się możliwość lokalizowania warsztatów obsługi samochodów, stacji paliw, myjni samochodowych i innych warsztatów uciążliwych dla otoczenia i środowiska.
- 2) podane na rysunku planu linie rozgraniczenia odpowiadają podziałom na działki i regulacjom granic stanu istniejącego. Szczegółowe warunki scalania i podziałów zawarto w ustaleniach terenów zabudowy,
- 3) przyległe do siebie tereny **UHM** i **SUN**, bezpośrednio lub oddzielone przejściem pieszym **PP**, można łączyć we wspólnym projekcie zagospodarowania i realizacji.
W przypadku terenów przyległych bezpośrednio i realizowanych we wspólnym zagospodarowaniu, uwarunkowania dotyczące linii rozgraniczenia rozdzielającej tereny nie obowiązują,
- 4) dla terenów **UHM** i **SUN** wyszczególnionych w § 10 obowiązują zasady określone w §6, §7, §8 dotyczące ładów przestrzennego ochrony dziedzictwa kulturowego i ochrony środowiska oraz w §9 dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury.

2. Ustalenia szczegółowe dla obszarów:

UHM – 1 (ul. Feliksa Szrajbera 1, ul. Ryszarda Knosały 1,7,9)

UHM – 2

UHM – 3

UHM – 4

1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

- a) istniejąca zabudowa historyczna na wydzielonych działkach do bezwzględneho zachowania - oznaczone na rysunku planu budynki historyczne wpisane są do rejestru zabytków lub objęte ochroną konserwatorską.
Możliwość adaptacji, rozbudowy, restauracji i modernizacji technicznej obiektów z dostosowaniem ich do współczesnych funkcji.
Wszelkie prace na etapie projektowania wymagają wydania pozwolenia służb ochrony zabytków,
- b) projektowaną rozbudowę i dobudowę mającą na celu pełne odtworzenie i uzupełnienie pierzei ulicy Ryszarda Knosały i Feliksa Szrajbera, a także dobudowę w głąb działki należy dostosować do historycznych wysokości gzymsów, okapów i kalenic dachów. Rozwiązanie elewacji dobudowy i rozbudowy powinno nawiązywać do podziałów i detali architektonicznych elewacji budynków historycznych,
- c) szczegółowe wytyczne adaptacji rozbudowy, dobudowy określają służby ochrony zabytków.

2) Zasady obsługi w zakresie komunikacji

- a) obsługa komunikacyjna działek z ulicy Ryszarda Knosały **KL** (teren **UHM-1**) i z ulic dojazdowych **D-1** i **D-3**,
- b) w zagospodarowaniu terenem **UHM-2** niezbędną ilość miejsc parkingowych należy przewidzieć w granicach działki. W pozostałych przypadkach zakłada się uzupełniające zaspokojenie potrzeb parkingowych poza granicami działki.

3) Ograniczenia ekofizjograficzne.

- a) teren **UHM-1** strefa mniej korzystnej przydatności dla budownictwa,
- b) teren **UHM-2** strefa niekorzystna dla budownictwa ze względu na warunki posadowienia, wysoki poziom wód gruntowych i mikrokli-

- mat,
- c) teren **UHM-3** strefa korzystna dla budownictwa,
 - d) teren **UHM-4** niejednoznaczne (korzystne i niekorzystne) warunki przydatności dla budownictwa ze względu na zróżnicowanie nośności podłoża.
- 4) Zasady scalania i podziału nieruchomości**
- Dla terenów **UHM-1**, **UHM-3** i **UHM-4** ustala się zakaz podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami. Możliwy jest podział terenu **UHM-2**, zabudowanego według niniejszych ustaleń, w przypadku konieczności wyodrębnienia własności.

2. Ustalenia szczegółowe dla obszarów:

UHM – 5 (ul. Ryszarda Knosały 5, Niepodległości 53/55)

UHM – 6

1) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu

- a) istniejąca zabudowa do zachowania (za wyjątkiem łącznika budynków 5 i 5a przy ul. Ryszarda Knosały). Budynek historyczny na terenie **UHM 5** ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków i podlega ochronie prawnej. Możliwość adaptacji, rozbudowy, dobudowy oraz przebudowy dachu, mającej na celu odtworzenie i uzupełnienie pierzei ulicy Ryszarda Knosały,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy są tożsame z liniami rozgraniczenia,
- c) wysokość dobudowy nie może przekraczać wysokości zabudowy istniejącej (z tolerancją do 2.0m).
W obiekcie istniejącym na terenie **UHM-5** dopuszczalna przebudowa dachu na kondygnację użytkową,
- d) dobudowa na terenie **UHM-5** powinna nawiązywać formą architektoniczną do budynku adaptowanego,
- e) nowa zabudowa terenu **UHM-6** może być realizowana w współczesnej formie architektonicznej.

2) Zasady obsługi w zakresie komunikacji

- a) obsługa komunikacyjna działki **UHM-5** bezpośrednio z ulicy Ryszarda Knosały (**KL**) lub pośrednio z ulicy dojazdowej **D-2** poprzez plac **PPP**,
- b) obsługa komunikacyjna działki **UHM-6** z ulicy dojazdowej **D-3**.
Obecny wjazd bezpośredni z ulicy Ryszarda Knosały może podlegać zamknięciu przy zmianie organizacji ruchu tej ulicy,
- c) w zagospodarowaniu terenu **UHM-6** niezbędną ilość miejsc parkingowych należy przewidzieć w granicach działki.
W przypadku **UHM-5** zakłada się uzupełniające zaspokojenie potrzeb parkingowych poza granicami działki.

3) Ograniczenia ekofizjograficzne

Na terenach **UHM-5** i **UHM-6** są korzystne warunki dla budownictwa. Jedynie w północno-zachodniej części działki **UHM-6** mogą występować niejednorodne warunki posadowienia zabudowy.

4) Zasady scalania i podziału nieruchomości

Dla terenów **UHM –5** i **UHM-6** ustala się zakaz podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

4. Ustalenia szczegółowe dla obszaru:

UHM – 7 (ul. Ryszarda Knosały / Feliksa Szrajbera /Niepodległości)

1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu

- a) dla zabudowy nowej obowiązuje zasada odtworzenia zwartych pierzei historycznego układu zabudowy kwartału ulic Ryszarda Knosały, Feliksa Szrajbera, Niepodległości przy obecnym przebiegu linii rozgraniczających tych ulic. Docelowo likwidacja obiektów XX-wiecznej zabudowy,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy są tożsame z liniami rozgraniczenia działki. Dopuszcza się zabudowę działki w maksymalnym stopniu z uwzględnieniem możliwości zachowania istniejącej zieleni wysokiej,
- c) wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne. Dach stromy z pokryciem ceramicznym. Dopuszcza się stosowanie dachu stromego „pulpitowego” jedynie od strony pierzei ulic,
- c) obowiązuje nakaz wysokiego standardu opracowania bryły zabudowy, detalu architektonicznego oraz wyeksponowania zaznaczonych na rysunku planu fragmentów elewacji budynków na zamknięciu osi widokowych ulic Niepodległości, Maurycego Mochnackiego, Alojzego Śliwy oraz wylotu projektowanej ulicy **D-3**. W elewacjach zabudowy należy zastosować podziały pionowe sugerujące dawne układy parceli.

2) Zasady obsługi w zakresie komunikacji

- a) obsługa komunikacyjna terenu wyłącznie z ulicy Ryszarda Knosały (KL),
- b) niezbędną ilość miejsc parkingowych należy przewidzieć w granicach działki.

3) Ograniczenia ekofizjograficzne

Teren **UHM-7** jest położony w większości w strefie korzystnej dla budownictwa. W części północnej działki występują mniej korzystne warunki posadowienia budynków.

4) Zasady scalania i podziału nieruchomości

Możliwy jest podział terenu **UHM-7**, zabudowanego wg warunków niniejszych ustaleń, w przypadku konieczności wyodrębnienia własności.

5. Ustalenia szczegółowe dla obszaru:

UHM – 8 (ul. Ryszarda Knosały/ ulica projektowana dojazdowa D-1/ plac przestrzeni publicznej PPP)

1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

- a) dopuszcza się zabudowę działki w maksymalnym stopniu z uwzględnieniem możliwości zachowania istniejącej zieleni wysokiej. Obowiązuje zasada zwartej zabudowy pierzei od strony ulicy Ryszarda Knosały, projektowanej ulicy dojazdowej **D-1** i placu przestrzeni publicznej **PPP**,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy są tożsame z liniami rozgraniczenia działki,
- c) wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne. Ustala się stosowanie dachów stromych z pokryciem ceramicznym. Dopuszcza się stosowanie dachu stromego „pulpitowego” jedynie od strony pierzei ulic i placu,
- d) formę architektoniczną obiektów należy dostosować do otoczenia

historycznej zabudowy. W opracowaniu bryły i elewacjach zabudowy należy wyeksponować północno-zachodni narożnik budynku, w miejscu oznaczonym na rysunku planu i wprowadzić podziały pionowe sugerujące dawne podziały parceli.

2) Zasady obsługi w zakresie komunikacji

- a) obsługa komunikacyjna działki od ulicy dojazdowej **D-1**,
- b) zaspokojenie potrzeb parkingowych zakłada się poza terenem działki.

3) Ograniczenia ekofizjograficzne

Teren **UHM-8** położony jest w strefie korzystnej dla budownictwa. W północno-zachodniej części działki mogą wystąpić mniej korzystne warunki posadowienia budynków.

4) Zasady scalania i podziału nieruchomości

Możliwy jest podział terenu **UHM-8**, zabudowanego wg warunków niniejszych ustaleń, w przypadku konieczności wyodrębnienia własności.

6. Ustalenia szczegółowe dla obszarów:

UHM - 9 (ul. Ryszarda Knosały 5a / teren na zapleczu budynku 7 przy ulicy
UHM – 10 Ryszarda Knosały)

1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu

- a) część zabudowy istniejącej terenu **UHM-9** (łącznik pomiędzy budynkami 5 i 5a przy ul.Ryszarda Knosały) przeznaczona do likwidacji. Istniejąca zabudowa terenu **UHM-10** przeznaczona do likwidacji,
- b) pozostała część zabudowy terenu **UHM-9** może podlegać adaptacji, rozbudowie i dobudowie,
- c) linie rozgraniczenia działki są tożsame z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- d) wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne,
- e) całość zabudowy projektowanej i adaptowanej należy rozwiązać w formie jednolitego kompleksu spójnego architektonicznie i funkcjonalnie. Rozwiązanie elewacji projektowanego kompleksu należy nawiązać do detali architektonicznych zabudowy historycznej ulicy Knosały. Powyższy warunek dotyczy również zabudowy adaptowanej,
- f) w rozwiązaniu bryły i elewacji obowiązuje wyeksponowanie północno-wschodniego narożnika zabudowy **UHM-9** i południowo-wschodniego narożnika zabudowy **UHM-10** na zamknięciu osi widokowych przyległych ulic dojazdowych.

2) Zasady obsługi w zakresie komunikacji

- a) obsługa komunikacyjna działek z ulicy dojazdowych **D-2** i **D-3**,
- b) dla terenów **UHM-9** i **UHM-10** zakłada się zaspokojenie potrzeb parkingowych poza granicami działek.

3) Ograniczenia ekofizjograficzne

Tereny **UHM-9** i **UHM-10** położone są w strefie korzystnej dla budownictwa.

4) Zasady scalania i podziału nieruchomości

Dla terenów **UHM-9** i **UHM-10** wprowadza się zakaz podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów o gospodarce nierucho-

mościami.

7. Ustalenia szczegółowe dla obszaru:

UHM – 11 (zaplecze budynku ul. Ryszarda Knosały 9)

1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu

- a) linie rozgraniczenia działki są tożsame z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- b) wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne.
Ustala się nakaz stosowania dachów stromych z pokryciem ceramicznym,
- c) dopuszcza się możliwość wspólnego zagospodarowania terenu **UHM-11** z terenem **UHM-4**,
- d) rozwiązanie elewacji projektowanego kompleksu należy nawiązać do detali architektonicznych zabudowy historycznej ulicy Ryszarda Knosały.
W rozwiązaniu bryły i elewacji obowiązuje wyeksponowanie północno-wschodniego narożnika zabudowy na zamknięciu osi widokowych przyległych ulic dojazdowych.

2) Zasady obsługi w zakresie komunikacji

- a) obsługa komunikacyjna działki z ulicy dojazdowej **D-3**,
- b) dla terenu **UHM-11** zakłada się zaspokojenie potrzeb parkingowych poza granicami działki.

3) Ograniczenia ekofizjograficzne.

Teren **UHM-11** położony jest w strefie korzystnej dla budownictwa.

4) Zasady scalania i podziału nieruchomości

Dla terenu **UHM-11** wprowadza się zakaz podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

8. Ustalenia szczegółowe dla obszaru:

UHM – 12 (ul. Ryszarda Knosały 3)

1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

- a) istniejący obiekt historyczny ujęty w gminnej ewidencji zabytków - do adaptacji. Możliwość restauracji, modernizacji technicznej i rozbudowy obiektu z dostosowaniem do współczesnych funkcji.
Wszelkie prace projektowo-budowlane wymagają wydania pozwolenia służb ochrony zabytków,
- b) wysokość zabudowy nowej – max 3 kondygnacje nadziemne,
- c) linie rozgraniczenia są tożsame z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

2) Zasady obsługi w zakresie komunikacji

- a) obsługa komunikacyjna działki z ulic dojazdowych **D-1** i **D-2**,
- b) dla terenu **UHM-12** zakłada się zaspokojenie potrzeb parkingowych poza granicami działki.

3) Ograniczenia ekofizjograficzne

Teren **UHM-12** położony jest w strefie korzystnej dla budownictwa.

4) Zasady scalania i podziału nieruchomości

Dla terenu **UHM-12** wprowadza się zakaz podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

9. Ustalenia szczegółowe dla obszaru:

UHM – 13 (ul. Ryszarda Knosały 3a)

1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

- a) dopuszcza się możliwość adaptacji istniejącego budynku produkcyjno-magazynowego. Zakresem adaptacji nie obejmuje się zabudowy uzupełniającej budynek główny. Konieczność wykonania ekspertyz budowlanych, określających faktyczny stan techniczny obiektu oraz zakres możliwości wykorzystania i adaptacji na nowe funkcje,
- b) linie rozgraniczenia są tożsame z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- c) maksymalna wysokość zabudowy- 3 kondygnacje nadziemne. Ustala się nakaz stosowania dachów stromych z pokryciem ceramicznym,
- d) całość zabudowy projektowanej i adaptowanej należy rozwiązać w formie jednolitego kompleksu spójnego architektonicznie i funkcjonalnie. Rozwiązanie elewacji projektowanej zabudowy wymaga nawiązania do detali architektonicznych zabudowy historycznej ulicy Ryszarda Knosały. Powyższy warunek dotyczy również zabudowy adaptowanej.

2) Zasady obsługi w zakresie komunikacji

- a) obsługa komunikacyjna działki z ulicy dojazdowej **D-1**,
- b) dla terenu **UHM-13** zakłada się uzupełniające zaspokojenie potrzeb parkingowych poza granicami działki.

3) Ograniczenia ekofizjograficzne

- a) działka **UHM-13** jest położona w strefie niekorzystnej dla budownictwa ze względu na trudne warunki posadowienia budynków i mikroklimat,
- b) w północnej części działki mogą występować pozostałości obiektów i urządzeń technicznych po dawnej gazowni oraz związane z tym faktem skażenia wymagające procesu neutralizacji.

4) Zasady scalania i podziału nieruchomości

Możliwy jest podział terenu **UHM-13**, zabudowanego wg warunków niniejszych ustaleń w przypadku konieczności wyodrębnienia własności.

10. Ustalenia szczegółowe dla obszaru:

UHM – 14 (ul. Ryszarda Knosały 5b,7b)

1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu

- a) istniejąca zabudowa przeznaczona jest do rozbiórki,
- b) linie rozgraniczenia są tożsame z nieprzekraczającymi liniami zabudowy,
- c) zabudowę należy projektować w formie pełnej, zwartej pierzei wzdłuż projektowanych ulic dojazdowych, przejść pieszych **PP** i placu przestrzeni publicznej **PPP**,
- d) wysokość zabudowy –3 kondygnacje nadziemne. Ustala się nakaz stosowania dachów stromych z pokryciem ceramicznym. Dopuszcza się stosowanie dachu stromego „pulpitowego” jedynie od strony pierzei ulic i placu,
- e) całość zabudowy projektowanej należy rozwiązać w formie jednolitego kompleksu spójnego architektonicznie i funkcjonalnie. Roz-

- wiązanie elewacji projektowanej zabudowy wymaga nawiązania do detali architektonicznych zabudowy historycznej ulicy Ryszarda Knosały oraz zastosowania podziałów pionowych sugerujących podziały na parcele,
- f) w rozwiązaniu bryły i elewacji obowiązuje wyeksponowanie narożników zachodniej pierzei zabudowy oraz fragmentu elewacji od strony placu przestrzeni publicznej **PPP** na zamknięciu osi widokowej.
- 2) Zasady obsługi w zakresie komunikacji**
- a) obsługa komunikacyjna terenu **UHM-14** z przyległych ulic dojazdowych **D-2** i **D-3**,
- b) dla terenu **UHM-14** zakłada się maksymalne zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki (minimum 75 % potrzeb).
- 3) Ograniczenia ekofizjograficzne**
- Teren **UHM-14** położony jest w strefie korzystnej dla budownictwa.
- 4) Zasady scalania i podziału nieruchomości**
- Możliwy jest podział terenu **UHM-14**, zabudowanego wg warunków niniejszych ustaleń, w przypadku konieczności wyodrębnienia własności.

11. Ustalenia szczegółowe dla obszaru:

UHM – 15 (ul. Niepodległości 57/65)

1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu

- a) istniejąca zabudowa wzdłuż ulicy Niepodległości do zachowania z możliwością jej adaptacji na inne funkcje, modernizacji, rozbudowy i dobudowy,
- b) możliwość lokalizacji nowej zabudowy:
- w rejonie ulicy Niepodległości jako kontynuacji zabudowy istniejącej, mającej na celu uzupełnienie historycznego traktu ulicy,
 - wzdłuż północnej granicy działki jako zwartej zabudowy pierzei ulicy dojazdowej **D-3**,
 - w formie uzupełnienia między w/w pierzejami.
- c) północna linia rozgraniczenia terenu **UHM-15** jest tożsama z nieprzekraczalną linią zabudowy,
- d) wysokość zabudowy adaptowanej – 4 kondygnacje jak w stanie istniejącym. Wysokość rozbudowy, dobudowy i zabudowy nowej – 3 kondygnacje nadziemne. Ustala się stosowanie dachów stromych z pokryciem ceramicznym dla rozbudowy, dobudowy i zabudowy nowej,
- e) zabudowę projektowaną i adaptowaną w południowej części działki należy rozwiązać w formie spójnego architektonicznie kompleksu pierzei ulicy Niepodległości. Zabudowę wzdłuż ulicy dojazdowej **D-3** należy projektować w formie zwartej pierzei o elewacjach nawiązujących do detali architektonicznych zabudowy historycznej ulicy Ryszarda Knosały z podziałami pionowymi sugerującymi podziały na parcele,
- f) w rozwiązaniu bryły i elewacji obowiązuje wyeksponowanie narożników północnej pierzei zabudowy oraz fragmentu elewacji w środkowej części na zamknięciu osi widokowej drogi dojazdowej, przejścia pieszego i od strony rzeki Łyny.

2) Zasady obsługi w zakresie komunikacji

- a) obsługa komunikacyjna terenu **UHM-15** z ulicy dojazdowej **D-3**. Obecny wjazd bezpośredni z ulicy Niepodległości może podlegać zamknięciu przy zmianie organizacji ruchu tej ulicy,
- b) niezbędną ilość miejsc parkingowych należy przewidzieć w granicach terenu **UHM-15**.

3) Ograniczenia ekofizjograficzne

- a) teren **UHM-15** znajduje się w większości w strefie korzystnej dla budownictwa oraz częściowo w strefie niekorzystnej (północno-wschodnia część działki),
- b) istniejącą na terenie działki zieleń wysoką należy zachować w maksymalnym stopniu. W przypadku konieczności usunięcia części zadrzewienia zamiar ten należy uzgodnić z odpowiednim organem ochrony środowiska.

4) Zasady scalania i podziału nieruchomości

Podziału terenu na działki budowlane w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, zgodnego z ustaleniami planu można dokonać, jeżeli wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej przedmiotowej działki spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z właściwych przepisów szczególnych i ustaleń niniejszego planu.

12. Ustalenia szczegółowe dla obszaru:

SUN – 1 (ul. Ryszarda Knosza 1)

1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu

- a) ustalenia programowe:
 - przeznaczenie podstawowe – jak w ustaleniach ogólnych dla całego planu,
 - przeznaczenie dopuszczalne – handel, usługi nieuciążliwe oraz mieszkania do 65% kubatury całego obiektu.
- b) zabudowa w formie obiektu wolnostojącego lub zespołu obiektów,
- c) powierzchnia zabudowy działki max 40%,
- d) wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne. Ustala się nakaz stosowania dachów stromych z pokryciem ceramicznym,
- e) rozwiązanie elewacji zabudowy należy nawiązać do skali, detali architektonicznych zabudowy historycznej na przyległych działkach.

2) Zasady obsługi w zakresie komunikacji

Obsługa komunikacyjna z ulicy dojazdowej **D-1**.

Niezbędną ilość miejsc parkingowych należy przewidzieć w granicach terenu **SUN-1**.

3) Ograniczenia ekofizjograficzne

- a) teren **SUN-1** jest położony w strefie mniej korzystnej (część południowa) i niekorzystnej (część północna) dla budownictwa ze względu na trudne warunki posadowienia budynków i mikroklimat,
- b) na terenie **SUN-1** mogą wystąpić fragmenty zabudowy i urządzeń technicznych po dawnej gazowni oraz związane z tym faktem skażenia wymagające procesu neutralizacji.
Istniejącą na terenie działki zieleń wysoką należy zachować w maksymalnym stopniu. W przypadku konieczności usunięcia części za-

drzewienia zamiar ten należy uzgodnić z odpowiednim organem ochrony środowiska.

4) Zasady scalania i podziału nieruchomości

Podziału terenu na działki budowlane w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, zgodnego z ustaleniami planu można dokonać, jeżeli wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej przedmiotowej działki spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z właściwych przepisów szczególnych i ustaleń niniejszego planu.

13. Ustalenia szczegółowe dla obszarów:

SUN – 2 (ul. Ryszarda Knosały 1a)

SUN – 2a

1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu

- a) istniejący obiekt historyczny podlega ochronie konserwatorskiej. Możliwość jego restauracji, modernizacji oraz rozbudowy z dostosowaniem do współczesnych funkcji. Wszelkie prace projektowo-budowlane wymagają wydania pozwolenia służb ochrony zabytków,
- b) zabudowa nowa w formie wolnostojącego obiektu lub dobudowy do budynku historycznego,
- c) wysokość zabudowy nowej – 2 kondygnacje nadziemne. Ustala się nakaz stosowania dachów stromych z pokryciem ceramicznym,
- d) formę i elewację zabudowy nowej należy dostosować do skali i detali architektonicznych adaptowanego budynku historycznego.

2) Zasady obsługi w zakresie komunikacji

- a) obsługa komunikacyjna działki z ulicy dojazdowej **D-1**,
- b) niezbędną ilość miejsc parkingowych należy przewidzieć w granicach terenu **SUN- 2** i **SUN -2a**.

3) Ograniczenia ekofizjograficzne

- a) teren **SUN-2** i jest położony w strefie mniej korzystnej (część południowo – zachodnia) i niekorzystnej (część północna i wschodnia) dla budownictwa ze względu na trudne warunki posadowienia budynków i mikroklimat.
Teren **SUN-2a** w całości jest położony w strefie niekorzystnej dla budownictwa,
- b) w południowej części terenu **SUN-2** mogą się znajdować pozostałości obiektu i urządzeń technicznych po dawnej gazowni oraz związane z tym faktem skażenie wymagające procesu neutralizacji. Na terenie **SUN-2a** znajdują się fragmenty betonowego zbiornika dawnej gazowni, wypełnionego w części podziemnej zneutralizowanymi substancjami chemicznymi. Po dokonaniu całkowitej neutralizacji i rekultywacji gleby teren **SUN-2a** może być połączony z terenem **SUN-2** i zagospodarowany zgodnie z treścią niniejszych ustaleń,
- c) istniejącą na terenie działki zielenią wysoką należy zachować w maksymalnym stopniu. W przypadku konieczności usunięcia części zadrzewienia zamiar ten należy uzgodnić z odpowiednim organem ochrony środowiska.

4) Zasady scalania i podziału nieruchomości

Możliwy jest podział terenów **SUN-2** i **SUN-2a**, zagospodarowanych i zabudowanych według warunków niniejszych ustaleń, w przypadku konieczności wyodrębnienia własności.

14. Ustalenia szczegółowe dla obszaru:

SUN – 3 (ul. Ryszarda Knosały 3b)

1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu

- a) istniejąca na terenie zabudowa gospodarcza w północnej części terenu **SUN-3** przeznaczona jest do rozbiórki,
- b) istniejący budynek historyczny z 1889r. - jedyny zachowany budynek przemysłowy po dawnej gazowni należy zachować w maksymalnym stopniu. Zakres możliwości wykorzystania i adaptacji na nowe funkcje należy ustalić na podstawie ekspertyzy budowlanej,
- c) linie rozgraniczenia od strony placu przestrzeni publicznej **PPP** i przejść pieszych **PP** są tożsame z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- d) wysokość zabudowy – 2 kondygnacje. Dla zabudowy nowej ustala się nakaz stosowania dachów stromych z pokryciem ceramicznym,
- e) zabudowę adaptowaną i nową należy projektować w formie zwartej pierzei od strony placu przestrzeni publicznej **PPP**,
- f) całość zabudowy projektowanej i adaptowanej należy rozwiązać w formie jednolitego kompleksu spójnego architektonicznie i funkcjonalnie. Rozwiązanie bryły i elewacji projektowanej zabudowy wymaga nawiązania do klimatu i detali architektonicznych budynku historycznego po dawnej gazowni,
- g) obowiązuje nakaz wysokiego standardu opracowania bryły, elewacji i detalu architektonicznego całości zabudowy ze względu na widoczność projektowanego kompleksu ze wszystkich kierunków. W rozwiązaniu bryły i elewacji należy wyeksponować fragment pierzei od strony placu przestrzeni publicznej **PPP** na zamknięciu osi widokowej ulicy dojazdowej **D-2**.

2) Zasady obsługi w zakresie komunikacji

- a) obsługa komunikacyjna z ulicy dojazdowej **D-1** przy założeniu przekroczenia terenu **PP**,
- b) niezbędną ilość miejsc parkingowych należy przewidzieć w granicach terenu **SUN-3**,

3) Ograniczenia ekofizjograficzne

- a) teren **SUN-3** jest położony w strefie niekorzystnej dla budownictwa ze względu na trudne warunki posadowienia i mikroklimat,
- b) w północnej części terenu **SUN-3** mogą wystąpić fragmenty zabudowy i urządzeń technicznych po dawnej gazowni oraz związane z tym faktem skażenia wymagające procesu neutralizacji.

4) Zasady scalania i podziału nieruchomości

Możliwy jest podział terenu **SUN-3**, zabudowanego wg warunków niniejszych ustaleń, w przypadku konieczności wyodrębnienia własności.

15. Ustalenia szczegółowe dla obszaru:

SUN – 4 (ul. Ryszarda Knosały 7c)

1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu

- a) istniejący budynek historyczny (dawnego młyna) przeznaczony do adaptacji z możliwością modernizacji, rozbudowy i dobudowy,
 - b) istniejąca zabudowa gospodarcza położona w północnej części działki przeznaczona jest do rozbiórki,
 - c) linie rozgraniczenia (za wyjątkiem linii wschodniej) są tożsame z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - d) wysokość zabudowy budynku istniejącego 3÷4 kondygnacje jak w stanie istniejącym. Wysokość zabudowy nowej – do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - e) zabudowę nową w północnej części terenu **SUN-4** należy projektować w formie zwartej pierzei placu przestrzeni publicznej **PPP** i przejścia pieszego **PP**.
- 2) Zasady obsługi w zakresie komunikacji**
- a) obsługa komunikacyjna działki z ulicy **D-3**,
 - b) dla terenu **SUN-4** zakłada się uzupełniające zaspokojenie potrzeb parkingowych poza granicami działki.
- 3) Ograniczenia ekofizjograficzne**
- Teren **SUN-4** położony jest w części zachodniej w strefie korzystnej dla budownictwa. Część wschodnia leży w strefie niekorzystnej ze względu na trudne warunki posadowienia budynków i mikroklimat.
- 4) Zasady scalania i podziału nieruchomości**
- Możliwy jest podział terenu **SUN-4** , zabudowanego wg warunków niniejszych ustaleń w przypadku konieczności wyodrębnienia własności.

16. Ustalenia szczegółowe dla obszaru:

SUN – 5 (ul. Niepodległości – na wschód od posesji 57/65)

- 1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu**
- a) zabudowa w formie obiektu wolnostojącego lub zespołu obiektów,
 - b) w części południowej terenu **SUN-5** zabudowa winna kształtować zwartą pierzeję ulicy Niepodległości, nawiązującą do historycznej zabudowy traktu komunikacyjnego,
 - c) wysokość zabudowy zróżnicowana – 3 kondygnacje nadziemne w sąsiedztwie terenu **UHM-15** oraz 2 kondygnacje nadziemne od strony rzeki Łyny. Ustala się nakaz stosowania dachów stromych z pokryciem ceramicznym,
 - d) obowiązuje nakaz wysokiego standardu opracowania bryły, elewacji i detalu architektonicznego całości zabudowy ze względu na widoczność projektowanego kompleksu ze wszystkich kierunków. W rozwiązaniu bryły i elewacji należy wyeksponować narożnik południowo-wschodni zabudowy na zamknięciu osi widokowej ulicy Niepodległości.
- 2) Zasady obsługi w zakresie komunikacji**
- a) obsługa komunikacyjna działki z ulicy **D-3** poprzez projektowany parking **P**,
 - b) dla terenu **SUN-5** zakłada się uzupełniające zaspokojenie potrzeb parkingowych poza granicami działki.
- 3) Ograniczenia ekofizjograficzne**

Teren **SUN-5** jest położony prawie w całości (poza częścią południową działki) w strefie niekorzystnej dla budownictwa ze względu na warunki posadowienia i mikroklimat.

4) Zasady scalania i podziału nieruchomości

Możliwy jest podział terenu **SUN-5** zabudowanego wg warunków niniejszych ustaleń, w przypadku konieczności wyodrębnienia własności.

§11

KOMUNIKACJA – ULICE, CIĄGI PIESZE, PLACE

1. KOMUNIKACJA KOŁOWA

1) Główne ulice układu komunikacji kołowej miasta obsługujące obszar objęty planem.

- a) **KZ-1** – ul. Niepodległości – ulica klasy zbiorczej,
- b) **KZ-2** – ul. Feliksa Szrajbera – ulica klasy zbiorczej,
- c) **KL** – ul. Ryszarda Knosały – ulica klasy lokalnej.

Wyżej wymienione ulice są zrealizowane w parametrach odpowiadających ustalonym klasom technicznym.

2) **D-1, D-2, D-3**, – projektowane ulice dojazdowe w strefie ruchu uspokojonego.

Przekroje poprzeczne i trasowanie ulic projektowane indywidualnie, odpowiednio do wyznaczonego liniami rozgraniczenia terenu oraz obsługi terenów przyległych.

- a) projektowanie i realizacja ulicy dojazdowej **D-1** musi uwzględniać zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej w pasie drogowym zieleni wysokiej (np. przez niesymetryczne położenie jezdni, wyspy rozdzielające ruch jednokierunkowy itp.),
- b) ulica **D-1** zakończona jest placem nawrotowym,
- c) plac nawrotowy ulicy **D-3** należy projektować łącznie z przyległym terenem parkingu,
- d) nawierzchnie ulic i chodników projektowane indywidualnie, z wykluczeniem nawierzchni bitumicznych,
- e) parkowanie przyuliczne w formie zatok jednostronnych lub obustronnych,
- f) dopuszcza się sytuowanie zatok postojowych częściowo na terenie pasa drogowego, częściowo na terenie przeznaczonym pod zabudowę,
- g) oświetlenie stylizowane – odpowiednio dla zabudowy historycznej.

3) **P** – wydzielone parkingi samochodów osobowych.

Na terenach parkingowych dopuszczalna budowa garaży podziemnych.

Minimalne wskaźniki miejsc postojowych na terenach przeznaczonych pod zabudowę, dla których nałożono obowiązek zaspokojenia potrzeb parkingowych w granicach objętych ustaleniem:

- a) 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie,
- b) 1,5 miejsca parkingowego na 100m² pow. użytkowej usług i innych.

Miejsca postojowe wyliczone na podstawie powyższych wskaźników, nie mieszczące się na terenach zabudowy, należy realizować na terenach komunikacji kołowej i parkingów w trybie określonym w ust.2 § 12.

2. KOMUNIKACJA PIESZA

1) **PP** – przejścia piesze

2) **PPP** – place przestrzeni publicznej

- a) podbudowę nawierzchni posadzki należy projektować z uwzględnieniem doraźnego ruchu kołowego dla obsługi przyległych terenów zabudowanych,
- b) nawierzchnia posadzki i elementy małej architektury przejść pieszych i placów

- przestrzeni publicznej realizowane wg projektów indywidualnych,
- c) oświetlenie stylizowane odpowiednio dla zabudowy historycznej,
 - d) nad przejściami pieszymi może być realizowana zabudowa wyższych kondygnacji łącząca projektowane obiekty na przyległych terenach.

3) **DW** – ciąg pieszojezdny wg ustaleń zawartych w §8 ust. 9.2.

§12

ZADANIA DLA REALIZACJI CELÓW PUBLICZNYCH.

1. W granicach planu do zadań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu przepisów art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należą:
 - 1) budowa i urządzenie dróg publicznych oznaczonych symbolami: **KZ-1, KZ-2, KL, D-1, D-2, D-3**,
 - 2) urządzenie terenów zieleni, przejść pieszych, ciągu pieszojezdnego i placów przestrzeni publicznej **ZP, ZI, PP, DW, PPP**,
 - 3) Budowa zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu w zakresie zaopatrzenia w wodę i energię oraz odprowadzenia ścieków i wód opadowych, ujętych w rysunku planu o których mowa w §9.
3. Finansowanie w.w. zadań będzie zrealizowane przy udziale środków gminy i interesów prywatnych. Udziały gminy m. Olsztyn i inwestorów prywatnych będą określone na podstawie właściwych uchwał Rady Miasta, a w tym uchwały Rady Miasta w sprawie zasad organizowania, realizowania i finansowania lokalnych inicjatyw inwestycyjnych na terenie m. Olsztyn.

§13

Ustala się dla poszczególnych terenów przeznaczonych pod zabudowę następujące stawki procentowe dla ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wnoszonej na rzecz gminy: 30%.

§14

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Olsztyn.

§15

Uchyła się Uchwałę Nr XXXIII/427/04 Rady Miasta Olsztyn z dnia 29 września 2004r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyn dla terenu Śródmieścia między ulicami Feliksa Szrajbera, Niepodległości i rzeką Łyną

§16

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego. Uchwała podlega również publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Olsztyn.

Przewodniczący Rady

Zbigniew Dąbkowski