

## **Uchwała Nr LXVII/837/06**

### **Rady Miasta Olsztyn**

**z dnia 6 września 2006r.**

#### **w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Olsztyna, ul. Artyleryjska – KOSZARY”.**

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

**§ 1.** 1. Uchwala się "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Olsztyna, ul. Artyleryjska – KOSZARY", który otrzymuje nazwę "Artyleryjska – KOSZARY".

2. Uchwalony plan składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz:

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

### **ROZDZIAŁ 1**

#### **Przepisy porządkowe**

**§ 2.** 1. Przedmiot i granice planu określa uchwała Nr V/53/03 Rady Miasta Olsztyn z dnia 29 stycznia 2003r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna dla obszaru w rejonie ulic Artyleryjskiej i Leśnej.

2. Celem regulacji zawartych w planie jest umożliwienie:

- 1) zagospodarowania terenów i budynków pokoszarowych,
- 2) zagospodarowania terenów przyległych do Jeziora Długiego i doliny rzeki Łyny,
- 3) rozwiązania problemów komunikacyjnych trasy ul. Sielska – ul. Artyleryjska – al. Wojska Polskiego i obsługi terenów przyległych.

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

4. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:

- 1) granic planu,
- 2) granic strefy ochrony konserwatorskiej oraz oznaczeń budynków i obiektów objętych ochroną konserwatorską,
- 3) linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania, ściśle określonych oraz orientacyjnych,
- 4) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 5) obligatoryjnych linii zabudowy,
- 6) oznaczeń terenów przeznaczonych na cele zabudowy o określonych funkcjach,
- 7) oznaczeń terenów przeznaczonych na cele: dróg publicznych, dróg dojazdowych wewnętrznych, terenów zieleni i infrastruktury technicznej.

5. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały:

- 1) **usługi nieuciążliwe** – należy przez to rozumieć: usługi handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła nieuciążliwego (z wyłączeniem warsztatów obsługi samochodów i stacji paliw), administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki i oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, usługi turystyczne, hotelarskie, rekreacji i spor-

tu, biur komercyjnych, banków i innych o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których funkcjonowanie:

- a) nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym terenem inwestycji, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska,
  - b) nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów,
  - c) ani w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowanie nieestetycznych odpadów na otwartej przestrzeni,
- 2) **przeznaczenie podstawowe** – oznacza takie przeznaczenie funkcjonalne, które jest przeważające na danym terenie, zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni jak i kubatury,
- 3) **przeznaczenie dopuszczalne** – oznacza przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia funkcję podstawową lub występuje zamiennie, chyba że ustalenia szczegółowe §8 stanowią inaczej. Za przeznaczenie dopuszczalne uznaje się przeznaczenie o zbliżonej charakterystyce do wymienionych przeznaczeń w szczegółowych ustaleniach §8 dla poszczególnych terenów,
- 4) **zabudowa adaptowana**
- a) w odniesieniu do budynków nieoznaczonych jako obiekty historyczne oznacza możliwość zachowania stanu istniejącego zabudowy oraz możliwość jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz rozbiórki i realizacji nowej zabudowy przy spełnieniu warunków funkcji terenu, zasad jego zabudowy i zagospodarowania, określonych w ustaleniach niniejszej uchwały;
  - b) w odniesieniu do budynków historycznych wpisanych do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych odpowiednio na rysunku planu, oznacza możliwość przeznaczenia na funkcje określone w §3 uchwały pod warunkiem spełnienia wymogów zawartych w §5 niniejszej uchwały,
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** jest to linia poza którą nie można sytuować obiektów kubaturowych; linię tę mogą przekraczać balkony i wykusze tych obiektów, jednak nie więcej niż o 1,5 m. Określenie linii rozgraniczenia jako tożsamy z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznacza możliwość sytuowania ścian z otworami bezpośrednio przy granicy z terenami komunikacji kołowej i pieszej oraz terenami zieleni. Przekroczenia tych linii balkonami i wykusami jak wyżej,
- 6) **wysokość zabudowy** – podana ilość kondygnacji oznacza kondygnacje wyniesione w całości ponad poziom terenu. Poddasze użytkowe mieści się również w podanej liczbie kondygnacji,
- 7) **dach** stromy oznacza dach o kącie nachylenia powyżej 35° oraz dachy mansardowe,
- 8) **zieleń urządzona rekreacyjna, zieleń parkowa, park** – istniejąca i projektowana zieleń niska i wysoka pełniąca ogólnomiejskie funkcje rekreacyjne, wyposażona w niezbędne urządzenia,
- 9) **zieleń urządzona** – zieleń niska i wysoka towarzysząca zabudowie mieszkaniowej i usługowej,
- 10) **urządzenia rekreacyjno-sportowe** – oznaczają terenowe pola gier takich jak: koszykówka, siatkówka, minigolf itp. oraz urządzenia placów zabaw i rekreacji,
- 11) **zabudowa historyczna i budynek historyczny** – oznacza obiekty powstałe przed 1945 rokiem, a w tym wpisane do gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną prawną w ramach ustanowionej w planie strefy pośredniej ochrony zabytków,
- 12) **budynki do rozbiórki** – istniejące obiekty kubaturowe przeznaczone do wyburzenia z powodów technicznych lub w następstwie podjęcia zadań inwestycyjnych zmierzających do przekształcenia terenu zgodnie z planem.

## ROZDZIAŁ 2

### Ustalenia planu1

#### § 3 Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów (adaptowane i projektowane)

##### 1. Tereny przeznaczone pod zabudowę:

- 1) **MW** – zabudowa przeznaczona na funkcję mieszkalnictwa wielorodzinnego,
- 2) **U- MW** – zabudowa mieszkaniowa i zabudowa usługowa lub lokale usługowe w zabudowie mieszkaniowej,
- 3) **U** – zabudowa usługowa,
- 4) **UT** – zabudowa przeznaczona na funkcje rekreacyjne, gastronomiczne i turystyczne.

##### 2. Tereny przeznaczone na komunikację i urządzenia infrastruktury:

- 1) **KZ** – ulica gminna, ulica zbiorcza,
- 2) **KL** – ulica gminna, ulica lokalna,
- 3) **KD** – ulica gminna, ulica dojazdowa,
- 4) **KDw** – ulica wewnętrzna, ulica dojazdowa lub pieszojezdna,
- 5) **KP** – parkingi, garaże,
- 6) **IT i ITE** – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

##### 3. Tereny przeznaczone na zieleni:

- 1) **ZUR** – zieleń urządzona rekreacyjna,
- 2) **ZU** – zieleń urządzona,
- 3) **ZI** – zieleń izolacyjna

#### § 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania przestrzeni publicznych oraz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

##### 1. W granicach planu zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:

- 1) sposobów zagospodarowania i ochrony terenów zieleni, oznaczonych w rysunku planu symbolami **1ZUR** i **2ZUR** oraz **1-11 ZU** a także **1ZI**, **2ZI** i **3ZI** a w szczególności zakazu zabudowy tych terenów,
- 2) przeznaczenia wydzielonych obszarów o oznaczeniach **1MW**, **2MW**, **3MW**, **4MW** i **6MW** pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami,
- 3) adaptacji, przebudowy i rozbudowy obiektów o oznaczeniach **5MW** i **7MW** na cele mieszkalnictwa wielorodzinnego z usługami,
- 4) adaptacji, przebudowy i rozbudowy obiektów pokoszarowych o oznaczeniach **1U-MW**, **2U-MW** i **3U-MW** na cele usługowe i mieszkalnictwa wielorodzinnego,
- 5) adaptacji, przebudowy i rozbudowy obiektów pokoszarowych oraz zabudowy terenów o oznaczeniach **1-14U** na cele usługowe,
- 6) przeznaczenia terenów o oznaczeniach **1UT** i **2UT** na cele rekreacyjne, gastronomiczne i turystyczne,
- 7) sposobów zagospodarowania terenów przeznaczonych na komunikację pieszą i kołową, oznaczonych w rysunku planu symbolami **1KZ**, **1KL**, **2KL**, **3KL**, **1-8KD**, **1KDw**, **2KDw**, **3KDw**, **1KP**, **2KP**, **3KP**, **4KP**, **5KP** oraz terenów infrastruktury **1IT**, **2IT**, **1ITE** i **2ITE**.

2. Przestrzeń publiczną na obszarze planu stanowią tereny dróg oraz zieleni **1ZUR**, **2ZUR**, **6ZU**, **7ZU**, **8ZU**, **9ZU**, **10ZU**, **1ZI**, **3ZI**. Wymagania odnośnie kształtowania przestrzeni publicznej zawarto w ustaleniach szczegółowych § 6, § 8 i § 9.

3. W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, za wyjątkiem zaplecza budowy oraz obiektów związanych z obsługą komunikacji zbiorowej takich jak wiaty przystankowe i związane z nimi małe punkty sprzedaży oraz zakaz tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenów.

4. W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.

5. W granicach planu występują dwa obszary wyłączone z obszaru opracowania, mające status terenów zamkniętych, pozostające we władaniu Ministerstwa Obrony Narodowej. Zgodnie z art. 14 ust 6 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów zamkniętych nie sporządza się planu miejscowego.

## **§ 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

1. Dla terenu byłych koszar wyznacza się w planie strefę pośredniej ochrony konserwatorskiej. Granice strefy przyjęte w planie wyznaczono graficznie na rysunku planu – załączniku nr 1 do niniejszej uchwały. W strefie znajduje się większość terenów historycznego zespołu koszar artylerii i piechoty wybudowanego w latach 1890 – 1906, postulowanego do objęcia strefą w opracowaniu „Obszary ochrony konserwatorskiej Miasta Olsztyn” z sierpnia 2001r., oznaczonego symbolem **B-27** w załączniku do ww. opracowania.

2. W granicach strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej na rysunku planu oznaczono budynki historyczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz zabytkowe ogrodzenie wzdłuż zachodniej granicy terenu dawnych koszar, przy ulicy Leśnej.

3. W budynkach historycznych obowiązuje ochrona wysokości zabudowy, bryły budynków, kształtu dachów, wystroju architektonicznego elewacji, historycznej stolarki otworowej oraz historycznego wyposażenia wnętrz.

4. Każda działalność budowlana w odniesieniu do obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków wymaga uzyskania uzgodnienia właściwych służb ochrony zabytków. Zakres dopuszczalnych zmian w budynkach historycznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków zostanie ustalony, indywidualnie dla każdego obiektu, przez właściwe służby ochrony zabytków. Służby ochrony zabytków zapewnią możliwość uzyskania wstępnych warunków konserwatorskich dla planowanych inwestycji oraz określą, w razie potrzeby, konieczność i zakres sporządzenia dokumentacji konserwatorskiej obiektów.

Rozbiórka budynków historycznych o numerach ewidencyjnych 31-1/98;10, 31-1/98;12 i 31-1/98;23, położonych na terenach dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu **2KL20** i **2KD1** wymaga sporządzenia dokumentacji konserwatorskiej tych obiektów. Właściwe służby ochrony zabytków określą zakres dokumentacji konserwatorskiej oraz uzgodnią warunki rozbiórki.

5. W granicach strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej ochronie podlega historyczne rozplanowanie zabudowy oraz historyczny układ ulic i placów.

6. W granicach strefy ochrony wprowadza się nakaz dostosowania zabudowy nowoprojektowanej do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie skali i bryły zabudowy oraz jej wysokości, przy założeniu wymogu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej.

7. W granicach strefy ochrony lokalizacja i rozwiązania projektowe nowej zabudowy wymaga uzyskania uzgodnienia właściwych służb ochrony zabytków.

8. W granicach strefy ochrony, na terenach zieleni urządzonej **4ZU, 5ZU, 6ZU, 7ZU, 8ZU, 9ZU, 10ZU, 11ZU** wymagane jest zachowanie lub przywrócenie dotychczasowej kompozycji zieleni. Na terenie **7ZU** oraz **2ZUR**, w części położonej w sąsiedztwie terenu **3U**, należy przywrócić formy zagospodarowania parkowego (dawny ogród kasyna oficerskiego) z włączeniem tego obszaru do parku publicznego doliny rzeki Łyny.

9. Istniejący fragment ogrodzenia zabytkowego, oznaczony odpowiednio na rysunku planu, położony wzdłuż zachodniej granicy obszaru byłych koszar, przy ul. Leśnej, objęty jest ochroną konserwatorską. Każda działalność budowlana planowana w odniesieniu do tego obiektu (remont, zmiana przebiegu ogrodzenia) wymaga uzyskania uzgodnienia odpowiednich służb ochrony zabytków.

10. Ogrodzenia wydzielonych działek, na całym terenie byłych koszar, wymagają formy neutralnej przy zachowaniu wysokich walorów estetycznych lub stylizacji odpowiedniej dla zabudowy historycznej. Istniejące, prefabrykowane ogrodzenia betonowe nie mogą być adaptowane w projektach inwestycyjnych zagospodarowania.

11. Na terenie **9U** znajduje się budynek (Artyleryjska 3e) wpisany do rejestru zabytków. Obiekt ten podlega ochronie prawnej na mocy ustawy o ochronie zabytków. Nakaz i zasady ochrony obiektu wynikają z ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

12. Zabudowa projektowana położona w sąsiedztwie zabudowy historycznej podlega nakazom ochrony krajobrazowej podanym w szczegółowych ustaleniach zasad zabudowy i zagospodarowania terenów w § 8 niniejszej uchwały.

## **§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz dziedzictwa kulturowego**

1. Dla terenów przeznaczonych do zainwestowania zabudową przeznaczoną na pobyt ludzi wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 7 niniejszej uchwały.

2. Nakazuje się odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych ulic i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej. Zaleca się miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni.

3. Funkcje usługowe na terenach zabudowy należy programować i projektować jako usługi nieuciążliwe.

4. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów zainwestowania odpowiednio do obowiązujących rozporządzeń wykonawczych do ustawy prawo ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu:

- 1) dla terenów **MW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
- 2) dla terenów **U-MW** – jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców ze zwartą zabudową mieszkaniową i koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych.
- 3) dla terenów **UT, 1ZU i ZUR** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych poza miastem.

5. W granicach planu linie telekomunikacyjne oraz elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia należy układać doziemnie, a urządzenia telekomunikacyjne i elektroenergetyczne należy realizować jako naziemne lub wbudowane w zabudowę.

6. Wyklucza się stosowanie do celów grzewczych węgla i paliw węglopochodnych.

7. Na terenach przeznaczonych do zainwestowania zabudową wprowadza się zalecenie zachowania w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej.

8. Tereny objęte planem należą do grupy terenów zabudowanych i zurbanizowanych oraz gruntów rolnych nieorganicznych kl. V i VI w związku z czym nie podlegają ochronie w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16 poz. 78 z dnia 3 lutego 1995 r.).

9. Do granic opracowania przylega Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny obejmujący koryto rzeki. W korycie rzeki obowiązują postanowienia zarządzenia Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w sprawie obszaru chronionego krajobrazu. Teren **2ZUR** niniejszego planu stanowi strefę, w której ustalono warunki ochrony dla otoczenia rzeki Łyny.

10. Szczegółowe zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu dla terenów zieleni określają poniższe ustalenia:

L.p.	RODZAJ I OPIS TERENU	ZASADY OCHRONY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
1.	<b>1ZUR, 2ZUR</b>  <b>Zieleń urządzona-parkowa i rekreacyjna</b>	<b>1. Zasady ogólne zagospodarowania terenem:</b> a) wprowadza się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenie innych robót budowlanych za wyjątkiem: – zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej, a w tym urządzeń: – obiektów małej architektury, – tarasów kawiarni letnich działających na rzecz przyległych terenów zabudowy, – parkowych zbiorników i cieków wodnych, – urządzeń związanych z obsługą turystyki wodnej obejmujących dojazdy techniczne, pomosty, place postojowe łódek i kajaków zrealizowane w formie pieszojezdnej i małej architektury, – kładek pieszych przez rzekę Łynę, – urządzeń rekreacyjno-sportowych, – przejść pieszych i placów przestrzeni publicznej,

L.p.	RODZAJ I OPIS TERENU	ZASADY OCHRONY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
		<p>– ścieżek rowerowych,  – wynikających z zagospodarowania terenu tras pieszo-jezdných dla pojazdów eksploatacyjnych parku,  b) w projektowaniu zagospodarowania należy respektować maksymalne zachowanie istniejącego starego drzewostanu, zachowanie ukształtowanych ciągów pieszych, skupisk zieleni wysokiej i niskiej, ochronę brzegów rzeki Łyny oraz istniejących na terenie całego obszaru naturalnych skarp,  c) realizacja zagospodarowania terenu i robót wymienionych w punkcie a. wymaga uzgodnienia z odpowiednim organem ochrony w przypadku konieczności wycinki zadrzewień i zakrzewień.</p> <p><b>2. Zasady szczegółowe zagospodarowania terenów:</b></p> <p><b>2.1. Teren 1ZUR</b>  a) zagospodarowanie terenu <b>1ZUR</b> należy realizować w oparciu o kompleksową koncepcję projektową zieleni parkowej, rekreacyjno-spacerowej całości terenu objętego ustaleniem,  b) tereny <b>1ZUR</b> i <b>1ZU</b> można urządzać we wspólnym zagospodarowaniu odpowiednim dla funkcji usług <b>1UT</b> i <b>2UT</b>,  c) główny ciąg pieszy należy projektować w formie bulwaru nadbrzeżnego Jeziora Długiego. Na odcinku południowym w strefie przyległej do ulicy Leśnej <b>1KD20</b> ciąg pieszy może pełnić jednocześnie funkcję chodnika ulicy.  d) w projektowaniu ścieżki rowerowej równoległej do bulwaru należy przyjąć zasadę prowadzenia jej, w maksymalnym stopniu, rozdzielnie od ciągu pieszego.</p> <p><b>2.2. Teren 2ZUR</b>  a) zagospodarowanie terenu <b>2ZUR</b> stanowi fragment przestrzeni publicznej głównego korytarza ekologicznego miasta Olsztyna łączącego kompleksy leśne i tereny otwarte położone na północy i południu miasta. Na obszarze miasta, w sąsiedztwie zabudowy korytarz ekologiczny jest zagospodarowany w formie zielni parkowej. Dla całości terenu <b>2ZUR</b> należy opracować kompleksową koncepcję zagospodarowania. Do koncepcji tej należy włączyć zagospodarowanie terenu <b>7ZU</b>,  b) w sąsiedztwie terenu <b>5U</b> należy przywrócić historyczne formy zagospodarowania parkowego – dawny ogród kasyna oficerskiego,  c) ciąg spacerowy wraz z ścieżką rowerową na odcinku położonym między terenami <b>8U</b> i <b>2IT</b> wymaga projektowania i realizacji murów oporowych umożliwiających wykonanie zamierzenia na istniejącej skarpie. Skrzyżowanie ciągu i ścieżki rowerowej z projektowaną ulicą <b>3KL20</b> bezkolizyjne,  d) na terenie <b>2ZUR</b> przebiegają główne kolektory tłoczne kanalizacji sanitarnej miasta Olsztyna. W zagospodarowaniu należy zapewnić dostęp eksploatacyjny,  e) projektowanie kładek przez rzekę Łynę wymaga stosowania form architektonicznych konstrukcji mostowych odpowiadających przestrzeni parkowej. Szerokości kładek dobierać odpowiednio do funkcji ciągów pieszych i ścieżek rowerowych.</p> <p><b>2.3. Główne ciągi piesze na terenach 1ZUR i 2ZUR</b> należy projektować w szerokości minimum 3.0 m. a w przypadku jednoczesnego prowadzenia ruchu pieszego i rowerowego minimum 4.0 m. Ścieżki rowerowe należy projektować jako dwukierunkowe.</p> <p><b>2.4. Wybrane odcinki ciągów pieszych</b> należy projektować jako pieszo-jezdne dla obsługi technicznej parku.</p> <p><b>2.5. Naniesione na rysunku planu przebiegi głównych ciągów pieszych</b> są orientacyjne, traktowane jako schemat funkcjonalny. Szczegółowe przebiegi ciągów należy ustalić w projektach zagospodarowania terenu.</p> <p><b>2.6. Oświetlenie ciągów pieszych</b> – parkowe.</p> <p><b>2.7. Na terenach 1ZUR i 2ZUR</b> obowiązuje zakaz grodzenia części terenów (za wyjątkiem ogrodzeń urządzeń technicznych) i wyłączania ich z przestrzeni publicznej.</p> <p><b>3. Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b>  a) dla terenów <b>ZUR</b>, jako terenów publicznych, wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami,  b) dopuszcza się podziały w celu lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami</p>
2.	<b>1ZU, 2ZU, 3ZU, 4ZU, 5ZU, 6ZU, 7ZU, 8ZU, 9ZU, 10ZU, 11ZU, 12ZU,</b>	<p><b>1. Zasady ogólne zagospodarowania terenu:</b>  a) wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem:  – zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej,</p>

L.p.	RODZAJ I OPIS TERENU	ZASADY OCHRONY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
	<p><b>13ZU</b></p> <p><b>Tereny zieleni urządzonej</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– obiektów małej architektury,</li> <li>– ścieżek pieszych, przejazdów kołowych,</li> <li>– małych zbiorników wodnych służących rekreacji,</li> <li>– urządzeń rekreacyjno-sportowych,</li> <li>– tarasów, kawiarni letnich, działających na rzecz przyległych terenów zabudowy</li> <li>– parkingów-wyłącznie teren <b>12U</b>,</li> </ul> <p>b) ustala się nakaz ochrony i wykorzystania w zagospodarowaniu terenów zieleni parkowej istniejących zadrzewień i zakrzewień,</p> <p>c) realizacja zagospodarowania terenu i robót wymienionych w punkcie a) wymaga uzgodnienia z odpowiednim organem ochrony środowiska w przypadku konieczności wycinki zadrzewień i zakrzewień.</p> <p><b>2. Zasady szczegółowe zagospodarowania poszczególnych terenów:</b></p> <p>a) tereny <b>12U, 22U, 32U, 42U, 52U, 62U, 82U i 102U</b> należy zagospodarować jako zieleni towarzyszącą funkcji podstawowej przyległych terenów zabudowy. Powierzchnia tych terenów może być bilansowana z powierzchnią przyległych terenów zabudowy,</p> <p>b) tereny <b>92U, 112U i 122U</b> stanowią strefy izolacyjne od przyległych terenów komunikacji,</p> <p>c) teren <b>12U</b> może być łączony we wspólnym zagospodarowaniu z terenem <b>12UR</b>, a rozdzielenie tych terenów może być realizowane jedynie w formie małej architektury lub żywopłotów,</p> <p>na terenie <b>122U</b> należy zagospodarować przejście piesze łączące tereny usług <b>9U, 10U i 11U</b> z ulicą Leśną i terenami nabrzeżnymi Jeziora Długiego – <b>12UR</b>,</p> <p>d) tereny <b>72U i 132U</b> należy zagospodarować jako ogólnodostępne przejścia piesze łączące tereny doliny rzeki Łyny <b>22UR</b> z terenami zabudowy byłych koszar,</p> <p>e) teren <b>32U i 72U</b> stanowią jednocześnie ustalone planem pasy eksploatacyjne infrastruktury technicznej,</p> <p>f) na terenie <b>12U</b> w pasie szerokości 40,0 metrów od linii rozgraniczenia ulicy Leśnej można projektować parkingi,</p> <p><b>3. Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b></p> <p>a) wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami za wyjątkiem podziałów dla realizacji praw własności w zakresie obrotu cywilno-prawnego – w celu powiększenia sąsiednich nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,</p> <p>b) tereny <b>12U</b> należy dzielić na działki przynależne do wspólnego zagospodarowania z działkami na terenach <b>1UT i 2UT</b>.</p>
3.	<p><b>1ZI, 2ZI, 3ZI</b></p> <p><b>Tereny pasażów pieszych towarzyszących usługom i zieleni izolacyjnej</b></p>	<p><b>1. Zasady zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej,</li> <li>– obiektów małej architektury,</li> <li>– przejść pieszych i ścieżek rowerowych,</li> </ul> <p>b) ustala się nakaz ochrony i wykorzystania w zagospodarowaniu terenów zieleni urządzonej istniejących zadrzewień i zakrzewień,</p> <p>c) realizacja zagospodarowania terenu i robót wymienionych w punkcie a) wymaga uzgodnienia z odpowiednim organem ochrony środowiska w przypadku konieczności wycinki zadrzewień i zakrzewień.</p> <p><b>2. Zasady szczegółowe zagospodarowania terenu 3ZI:</b></p> <p>a) teren <b>3ZI</b> stanowi łącznik między zielenią urządzoną-rekreacyjną <b>22UR</b> doliny rzeki Łyny a terenami parkowymi położonymi wokół Starego Miasta,</p> <p>b) przez teren prowadzą: główny ciąg pieszy i ścieżka rowerowa łączące obszary wymienione w punkcie a). Ciąg pieszy i ścieżkę rowerową należy rozwiązać bezkolizyjnie pod projektowanymi ulicami <b>1KZ i 3KZ20</b>. Rozwiązania techniczne zabezpieczające bezkolizyjne prowadzeniu ciągu spacerowo-rowerowego należy zaprojektować i zrealizować w inwestycjach komunikacyjnych <b>1KZ i 3KL20</b>,</p> <p>c) ciąg spacerowo-rowerowy na obszarze planu należy powiązać z projektowanymi ciągami w ulicy <b>1KZ</b> i z ciągami spacerowymi zieleni parkowej wokół Starego Miasta znajdującymi się poza planem (Plan zagospodarowania przestrzennego terenów zieleni wokół Starego Miasta, Uchwała Nr LV/747/06 z dnia 25 stycznia 2006r.),</p> <p>d) ciąg pieszy należy projektować szerokości minimum 3.0 m., a w przypadku prowadzenia jednoczesnego ruchu pieszego i rowerowego 4.0 m. Ścieżkę rowerową należy projektować jako dwukierunkową.</p>

L.p.	RODZAJ I OPIS TERENU	ZASADY OCHRONY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
		<p>e) oświetlenie ciągu pieszo-rowerowego – parkowe, f) projektowanie kładek przez rzekę Łynę wymaga stosowania form architektonicznych konstrukcji mostowych odpowiadających przestrzeni parkowej. Szerokości kładek dobierać odpowiednio do funkcji ciągów pieszych i ścieżek rowerowych.</p> <p><b>3. Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b> Wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami za wyjątkiem podziałów dla realizacji praw własności w zakresie obrotu cywilno-prawnego – w celu powiększenia sąsiednich nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.</p>

## § 7. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

1. W granicach planu każda z działek budowlanych zabudowanych lub przeznaczonych pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci technicznego uzbrojenia terenu w zakresie: zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków sanitarnych oraz zaopatrzenia w energię elektryczną.

2. Na obszarze dawnych koszar, w obrębie zabudowy historycznej, istniejące uzbrojenie nie spełnia warunków obsługi planowanych terenów zainwestowania. Dla realizacji nowej zabudowy i prawidłowej obsługi stanu istniejącego należy wykonać nowe sieci infrastruktury. Natomiast adaptuje się istniejący układ kolektorów sanitarnych tłocznych z przepompowni P-3 do komory rozprężnej przy ul. Leśnej (poza planem), przebiegających w granicach planu przez tereny oznaczone jako: **2ZUR, 7ZU, 1KDw, 1IT, 2KL20, 3ZU** oraz istniejącą infrastrukturę funkcjonującą w układzie ogólnomiejskim.

3. Zakazuje się stosowania, w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, innych rozwiązań – również czasowo – niż przewidziane niniejszym planem.

4. W granicach planu zabrania się stosowania:

- 1) indywidualnych ujęć wody podziemnej,
- 2) lokalnych oczyszczalni ścieków sanitarnych,
- 3) zbiorników na gromadzenie nieczystości ciekłych.

5. Wprowadza się nakaz podłączenia obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi do komunalnej kanalizacji sanitarnej.

### 6. Zaopatrzenie w wodę

Zaopatrzenie w wodę istniejących i projektowanych obiektów przewiduje się z miejskiej sieci wodociągowej na warunkach, które należy uzyskać od dysponenta sieci. Stosować zasadę pierścieniowania sieci.

### 7. Kanalizacja sanitarna

1) Odprowadzenie ścieków sanitarnych z istniejącej i projektowanej zabudowy przewiduje się do miejskiej kanalizacji sanitarnej.

2) Na terenie oznaczonym jako **1KZ, 3ZI, 3KL20, 2IT, 2ZUR** należy zabezpieczyć pas techniczny pod budowę sieci kanalizacji sanitarnej tzw. kanału „ulgi”, który będzie odciążał sieć kanalizacji sanitarnej w centrum miasta (kolektory C i E) oraz umożliwi przejście ścieków z przepompowni ścieków P-4 (przy ul. Bałtyckiej).

3) W przypadkach nierozstrzygniętych powyższymi ustaleniami dopuszcza się indywidualne rozwiązania techniczne przy zachowaniu zasady przesyłu ścieków do systemów kanalizacji komunalnej.

### 8. Kanalizacja deszczowa

1) Wody opadowe z istniejących i projektowanych powierzchni utwardzonych ulic i parkingów należy odprowadzić do komunalnej kanalizacji deszczowej.

2) Zaleca się miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni.



3) W przypadkach nierozstrzygniętych powyższymi ustaleniami dopuszcza się indywidualne rozwiązania techniczne przy zachowaniu zasady przesyłu ścieków deszczowych do istniejącego, komunalnego systemu kanalizacji deszczowej.

9. Zaopatrzenie w gaz przewodowy

- 1) Zaopatrzenie projektowanych obiektów w gaz przewodowy możliwe jest z istniejącej i projektowanej sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia.
- 2) Występują techniczne możliwości zasilenia z sieci gazowej odbiorników gazowych – zgodnie z warunkami ekonomicznymi określanymi przez dysponenta sieci.

10. Zaopatrzenie w energię elektryczną i sieci telekomunikacyjne

- 1) Zaopatrzenie w energię elektryczną i telekomunikację należy wykonać za pomocą kabli ziemnych prowadzonych w liniach rozgraniczających dróg. Stacje transformatorowe oraz rozdzielnice telekomunikacyjne umieszczone w liniach rozgraniczających projektowanych dróg, na terenach zieleni lub wbudować w istniejącą i projektowaną zabudowę.
- 2) W wypadku kolizji istniejących sieci z projektowanym, nowym zagospodarowaniem należy wystąpić do dysponenta sieci elektroenergetycznych z wnioskiem o podanie warunków ich przebudowy. Koszt eliminacji kolizji będzie ponosił Inwestor.

11. Zaopatrzenie w ciepło

Zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy należy realizować z miejskiej sieci ciepłowniczej. Dopuszcza się rozwiązania indywidualne oparte o: gaz ziemny, olej opałowy, drewno, energię elektryczną, odnawialne źródła energii. Wyklucza się wykorzystywanie węgla kamiennego, brunatnego i koksu.

12. Realizację zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu wraz z przyłączeniami działek budowlanych w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i gaz przewodowy zapewniają odpowiednio właściwe przedsiębiorstwa energetyczne w trybie przepisów prawa energetycznego.

13. Ustalonymi w planie obszarami lokalizacji w/w sieci i urządzeń są tereny w liniach rozgraniczających dróg publicznych i przejść pieszych, tereny zieleni oraz wydzielone tereny infrastruktury technicznej o następującym przeznaczeniu:

L.p.	OZNACZENIE TERENU	PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU
1.	<b>1IT</b> <b>urządzenia infrastruktury technicznej</b>	1. Teren wydzielony pod budowę i eksploatację istniejących i projektowanych elementów infrastruktury technicznej. kanalizacji sanitarnej i deszczowej, wodociągu, kabli telekomunikacyjnych i energetycznych, sieci ciepłej i gazowej. 2. Teren może pełnić funkcję drogi dojazdowej wewnętrznej.
2.	<b>2IT</b> <b>urządzenia infrastruktury technicznej</b>	1. Teren istniejących urządzeń do podczyszczania ścieków deszczowych – adaptowany. 2. Wprowadza się zakaz zabudowy obiektami budowlanymi z wyłączeniem obiektów niezbędnych dla eksploatacji istniejących i projektowanych urządzeń podczyszczalni.
3.	<b>1ITE</b> <b>urządzenia infrastruktury technicznej</b>	1. Teren istniejącej stacji transformatorowej – adaptowany. 2. Wprowadza się zakaz zabudowy obiektami budowlanymi z wyłączeniem obiektów niezbędnych do eksploatacji istniejących urządzeń.
4.	<b>2ITE</b> <b>urządzenia infrastruktury technicznej</b>	1. Teren istniejącej stacji transformatorowej – adaptowany. 2. Wprowadza się zakaz zabudowy obiektami budowlanymi z wyłączeniem obiektów niezbędnych do eksploatacji istniejących urządzeń.

14. Zarezerwowanie terenu pod projektowane sieci wodociągowe, kolektory sanitarne i deszczowe oraz urządzenia techniczne jest obowiązujące dla całego planu. Przebieg sieci, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i pasów eksploatacyjnych sieci - do uściślenia w projekcie budowlanym, wykonanym w oparciu o projekt drogowy.

15. Prowadzenie sieci uzbrojenia na terenach projektowanych ulic wymaga opracowania kompleksowego planu realizacyjnego ulicy wraz z uzbrojeniem.

16. Naniesiony na rysunku planu ideogram sieci uzbrojenia jest wytyczną projektową dla zobrazowania systemu infrastruktury komunalnej (kanalizacja sanitarna i deszczowa oraz zaopatrzenie w wodę) w granicach planu i zabezpieczenia pasów eksploatacyjnych, o których mowa w punkcie 12.

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

### 1. Tereny przeznaczone do zainwestowania kubaturowego

L.p.	SYMBOL i PRZEZNACZENIE TERENU	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
1.	<p><b>1U</b> <b>przeznaczenie podstawowe</b> zabudowa usługowa</p> <p><b>przeznaczenie dopuszczalne</b> administracja, biura</p>	<p><b>1. Ustalenia programowe:</b></p> <p>a) teren <b>1U</b> jest przeznaczony pod usługi obsługujące zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną na terenie planu,</p> <p>b) preferowane funkcje to usługi sportu i rekreacji, handlu, gastronomii, kultury i zdrowia,</p> <p>c) przeznaczenie dopuszczalne oznacza przeznaczenie uzupełniające funkcję podstawową.</p> <p><b>2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <p><b>2.1. Zabudowa historyczna:</b></p> <p>a) teren usługowy <b>1U</b> położony jest w granicach strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej,</p> <p>b) istniejące budynki historyczne położone w granicach ww. strefy, oznaczono na rysunku planu jako ujęte w gminnej ewidencji zabytków,</p> <p>c) wszelkie prace związane z działalnością budowlaną w odniesieniu do zabudowy historycznej ujętej w gminnej ewidencji zabytków wymagają uzyskania uzgodnienia właściwych służb ochrony zabytków,</p> <p>d) zasady ochrony obiektów historycznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków podano w § 5, ust. 3 i 4 niniejszej uchwały</p> <p><b>2.2. Zabudowa projektowana – nowa oraz adaptacja budynków niehistorycznych:</b></p> <p>a) linię zabudowy terenu <b>1MW</b> od strony przełomu rzeki Łyny należy ustalić w oparciu o badania gruntu, ze względu na zagrożenie występowania procesów osuwiskowych spowodowanych erozją rzeczną,</p> <p>b) pozostałe linie rozgraniczenia terenu są tożsame z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy– jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej,</p> <p>c) zabudowa nowa, położona w granicach strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej, podlega nakazowi uzyskania uzgodnienia odpowiednich służb ochrony zabytków, odpowiednio do ustaleń zawartych w § 5, ust.7 niniejszej uchwały,</p> <p>d) w granicach strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej wysokość zabudowy nowej terenu <b>1U</b> musi spełniać wymogi zawarte w 5, ust. 6 niniejszej uchwały jednak nie może przekraczać wysokości trzech kondygnacji nadziemnych</p> <p>e) nie ustala się formy architektonicznej dachu projektowanej zabudowy z zastrzeżeniem spełnienia wymogów zawartych w 5, ust. 6 niniejszej uchwały.</p> <p><b>2.3. Nie ustala się wskaźników intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu w ww. zakresie regulują przepisy szczególne – rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,</b></p> <p><b>3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b></p> <p>a) teren <b>1U</b> obsługiwany jest z ulicy dojazdowej <b>2KD15</b>,</p> <p>b) zaspokojenie potrzeb miejsc postojowych należy zapewnić w granicach terenu <b>1U</b> oraz uwzględniając zatoki postojowe projektowane przy ulicy dojazdowej <b>2KD15</b> ,</p> <p>c) ustala się minimalny wskaźnik dla przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego terenu <b>1U</b> w wysokości 2 miejsc postojowych na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pomieszczeń tych funkcji.</p> <p><b>4. Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b></p> <p>a) zakaz podziału terenu <b>1U</b> na odrębne działki gruntu przeznaczone do zabudowy. Dopuszcza się podział terenu zabudowanego i zagospodarowanego według niniejszych ustaleń w celu wyodrębnienia własności części zabudowy,</p> <p>b) dopuszcza się podziały w celu regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,</p> <p>dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki przeznaczone dla realizacji dróg wewnętrznych i na potrzeby uzbrojenia,</p>
2.	<p><b>2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U, 10U, 11U, 12U, 13U, 14U</b></p> <p><b>przeznaczenie podstawowe</b></p>	<p><b>1. Ustalenia programowe:</b></p> <p>a) na terenach <b>9U, 10U, 11U, 12U, 14U</b> preferowanym przeznaczeniem jest nauka, oświata, administracja i służba zdrowia,</p> <p>b) na terenach <b>3U i 8U</b> preferowanym przeznaczeniem są usługi turystyczne i oświatowe,</p>

L.p.	SYMBOL i PRZEZNACZENIE TERENU	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
	<p><b>wowe</b> usługi nieuciążliwe</p> <p><b>przeznaczenie dopuszczalne</b> funkcje mieszkaniowe</p>	<p>c) na pozostałych terenach nie ustala się preferencji, d) przeznaczenie dopuszczalne na funkcje mieszkaniowe oznacza lokale mieszkalne właścicieli obiektów lub mieszkania służbowe a także mieszkalnictwo zbiorowe – hotele studenckie, bursy),</p> <p><b>2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <p><b>2.1. Zabudowa historyczna</b> a) tereny usługowe <b>2-14U</b> położone są w granicach strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej, b) istniejące budynki historyczne położone w granicach ww. strefy, oznaczono na rysunku planu jako ujęte w gminnej ewidencji zabytków, c) wszelkie prace związane z działalnością budowlaną w odniesieniu do zabudowy historycznej ujętej w gminnej ewidencji zabytków wymagają uzyskania uzgodnienia właściwych służb ochrony zabytków, d) zasady ochrony obiektów historycznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków podano w § 5, ust. 3 i 4 niniejszej uchwały e) na terenie <b>9U</b> znajduje się budynek (Artyleryjska 3e, działka 31-1/105) wpisany do rejestru zabytków. Obiekt ten podlega ochronie prawnej na mocy ustawy o ochronie zabytków. Nakaz i zasady ochrony obiektu wynikają z treści decyzji o wpisie do rejestru zabytków,</p> <p><b>2.2. Zabudowa projektowana – nowa oraz adaptacja budynków niehistorycznych:</b> a) zabudowa nowa, położona w granicach strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej, podlega nakazowi uzyskania uzgodnienia odpowiednich służb ochrony zabytków, odpowiednio do ustaleń zawartych w § 5, ust.7 niniejszej uchwały, b) linie rozgraniczenia terenów są tożsame z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej, c) w granicach strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej wysokość zabudowy musi spełniać wymogi zawarte w § 5, ust.6 niniejszej uchwały d) ustala się maksymalne wysokości zabudowy z uwzględnieniem ustaleń pkt 2.2., lit. c): – na terenach <b>4U i 13U</b> – wysokość zabudowy do trzech kondygnacji naziemnych, – na terenach <b>5U, 7U, 9U i 10U</b> – wysokość zabudowy do czterech kondygnacji, – na terenie <b>12U</b> – wysokość zabudowy do sześciu kondygnacji. e) w przypadku sytuowania na terenach <b>5U i 7U</b> obiektów o niestandardowych (powyżej 3,5m.) wysokościach kondygnacji łączna wysokość budynku nie może przekraczać 14.0m. ponad poziom terenu, f) dla zabudowy nowej i przebudowy budynków niehistorycznych na terenach <b>9U i 10U</b> ustala się nakaz stosowania dachów stromych krytych dachówką ceramiczną, g) na pozostałych terenach <b>U</b> nie ustala się formy architektonicznej dachów niehistorycznych obiektów adaptowanych i zabudowy nowej, z uwzględnieniem ustaleń pkt 2.2., lit. a).</p> <p><b>2.3. Nie ustala się wskaźników intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej.</b></p> <p><b>2.4. W projektowaniu formy obiektów należy respektować wysoki standard architektoniczny i dobrą ekspozycję wszystkich elewacji. Wykluczone jest stosowanie projektu typowego, powtarzalnego. Projektowane obiekty powinny się charakteryzować starannym detalem architektonicznym i zastosowaniem wysokiej klasy materiałów wykończeniowych. Na przeważającej powierzchni elewacji należy stosować materiały wykończeniowe takie jak: tynki szlachetne, cegła licowa, okładzina ceramiczna lub kamienna. W wykończeniu ścian wyklucza się stosowanie przemysłowych okładzin blaszanych itp.</b></p> <p><b>3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b> a) obsługa komunikacyjna poprzez bezpośrednie zjazdy z ulic <b>1KL30, 2KL20, 3KL20, 1KD20</b>, (ul. Leśna), <b>3KD15, 4KD15, 5KD15, 6KD12, 7KD12 i 8KD12</b> oraz poprzez tereny komunikacyjne dróg wewnętrznych <b>1KDw, 2KDw, 3KDw</b>, parkingów <b>2KP, 4KP, 5KP</b> i tereny infrastruktury technicznej <b>1IT</b>, b) niezbędne miejsca postojowe należy przewidzieć w granicach terenów <b>U</b> oraz w formie zatok w ulicach dojazdowych <b>3KD15, 4KD15, 5KD15, 6KD12, 7KD12, 8KD12</b>, zatok przy drogach wewnętrznych <b>1KDw, 2KDw, 3KDw</b>, a także na terenach parkingów <b>2KP, 4KP i 5KP</b>, c) na terenach parkingów <b>2KP, 4KP, 5KP</b> realizacja boksów garażowych jest</p>

L.p.	SYMBOL i PRZEZNACZENIE TERENU	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
		<p>niedopuszczalna. Natomiast na terenach <b>4KP i 5KP</b> można stosować rozwiązania wielopoziomowe podziemne i nadziemne,</p> <p>d) ewentualne miejsca postojowe projektowane w zatokach postojowych ulic lokalnych <b>1KL30, 2KL20 i 3KL20</b> oraz ulicy dojazdowej <b>1KD20</b> (ul. Leśna) nie mogą być uwzględniane w bilansie miejsc postojowych terenów <b>U</b>,</p> <p>e) ustala się następujące minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb miejsc postojowych:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- szkoły wyższe – 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,</li> <li>- szkoły podstawowe, gimnazja, szkoły średnie – 1,5 miejsca postojowego na 1 pomieszczenie do nauczania,</li> <li>- przedszkola – 3 miejsca postojowe na 1 oddział,</li> <li>- administracja, biura, przychodnie lekarskie – 3 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,</li> <li>- handel – 2,5 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,</li> <li>- gastronomia – 25 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcji,</li> <li>- zakłady przemysłowe, rzemiosło – 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,</li> <li>- hurtownie, magazyny – 4,5 miejsca postojowego na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,</li> <li>- inne, nie wymienione wyżej – 2 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pomieszczeń tej funkcji</li> </ul> <p><b>Uwaga:</b> W przypadku odniesienia do liczby zatrudnionych ustalenie odnosi się do zatrudnionych jednocześnie - na jednej zmianie.</p> <p>f) na terenach <b>3U, 4U, 6U, 8U, 13U i 14U</b> oraz na wydzielonych działkach zabudowy historycznej pozostałych terenów spełnieniem wymogów w.w. wskaźników nie jest obligatoryjne. Wskaźniki j.w. są obligatoryjne dla zabudowy nowej i adaptacji budynków niehistorycznych na terenach <b>2U, 5U, 7U, 9U, 10U i 12U</b>.</p> <p><b>4. Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b></p> <p>a) nie dopuszcza się podziałów na odrębne działki terenów <b>4U, 13U i 14U</b>.</p> <p>b) można dokonać podziału terenu na działki gruntu przeznaczone pod zabudowę zgodnego z ustaleniami planu, jeżeli wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej przedmiotowej działki spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z właściwych przepisów szczegółowych,</p> <p>c) dopuszcza się podziały w celu regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami</p> <p>d) dopuszcza się scalenia działek,</p> <p>dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki przeznaczone dla realizacji dróg wewnętrznych i na potrzeby uzbrojenia,</p>
3.	<p><b>1U-MW, 2U-MW, 3U-MW</b></p> <p><b>przeznaczenie podstawowe</b> zabudowa usługowo-mieszkaniowa</p> <p><b>przeznaczenie dopuszczalne</b> mieszkalnictwo zbiorowe-akademiki, internaty</p>	<p><b>1. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <p>1.1. Zabudowa historyczna</p> <p>a) tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej <b>1-3 U-MW</b> położone są w granicach strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej,</p> <p>b) istniejące budynki historyczne położone w granicach ww. strefy, oznaczono na rysunku planu jako ujęte w gminnej ewidencji zabytków,</p> <p>c) wszelkie prace związane z działalnością budowlaną w odniesieniu do zabudowy historycznej ujętej w gminnej ewidencji zabytków wymagają uzyskania uzgodnienia właściwych służb ochrony zabytków,</p> <p>d) zasady ochrony obiektów historycznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków podano w § 5, ust. 3 i 4 niniejszej uchwały</p> <p>1.2. Zabudowa projektowana – nowa oraz adaptacja budynków niehistorycznych:</p> <p>a) linie rozgraniczenia terenów są tożsame z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej,</p> <p>b) zabudowa nowa, położona w granicach strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej, podlega nakazowi uzyskania uzgodnienia odpowiednich służb ochrony zabytków, odpowiednio do ustaleń zawartych w § 5, ust.7 niniejszej uchwały</p> <p>c) w granicach strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej wysokość zabudowy musi spełniać wymogi zawarte w w § 5, ust.6 niniejszej uchwały</p> <p>d) linię zabudowy kondygnacji nadziemnych od strony ulicy Leśnej ustala się w odległości minimum 5.0 metra od linii rozgraniczenia ulicy. Pozostałe linie rozgraniczenia terenów są tożsame z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej,</p>

L.p.	SYMBOL i PRZEZNACZENIE TERENU	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
		<p>e) ustala się maksymalne wysokości zabudowy z uwzględnieniem ustaleń pkt 1.2., lit. c):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dla zabudowy nowej – do czterech kondygnacji nadziemnych,</li> <li>- adaptacji zabudowy niehistorycznej – do pięciu kondygnacji nadziemnych,</li> </ul> <p>f) nie ustala się formy architektonicznej dachów zabudowy nowej i zabudowy adaptowanej budynków niehistorycznych.</p> <p>1.3. Nie ustala się wskaźników intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu w ww. zakresie regulują przepisy szczególne – rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.</p> <p>1.4. W projektowaniu formy obiektów nowych i adaptacji zabudowy istniejącej należy respektować wysoki standard architektoniczny. Główna ekspozycja zabudowy od strony placu <b>3KP</b>, <b>9ZU</b> i <b>10ZU</b> oraz od strony ulicy Leśnej <b>1KD20</b>. Projektowane i adaptowane obiekty powinny się charakteryzować starannym detałem architektonicznym i zastosowaniem wysokiej klasy materiałów wykończeniowych.</p> <p><b>2. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b></p> <p>a) obsługa komunikacyjna bezpośrednio z ulic dojazdowych <b>6KD12</b> i <b>7KD12</b> oraz w przypadku terenu <b>2U-MW</b> poprzez drogę wewnętrzną <b>2KDw</b>,</p> <p>b) dopuszczalne zjazdy z ulicy Leśnej <b>1KD20</b> i z ulicy lokalnej <b>2KL20</b>,</p> <p>c) niezbędne miejsca postojowe należy zabezpieczyć w granicach terenów <b>1U-MW</b>, <b>2U-MW</b> i <b>3U-MW</b>, w formie zatok postojowych przy ulicach dojazdowych <b>6KD12</b> i <b>7KD12</b>, przy drodze wewnętrznej <b>2KDw</b> a także na terenie parkingu <b>3KP</b>,</p> <p>d) ewentualne miejsca postojowe projektowane w formie zatok w ulicy Leśnej <b>1KD20</b> i ulicy lokalnej <b>2KL20</b> wlicza się do bilansu potrzeb terenów <b>1U-MW</b>, <b>2U-MW</b> i <b>3U-MW</b>,</p> <p>e) na terenie <b>3KP</b> realizacja boksów garażowych jest niedopuszczalna. Natomiast na terenie tym można stosować rozwiązania wielopoziomowe podziemne i nadziemne,</p> <p>f) ustala się następujące minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb miejsc postojowych:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1,05 miejsca postojowego na jedno mieszkanie,</li> </ul> <p>g) dla funkcji usługowych zaleca się stosowanie (nieobligatoryjne) następujących minimalnych wskaźników zaspokojenia potrzeb miejsc postojowych:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- administracja, biura, przychodnie lekarskie – 3 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,</li> <li>- handel – 2,5 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,</li> <li>- gastronomia – 25 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcji,</li> <li>- rzemiosło – 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,</li> <li>- inne, nie wymienione wyżej – 2 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pomieszczeń tej funkcji.</li> </ul> <p><b>Uwaga:</b> W przypadku odniesienia do liczby zatrudnionych ustalenie odnosi się do zatrudnionych jednocześnie - na jednej zmianie.</p> <p><b>3. Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b></p> <p>a) można dokonać podziału terenu na działki gruntu przeznaczone pod zabudowę zgodnego z ustaleniami planu, jeżeli wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej przedmiotowej działki spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z właściwych przepisów szczegółowych,</p> <p>b) dopuszcza się podziały w celu regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,</p> <p>c) dopuszcza się scalenia działek,</p> <p>d) dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki przeznaczone dla realizacji dróg wewnętrznych i na potrzeby uzbrojenia.</p>
4.	<p><b>1UT, 2UT</b></p> <p><b>przeznaczenie podstawowe</b> zabudowa usług turystyczno-rekreacyjnych</p> <p><b>przeznaczenie dopusz-</b></p>	<p><b>1. Ustalenia programowe:</b></p> <p>a) przeznaczenie podstawowe oznacza funkcje takie jak: pensjonaty, gastronomia, usługi kultury, obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,</p> <p>b) przeznaczenie dopuszczalne oznacza lokale mieszkalne właścicieli obiektów lub mieszkania służbowe w projektowanych obiektach usługowych, a także funkcję istniejącego na terenie <b>2UT</b> budynku mieszkalnego,</p> <p>c) wprowadza się nakaz lokalizacji jednego obiektu lub zespołu obiektów stanowiącego integralną całość funkcjonalną na jednej działce budowlanej,</p>

L.p.	SYMBOL i PRZEZNACZENIE TERENU	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
	<p><b>czalne</b> funkcje mieszkaniowe</p>	<p>d) funkcja budynku mieszkalnego na terenie <b>2UT</b> może być zamieniona na przeznaczenie podstawowe.</p> <p><b>2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) tereny <b>1UT</b> i <b>2UT</b> stanowią integralną całość z przyległymi bezpośrednio do nich terenami zieleni urządzonej <b>1ZU</b>,</p> <p>b) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od strony ul. Leśnej <b>1KD20</b> w odległości 15.0m od osi istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia,</p> <p>c) istniejący na terenie <b>2UT</b> budynek mieszkalny, położony poza nieprzekraczalną linią zabudowy adaptuje się – bez prawa rozbudowy i nadbudowy,</p> <p>d) pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy są tożsame z liniami rozgraniczenia terenów <b>UT</b>,</p> <p>e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 3 kondygnacje nadziemne,</p> <p>f) w przypadku kształtowania dachów stromych ustala się kąt nachylenia połaci min 30° max 45° - pokrycie dachu dachówek ą ceramiczną,</p> <p>g) główna ekspozycja elewacji zabudowy od strony zachodniej i południowej wymaga projektowania oryginalnej formy zabudowy ze starannym detałem architektonicznym i zastosowaniem wysokiej klasy materiałów wykończeniowych.</p> <p><b>3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b></p> <p>a) dojazd do terenów z ulicy lokalnej <b>1KD20</b> (ul. Leśnej) przez przyległy do niej pas terenu zieleni urządzonej <b>1ZU</b>,</p> <p>b) ustala się wskaźniki minimalnej ilości miejsc parkingowych w wysokości:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2,5 miejsc postojowych na 10 użytkowników dla funkcji turystycznej,</li> <li>- gastronomia – 25 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcji,</li> <li>- inne, nie wymienione wyżej – 2 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pomieszczeń tej funkcji,</li> <li>- 2,0 miejsca postojowe na 1 mieszkanie dla funkcji mieszkaniowej,</li> </ul> <p>c) odpowiednią ilość miejsc parkingowych należy zapewnić w granicach poszczególnych działek budowlanych, przy zachowaniu zasady ich lokalizacji na terenie <b>UT</b> oraz w pasie szerokości 40,0m. terenu <b>1ZU</b>, przyległym do pasa drogowego ulicy Leśnej <b>1KD20</b>.</p> <p><b>4. Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b></p> <p>a) ustala się zasadę, że przedmiot podziału w celu wydzielenia samodzielnych działek budowlanych stanowią tereny <b>1UT</b> i <b>2UT</b> łącznie z przyległymi do nich terenami <b>1ZU</b>,</p> <p>b) każdy z terenów <b>1UT</b> i teren <b>2UT</b> (wraz z przyległym terenem <b>1ZU</b>) można podzielić na maksymalnie dwie samodzielne działki budowlane,</p> <p>c) na terenie <b>2UT</b> oraz przyległym terenie <b>1ZU</b> można dokonać dodatkowo podział wyodrębniający istniejącą funkcję mieszkalną,</p> <p>d) powyższego podziału nieruchomości na działki budowlane w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, zgodnego z ustaleniami planu można dokonać, jeżeli wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej przedmiotowej działki spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z właściwych przepisów szczególnych i ustaleń niniejszego planu.</p>
5.	<p><b>1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 6MW</b></p> <p><b>przeznaczenie podstawowe:</b> zabudowa mieszkaniowa, wielorodzinna</p> <p><b>przeznaczenie dopuszczalne:</b> usługi nieuciążliwe</p>	<p><b>1. Ustalenia programowe :</b> Przeznaczenie dopuszczalne jest funkcją uzupełniającą przeznaczenia podstawowego. Przeznaczenie dopuszczalne może występować jako lokale usługowe w zabudowie wielorodzinnej lub w obiektach samodzielnych – przy zachowaniu warunków przewagi przeznaczenia podstawowego na terenie objętym ustaleniami.</p> <p><b>2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <p><b>2.1. Zabudowa historyczna</b></p> <p>a) część terenu mieszkaniowego <b>4MW</b> położona jest w granicach strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej, zasięg strefy oznaczono na rysunku planu,</p> <p>b) w granicach strefy ochrony oznaczono odpowiednio na rysunku planu obiekt historyczny ujęty w gminnej ewidencji zabytków – budynek o numerze ewidencyjnym 31-1/98;2 ,</p> <p>c) w granicach strefy ochrony dla budynku o numerze ewidencyjnym 31-1/98;1 ustala się nakaz zachowania linii zabudowy zachodniej elewacji obiektu, oznaczonej na rysunku planu jako obligatoryjna linia zabudowy,</p> <p>d) istniejący fragment ogrodzenia zabytkowego, oznaczony odpowiednio na rysunku planu, położony wzdłuż zachodniej granicy obszaru byłych koszar, przy ul.</p>

L.p.	SYMBOL i PRZEZNACZENIE TERENU	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
		<p>Leśnej, częściowo na terenie <b>4MW</b>, objęty jest ochroną konserwatorską. Każda działalność budowlana planowana w odniesieniu do tego obiektu (remont, zmiana przebiegu ogrodzenia) wymaga uzyskania uzgodnienia odpowiednich służb ochrony zabytków,</p> <p>e) wszelkie prace związane z działalnością budowlaną w odniesieniu do zabudowy historycznej ujętej w gminnej ewidencji zabytków wymagają uzyskania uzgodnienia właściwych służb ochrony zabytków,</p> <p>f) zasady ochrony obiektów historycznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków podano w § 5, ust. 3 i 4 niniejszej uchwały,</p> <p>2.2 Zabudowa projektowana – nowa oraz adaptacja budynków niehistorycznych:</p> <p>a) zabudowa nowa, położona w granicach strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej, podlega nakazowi uzyskania uzgodnienia odpowiednich służb ochrony zabytków, odpowiednio do ustaleń zawartych w § 5, ust.7 niniejszej uchwały</p> <p>b) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w wielkości 1,4. Obliczenie wskaźnika dotyczy wyłącznie kubatur przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego. Do ustalenia wskaźnika nie wlicza się kubatur garaży nadziemnych krytych tarasami rekreacyjnymi. Nie ustala się wskaźnika powierzchni zabudowy,</p> <p>c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ustala się w wysokości 40% powierzchni terenu objętego ustaleniem. Do powierzchni biologicznie czynnej wlicza się tarasy rekreacyjne zrealizowane na obiektach garaży i usług,</p> <p>d) w granicach terenów <b>1MW, 2MW, 3MW i 6MW</b> nie ustala się wymogu zorganizowania placów zabaw dla dzieci młodszych. Dla tych celów można wykorzystać przyległe tereny zieleni urządzonej <b>2ZU, 3ZU, 6ZU</b> oraz <b>2ZUR</b>,</p> <p>e) w granicach terenu objętego ustaleniem <b>4MW</b> należy zorganizować minimum jeden plac zabaw dla dzieci młodszych,</p> <p>f) dla terenu <b>1MW i 4WM</b> ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy projektowanej w odległości 6.0m. od linii rozgraniczenia ulicy Leśnej <b>1KD20</b> z wyłączeniem terenu objętego strefą pośredniej ochrony konserwatorskiej, dla którego od strony ulicy Leśnej ustalono obligatoryjną linię zabudowy (pkt 2.1., lit.c),</p> <p>g) pozostałe linie rozgraniczenia są tożsame z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy – jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, za wyjątkiem terenu <b>3MW</b> dla którego linię zabudowy od strony przełomu rzeki Łyny należy dodatkowo ustalić w oparciu o badania gruntu, ze względu na zagrożenie występowania procesów osuwiskowych spowodowanych erozją rzeczną,</p> <p>h) w granicach strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej wysokość zabudowy musi spełniać wymogi zawarte w § 5, ust.6 niniejszej uchwały</p> <p>i) ustala się nieprzekraczalne wysokości zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– teren <b>6MW</b> – 4 kondygnacje nadziemne,</li> <li>– tereny <b>1MW, 2MW i 4MW</b> – 6 kondygnacji nadziemnych, przy czym dla terenu <b>4MW</b> na obszarze objętym strefą pośredniej ochrony konserwatorskiej obowiązują wymogi zawarte w § 5, ust. 6 niniejszej uchwały</li> <li>– teren <b>3MW</b> – 5 kondygnacji nadziemnych,</li> </ul> <p>j) dla terenów <b>3MW i 6MW</b> wprowadza się nakaz stosowania dachów stromych krytych dachówką ceramiczną,</p> <p>k) dla pozostałych terenów nie narzuca się formy dachu. W przypadku dachów stromych poddasze użytkowe stanowi kondygnację nadziemną wliczoną w wysokość zabudowy,</p> <p>l) zabudowę należy kształtować w formie kwartałów z wewnętrznymi dziedzińcami jak w „zabudowie śródmiejskiej”, analogicznie do zabudowy historycznej koszar.</p> <p><b>3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b></p> <p>a) obsługa komunikacyjna drogami wewnętrznymi poprzez zjazdy z ulicy lokalnej <b>2KL20</b> i z ulic dojazdowych <b>2KD15 i 8KD12</b>. Teren <b>2MW</b> można obsłużyć komunikacyjnie drogą wewnętrzną z terenu <b>1U</b> lub bezpośrednio z ulicy dojazdowej <b>2KD15</b>,</p> <p>b) dopuszcza się bezpośrednie zjazdy z ulicy Leśnej <b>1KD20</b>,</p> <p>c) niezbędne miejsca postojowe należy przewidzieć w granicach terenów <b>1MW, 2MW, 3MW, 4MW i 6MW</b> oraz w formie zatok w ulicach dojazdowych <b>2KD15 i 8KD12</b>,</p> <p>d) ewentualne miejsca postojowe projektowane w zatokach postojowych ulic <b>2KL20 i 1KD20</b> nie mogą być wliczane do bilansu miejsc postojowych terenów <b>1MW, 2MW, 3MW, 4MW i 6MW</b>,</p> <p>e) dla terenu <b>6MW</b> zaspokojenie potrzeb miejsc postojowych można rozwiązać również na przyległych terenach parkingów <b>1KP i 2KP</b>,</p>

L.p.	SYMBOL i PRZEZNACZENIE TERENU	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
		<p>f) ustala się następujące minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb miejsc postojowych:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– dla przeznaczenia podstawowego 1,05 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,</li> <li>– dla przeznaczenia dopuszczalnego 2 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> pow. użytkowej.</li> </ul> <p><b>4. Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b></p> <p>a) można dokonać podziału terenu na działki przeznaczone pod zabudowę zgodnego z ustaleniami planu, jeżeli wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej przedmiotowej działki spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z właściwych przepisów szczegółowych,</p> <p>b) dopuszcza się podziały w celu regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,</p> <p>c) dopuszcza się scalenia działek,</p> <p>d) dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki przeznaczone dla realizacji dróg wewnętrznych i na potrzeby uzbrojenia.</p>
6.	<p><b>5MW, 7MW</b></p> <p><b>przeznaczenie podstawowe</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna</p> <p><b>przeznaczenie dopuszczalne</b> usługi nieuciążliwe</p>	<p><b>1. Ustalenia programowe:</b></p> <p>a) przez przeznaczenie dopuszczalne należy rozumieć takie usługi jak: administracja, biura, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie i inne o analogicznym stopniu uciążliwości,</p> <p>b) przeznaczenie dopuszczalne można realizować w formie adaptacji lokali w zabudowie istniejącej lub w dobudowie.</p> <p><b>2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <p><b>2.1. Zabudowa historyczna:</b></p> <p>a) tereny zabudowy mieszkaniowej <b>5MW</b> i <b>7MW</b> położone są w granicach strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej,</p> <p>b) istniejące budynki historyczne położone w granicach ww. strefy, oznaczono na rysunku planu jako ujęte w gminnej ewidencji zabytków,</p> <p>c) wszelkie prace związane z działalnością budowlaną w odniesieniu do zabudowy historycznej ujętej w gminnej ewidencji zabytków wymagają uzyskania uzgodnienia właściwych służb ochrony zabytków,</p> <p>d) zasady ochrony obiektów historycznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków podano w § 5, ust. 3 i 4 niniejszej uchwały.</p> <p><b>2.2. Zabudowa projektowana – nowa oraz adaptacja budynków niehistorycznych:</b></p> <p>a) zabudowa nowa, położona w granicach strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej, podlega nakazowi uzyskania uzgodnienia odpowiednich służb ochrony zabytków, odpowiednio do ustaleń zawartych w § 5, ust. 7 niniejszej uchwały,</p> <p>b) dla terenu <b>5MW</b> linie rozgraniczenia są tożsame z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy - jeśli przepisy szczególne nie stanowią inaczej,</p> <p>c) na terenie <b>7MW</b>, dla przeznaczenia podstawowego, nieprzekraczalną linię zabudowy ustala się w przebiegu południowej linii zabudowy istniejących budynków mieszkalnych,</p> <p>d) dla zabudowy gospodarczej i garażowej na terenie <b>7MW</b> nie ustala się nieprzekraczalnych linii zabudowy. W tym przypadku nieprzekraczalne linie zabudowy mogą być tożsame z liniami rozgraniczenia – jeśli przepisy szczególne nie stanowią inaczej,</p> <p>e) w granicach strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej wysokość zabudowy musi spełniać wymogi zawarte w w § 5, ust. 6 niniejszej uchwały, jednak nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne,</p> <p><b>2.3. Nie ustala się wskaźników intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu regulują przepisy szczególne – Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,</b></p> <p><b>3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</b></p> <p>a) obsługa komunikacyjna terenu <b>5MW</b> poprzez zjazdy z ulic dojazdowych <b>2KD15</b> i <b>8KD12</b>,</p> <p>b) niezbędne miejsca postojowe terenu <b>5MW</b> należy przewidzieć w formie zatok postojowych ulic dojazdowych <b>2KD15</b> i <b>8KD12</b> oraz na terenie parkingów <b>1KP</b> i <b>2KP</b>,</p> <p>c) obsługa komunikacyjna terenu <b>7MW</b> poprzez zjazd z drogi wewnętrznej <b>3KDW</b>,</p>



L.p.	SYMBOL i PRZEZNACZENIE TERENU	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
		<p>d) niezbędne miejsca postojowe terenu <b>7MW</b> należy przewidzieć w granicach terenu <b>7MW</b>,</p> <p>e) istniejące boksy garażowe podlegające rozbiórce z powodu budowy ulicy Artyleryjskiej będą mogły podlegać odtworzeniu na terenie <b>7MW</b>. Odtworzenie może jednocześnie pełnić funkcję przesłony akustycznej w formie zespołu garaży zrealizowanego wzdłuż południowej granicy terenu <b>7MW</b>,</p> <p>f) ustala się następujące minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb miejsc postojowych:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– dla przeznaczenia podstawowego – 1,05 miejsc postojowych na mieszkanie,</li> <li>– dla przeznaczenia dopuszczalnego - 1,5 miejsca postojowego na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pomieszczeń tej funkcji.</li> </ul> <p><b>4. Zasady scalania i podziału nieruchomości:</b></p> <p>a) można dokonać podziału terenu na działki przeznaczone pod zabudowę zgodnego z ustaleniami planu, jeżeli wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej przedmiotowej działki spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z właściwych przepisów szczegółowych,</p> <p>b) dopuszcza się podziały w celu regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,</p> <p>c) dopuszcza się scalenia działek,</p> <p>d) dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki przeznaczone dla realizacji dróg wewnętrznych i na potrzeby uzbrojenia.</p>

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1. obowiązują ustalenia § 5 w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; § 6 w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz §7 odnośnie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

**§ 9. Zasady obsługi w zakresie komunikacji – ulice, komunikacja wewnętrzna oraz tereny parkingów i garaży.**

1. Elementy układu komunikacyjnego w granicach planu oraz zasady ich realizacji:

L.p.	OZNACZENIE	ZASADY BUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
1.	<b>KZ40</b>  <b>Droga publiczna gminna klasy zbiorczej</b>	<p>1. Projektowana ulica klasy zbiorczej położona w ciągu dróg krajowych Nr 16 i 51. Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zmienna, średnio 40m. – minimum 30m.</p> <p>2. Przekrój dwujezdniowy o czterech pasach ruchu (2x2) z pasem rozdzielającym.</p> <p>3. Zagospodarowanie pasa drogowego asymetryczne z przesunięciem osi drogi w kierunku południowym do granicy terenów kolejowych. Główny ciąg pieszy i ścieżkę rowerową należy prowadzić po północnej stronie pasa drogowego.</p> <p>4. Połączenia ulicy zbiorczej z pozostałymi elementami układu komunikacyjnego:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– włączenie w istniejące rondo ulicy Bałtyckiej skanalizowane- z rozsunieniem jezdni umożliwiającym realizację w przyszłości estakady dla bezkolizyjnego ruchu na wprost,</li> <li>– skrzyżowanie z ulicą lokalną <b>1KL30</b> pełne, skanalizowane,</li> <li>– skrzyżowanie z ulicą lokalną <b>3KL20</b> wyłącznie na prawe skręty,</li> <li>– skrzyżowanie z ulicami dojazdowymi <b>1KD20 i 6KD12</b> – wyłącznie na prawe skręty. W zależności od organizacji ruchu możliwa jest eliminacja skrzyżowań z ulicami dojazdowymi.</li> </ul> <p>5. Wyklucza się możliwość realizacji zjazdów indywidualnych i publicznych bezpośrednio na przyległe tereny zabudowy.</p> <p>6. Konstrukcję mostową na rzece Łynie należy projektować na możliwie najniższej rzędnej, dopuszczalnej geometrią niwelety profilu podłużnego trasy Artyleryjska-ul. Wojska Polskiego.</p> <p>7. Formę architektoniczną mostu (przyczółki, podpory, przęsła, barierki) należy zharmonizować odpowiednio do bezpośredniego sąsiedztwa historycznych wiaduktów. Rozwiązanie projektowe wymaga uzyskania zezwolenia odpowiednich służb ochrony zabytków.</p> <p>8. Pod konstrukcją mostową należy przewidzieć przejścia pieszo-rowerowe realizowane wg ustaleń terenu <b>3ZI</b> zawartych w §6.</p> <p>9. Ulica zbiorcza <b>1KZ40</b> jest przeznaczona dla prowadzenia komunikacji zbiorowej. Przystanki autobusowe należy lokalizować na odcinku między ulicą lokalną <b>1KL30</b> a</p>

L.p.	OZNACZENIE	ZASADY BUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
		<p>ulicą dojazdową <b>6KD12</b> w pobliżu przejścia pieszego pod torami Dworca Zachodniego.</p> <p>10. Dopuszcza się rozwiązanie wariantowe, zależne od możliwości realizacyjnych skrzyżowania ciągu pieszego łączącego tereny rejonu ulicy M. Konopnickiej (poza planem), poprzez przejście podziemne Dworca Zachodniego, z terenami zabudowy planu: bezkolizyjne lub w poziomie terenu.</p> <p>11. Projekt budowlany ulicy <b>1KZ40</b> należy wykonać łącznie z rozwiązaniem technicznym ulicy <b>3KL20</b> i zagospodarowaniem terenów zieleni izolacyjnej <b>1ZI, 2ZI i 3ZI</b>.</p>
2.	<p><b>3KL 20</b></p> <p><b>Droga publiczna gminna klasy lokalnej</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Projektowane włączenie istniejącej ulicy klasy lokalnej – Gietkowskiej do ulicy Artyleryjskiej <b>1KZ40</b> (po przebudowie).</li> <li>2. Przekrój jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu.</li> <li>3. Skrzyżowanie z ulicą dojazdową <b>5KD15</b> zwykłe.</li> <li>4. Dopuszczalny zjazd indywidualny na teren <b>2IT</b>.</li> <li>5. Skrzyżowanie z projektowanymi ciągami pieszym i rowerowym, prowadzącymi z terenów parkowych przy Zamku Olsztyńskim na tereny rekreacyjne doliny rzeki Łyny, bezkolizyjne pod projektowaną ulicą <b>3KL20</b>.</li> <li>6. Ustala się nakaz jednoczesnego rozwiązania projektowego i realizacji ulicy <b>3KL20</b> (wraz z bezkolizyjnym przejściem pieszo-rowerowym) z projektem i realizacją ulicy Artyleryjskiej <b>1KZ40</b> oraz zagospodarowaniem terenu <b>3ZI</b>.</li> </ol>
3.	<p><b>1KL30, 1KL20</b></p> <p><b>Droga publiczna gminna klasy lokalnej</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Projektowana ulica klasy lokalnej o szerokości zmiennej 20-37m.</li> <li>2. Odcinek <b>1KL30</b> przekrój dwujezdniowy o czterech pasach ruchu (2x2) z pasem rozdzielającym. Istniejący w pasie drogowym fragment zabudowy historyczne, oznaczony odpowiednio na rysunku planu przeznacza się adaptacji – z przejściem pieszym w parterze</li> <li>3. Pozostały odcinek – <b>1KL20</b> przekrój jednojezdniowy w dwóch pasach ruchu.</li> <li>4. Połączenia ulicy Lokalnej z pozostałymi elementami układu komunikacyjnego należy projektować jako skrzyżowania: <ul style="list-style-type: none"> <li>– skanalizowane z ulicą Artyleryjską <b>1KZ40</b>,</li> <li>– typu małe rondo z ulicami dojazdowymi <b>3KD15 i 4KD15</b>,</li> <li>– zwykłe z pozostałymi ulicami dojazdowymi.</li> </ul> </li> <li>5. Dopuszczalne zjazdy indywidualne i publiczne na przyległe tereny zabudowy.</li> <li>6. Oświetlenie odcinka <b>1KL30</b> w pasie rozdzielającym. Na pozostałym odcinku <b>1KL20</b> oświetlenie po jednej stronie jezdni, odpowiednio do geometrii pasa drogowego i projektowanego zagospodarowania ulicy.</li> </ol>
4.	<p><b>1KD20</b></p> <p><b>Droga publiczna gminna klasy dojazdowej</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Istniejąca ulica klasy dojazdowej z zmiennej szerokości pasa drogowego – średnio 20m. Ulica stanowi połączenie komunikacyjne miasta z terenami Lasu Miejskiego.</li> <li>2. Przekrój jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu.</li> <li>3. Skrzyżowanie z ulicą lokalną <b>1KL20</b> i z ulicami dojazdowymi – zwykłe,</li> <li>4. Skrzyżowanie z ulicą Artyleryjską <b>1KZ40</b> - wyłącznie na prawe skrzyżowania. Dopuszczalne rozwiązanie bezpośredniego połączenia ulicy w sąsiednie rondo.</li> <li>5. W zależności od organizacji ruchu na terenie planu możliwa jest eliminacja skrzyżowania ulicy <b>1KD20</b> z ulicą <b>1KZ10</b>.</li> <li>6. Dopuszczalne bezpośrednie zjazdy na tereny przyległej zabudowy.</li> <li>7. Główny ciąg spacerowo-rowerowy należy projektować po zachodniej stronie ulicy.</li> <li>8. Oświetlenie ulicy jednostronne. Zalecane stosowanie oświetlenia na niskich słupach typu parkowego.</li> </ol>
5.	<p><b>2KD15, 3KD15, 4KD15, 5KD15, 6KD12, 7KD12, 8KD12</b></p> <p><b>Drogi publiczne gminne klasy dojazdowej</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ulice klasy dojazdowej.</li> <li>2. Szerokość pasów drogowych zmienna wg rysunku planu, w parametrach nominalnych odpowiednio: <ul style="list-style-type: none"> <li>– 15 m. dla ulic oznaczonych symbolem <b>KD15</b>,</li> <li>– 12 m. dla ulic oznaczonych symbolem <b>KD12</b>.</li> </ul> </li> <li>3. Skrzyżowanie ulicy <b>6KD12</b> z ulicą Artyleryjską <b>1KZ40</b> – wyłącznie na prawe skrzyżowania. W zależności od organizacji ruchu na terenie planu możliwa jest eliminacja skrzyżowania ulicy <b>6KD12</b> z ulicą <b>1KZ40</b>.</li> <li>4. Skrzyżowanie ulic <b>3KD15 i 4KD15</b> z ulicą Lokalną <b>1KL30, 3KL20</b> należy projektować jako małe rondo. Pozostałe skrzyżowania ulic dojazdowych zwykłe,</li> <li>5. Na ulicach dojazdowych w zależności od przyległego zagospodarowania można stosować chodniki jednostronne lub dwustronne.</li> </ol> <p>Oświetlenie ulicy jednostronne. Zalecane stosowanie oświetlenia na niskich słupach typu parkowego.</p>

L.p.	OZNACZENIE	ZASADY BUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
6.	<b>1KDw, 2KDw, 3KDw</b>  <b>Drogi wewnętrzne dojazdowe</b>	1. Projektowane ulice wewnętrzne. Ulice <b>1KDw</b> i <b>3KDw</b> powinny być ulicą gminnymi. Przejście ulicy <b>2KDw</b> i we władanie gminy jest dopuszczalne, ale nie obligatoryjne. 2. Przekroje ulic, w zależności od organizacji ruchu – o jednym lub dwóch pasach ruchu. Dopuszczalne rozwiązania pieszojezdne lub z jednostronnym chodnikiem. 3. Oświetlenie jednostronne, na niskich słupach typu parkowego, 4. Szerokość ulicy wewnętrznej <b>3KDw</b> w liniach rozgraniczenia na odcinku pomiędzy terenami <b>9U</b> i <b>11U</b> może wynosić min 8,0m. 5. Linie rozgraniczenia ulicy wewnętrznej <b>2KDw</b> do uściślenia w dokumentacji drogowej.
7.	<b>1KP, 2KP, 3KP, 4KP, 5KP</b>  <b>Parkingi</b>	1. Projektowane parkingi obsługujące sąsiednie tereny zabudowy usługowej i mieszkalnej. 2. Na terenach parkingów (za wyjątkiem terenu <b>2KP</b> dopuszczalne stosowanie rozwiązań wielopoziomowych. Oświetlenie terenów parkingowych na niskich słupach typu parkowego.

**Uwaga:** Granice pasów drogowych terenów komunikacji mogą ulec skorygowaniu do rzeczywistych potrzeb w oparciu o projekty budowlane projektowanych ulic.

#### § 10. 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: **1KZ40, 1KZ30, 2KL20, 3KL20, 1KD20, 2KD15, 3KD15, 4KD15, 5KD15, 6KD12, 7KD12, 8KD12, 1KDw**.
- 2) zagospodarowanie terenów zieleni urządzonej **1ZUR, 2ZUR, 6ZU, 7ZU, 8ZU, 9ZU, 10ZU, 11ZU, 13ZU, 1ZI, 2ZI, 3ZI**.
- 3) budowa zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu w zakresie zaopatrzenia w wodę i energię oraz odprowadzania ścieków i wód opadowych, o których mowa w **§7**.

2. Udział Gminy Olsztyn w finansowaniu w/w zadań będzie określony właściwymi uchwałami Rady Miasta Olsztyn w trybie przepisów o finansach publicznych, stosownie do możliwości budżetowych gminy.

#### § 11. Stawki dla naliczenia opłat planistycznych

L.p.	PRZEZNACZENIE I SYMBOL TERENU	STAWKA PROCENTOWA OPŁATY
1.	Usługi nieuciążliwe, zabudowa usługowo - mieszkaniowa <b>U i UMW</b>	30%
2.	Zabudowa usług turystyczno-rekreacyjnych <b>UT</b>	30%
3.	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna <b>MW</b>	30%

#### § 12. Postanowienia końcowe.

Prezydent Miasta Olsztyn przechowuje i udostępnia do wglądu plan oraz wydaje w jego przedmiocie stosowne wypisy i wyrysy.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Olsztyn.

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

Przewodniczący Rady

Zbigniew Dąbkowski