

**Uchwała Nr LV/748/06  
Rady Miasta Olsztyn  
z dnia 25 stycznia 2006r.**

**w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
Lasu Miejskiego w Olsztynie”.**

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

- § 1. 1.** Uchwala się "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Lasu Miejskiego w Olsztynie".
2. Uchwalany plan składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz:
- 1) załącznika nr 1 – rysunku planu w skali 1:5000, w odniesieniu do gruntów leśnych na których wprowadza się zakaz zabudowy, stanowiącego załącznik graficzny do niniejszej uchwały. Załącznik graficzny jest integralną częścią uchwały,
  - 2) załącznika nr 2 – rysunku planu w skali 1:2000 w odniesieniu do gruntów zabudowanych i zurbanizowanych stanowiącego załącznik graficzny do niniejszej uchwały. Załącznik graficzny jest integralną częścią uchwały,
  - 3) załącznika nr 3 – stwierdzenia zgodności planu z ustaleniami studium,
  - 4) załącznika nr 4 – rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do planu,
  - 5) załącznika nr 5 – 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/52/03 Rady Miasta Olsztyn z dnia 29 stycznia 2003r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna, dla obszaru lasu miejskiego .

2. Celem regulacji zawartych w planie jest umożliwienie:

- 1) zagospodarowania terenów zieleni lasu miejskiego na cele rekreacji i wypoczynku mieszkańców Olsztyna,
- 2) zagospodarowania Stadionu Leśnego,
- 3) zagospodarowania pozostałych terenów występujących na obszarze lasu miejskiego,
- 4) rozwiązania problemów infrastruktury komunikacyjnej i technicznej na obszarze lasu miejskiego.

3. Rysunki planu sporządzone w zapisie numerycznym na mapie zasadniczej w skalach 1:2000 i 1:5000, stanowią załączniki nr 1 i nr 2 do uchwały.

4. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:

- 1) granic planu,
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania
- 3) oznaczeń terenów przeznaczonych na cele zabudowy o określonych funkcjach,

- 4) oznaczeń terenów przeznaczonych na cele: dróg publicznych, dróg dojazdowych wewnętrznych, parkingów, terenów zieleni, wód otwartych oraz terenów urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 5) pozostałe oznaczenia na rysunku planu nie są obowiązujące i stanowią warstwę informacyjną planu oraz ustalenia i ideogramy postulowane.
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 sportu, 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 przeznaczenia wymienionego w szczegółowych ustaleniach §8 dla poszczególnych terenów,
  - 4) **zabudowa adaptowana** – 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,
  - 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 ściany z otworami bezpośrednio przy granicy z terenami komunikacji kołowej i pieszej oraz terenami zieleni,
  - 6) **wysokość zabudowy** – podana ilość kondygnacji oznacza kondygnacje wyniesione w całości ponad poziom terenu projektowanego. Poddasze użytkowe mieści się również w podanej liczbie kondygnacji,
  - 7) **urządzenia rekreacyjno-sportowe** – oznaczają terenowe pola gier takich jak: koszykówka, siatkówka, minigolf itp. oraz urządzenia placów zabaw i rekreacji,
  - 8) **zabudowa historyczna i zagospodarowanie historyczne** – dotyczy obiektów i zagospodarowania terenu powstałych przed 1945 rokiem, a w tym wpisanych do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji podlegających ochronie prawnej służb ochrony zabytków,
  - 9) **drogi wewnętrzne** – należy przez to rozumieć drogi nie zaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych, w szczególności drogi w osiedlach mieszkaniowych, dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych, dojazdowe do obiektów usługowych.

## ROZDZIAŁ 2 Ustalenia planu

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

1. Tereny przeznaczone na zieleń:

- LS** – tereny leśne,
- LSP** – tereny leśne parku florystycznego,
- ZU** – tereny zieleni urządzonej,
- ZN** – tereny zieleni nieurządzonej,
- ZC** – tereny cmentarzy historycznych,
- ZD** – tereny ogrodów działkowych,
- ZUS** – tereny zieleni urządzonej przeznaczonej na funkcje sportu i rekreacji,
- W** – tereny wód płynących.

2. Tereny przeznaczone pod zabudowę:

- MN** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i małe domy mieszkalne,
- U** – zabudowa usługowa,
- US** – zabudowa przeznaczona na funkcje sportu i rekreacji,
- UZ** – zabudowa przeznaczona na funkcje ochrony zdrowia.

3. Tereny przeznaczone na komunikację i urządzenia infrastruktury:

- KZ** – ulica gminna, ulica zbiorcza,
- KL** – ulica gminna, ulica lokalna,
- KD** – ulica gminna, ulica dojazdowa,
- KDW** – ulica wewnętrzna,
- KP** – parkingi, garaże,
- ITE** – tereny sieci i urządzeń elektroenergetycznych, tereny infrastruktury technicznej,
- ITK** – tereny sieci i urządzeń kanalizacji, tereny infrastruktury technicznej.

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

1. Ustalenia niniejszej Uchwały są zgodne z treścią dokumentacji „Uproszczonego Planu Urządzenia Lasu Gminy Olsztyn” zatwierdzonego przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego Zarządzeniem nr 185 z dnia 05.11.2003r.

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

- 1) sposobów zagospodarowania i ochrony terenów zieleni, oznaczonych w rysunku planu symbolami **LS, LSP, ZU, ZN, ZC i ZD** a w szczególności wykorzystania terenów zieleni na cele wypoczynku i rekreacji,
- 2) przeznaczenia i adaptacja terenów **U, US, ZUS, UZ** na cele usługowe, sportowo-rekreacyjne i ochrony zdrowia,
- 3) przeznaczenia i adaptacji terenów **MN** pod zabudowę mieszkaniową a w tym zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
- 4) sposobów zagospodarowania terenów przeznaczonych na komunikację kołową i infrastrukturę techniczną oznaczonych symbolami **KZ, KL, KD, KP, ITE, ITK**.

3. Przestrzeń publiczną na obszarze planu stanowią tereny zieleni **LS, LSP, ZN** należące do gminy Olsztyn, tereny **ZU; ZUS** oraz tereny **ZC**. Przestrzeń publiczną stanowią również tereny **US, U, ZU, KDW, KP** wchodzące w skład stadionu leśnego. Do przestrzeni publicznej zalicza się tereny dróg i parkingów **KZ, KL, KD, KP** oraz pasy eksploatacyjne linii energetycznych **ITE** na terenach należących do gminy Olsztyn. Wymagania odnośnie kształtowania przestrzeni publicznej zawarto w ustaleniach szczegółowych **§ 6, § 8 i § 9**.

4. W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem tymczasowych obiektów wystaw i imprez plenerowych, zaplecza budowy oraz obiektów związanych z obsługą komunikacji takich jak wiaty przystankowe (a w tym małe punkty sprzedaży). W granicach planu obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenów.

5. Na terenie Lasu Miejskiego znajduje się działka nr 5-16 wielkości 32 ha 5295m<sup>2</sup> mająca status terenu zamkniętego. Zgodnie z art. 14 ust 6 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów zamkniętych nie sporządza się planu miejscowego. Funkcjonująca na tym terenie strzelnica wojskowa stwarza zagrożenie bezpieczeństwa w strefie ochronnej strzelnicy, przyległej do terenu działki, a tym samym ogranicza wykorzystanie Lasu Miejskiego zgodnie z zapisami niniejszej Uchwały. Bezpośrednio po uprawomocnieniu niniejszej uchwały zostanie wystosowany wniosek o zmianę statusu omawianej działki i zagospodarowania jej odpowiednio do funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej Lasu Miejskiego. Do czasu funkcjonowania strzelnicy na obszarze strefy ochronnej obowiązują ograniczenia użytkowania lasu zgodnie z rozporządzeniem MON w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać strzelnice garnizonowe oraz ich usytuowanie.

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

Na terenie objętym planem znajduje się strefa ochrony krajobrazowej „**K 9**”.

1. Zasady ochrony dóbr kultury na obszarze strefy „**K 9**”:

- 1) podporządkowanie na obszarze strefy wszelkiej działalności inwestycyjnej i gospodarczej ochronie wartości krajobrazowych;
- 2) odtworzenie historycznego zagospodarowania wypoczynkowo-rekreacyjnego Lasu Miejskiego;
- 3) zakaz zabudowy za wyjątkiem działań inwestycyjnych dopuszczonych postanowieniami szczegółowymi **§ 6 i § 8** oraz odtworzeniem historycznego zagospodarowania;
- 4) stosowanie form tradycyjnych architektury lub harmonijnego nawiązania do tych form w zabudowie nowoprojektowanej

2. W granicach objętych planem znajdują się wpisane do rejestru zabytków obiekty: historyczny budynek zespołu służby zdrowia (Jagiellońska 78) i budynek Wojewódzkiego Ośrodka Doradztwa Rolniczego (Jagiellońska 91). Obiekty te podlegają ochronie prawnej na mocy ustawy o ochronie zabytków. Obiekty te wymienione są w ustaleniach szczegółowych **§ 8** i przypisane do poszczególnych terenów **1UZ i 6U**.

3. Szczegółowe warunki projektowania i realizacji dla działań inwestycyjnych i robót budowlanych dotyczących obiektów objętych ochroną prawną określają służby ochrony zabytków. Rozwiązania projektowe inwestycji j.w. wymagają uzyskania zezwolenia właściwych służb ochrony zabytków.

4. Część budynków mieszkalnych w zespole zabudowy jednorodzinnej **4MN i 5MN** przy ulicy Piotra Diernowa jest wpisana do gminnej ewidencji zabytków. Zasady adaptacji tej zabudowy są określone w ustaleniach szczegółowych **§ 8**. Prace projektowe związane z adaptacją tych budynków wymagają uzyskania pozytywnych opinii właściwych służb ochrony zabytków.

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

### **Ochrona środowiska**

1. Funkcje usługowe na terenach zabudowy należy programować i projektować jako usługi nieuciążliwe.
2. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu dla chronionych terenów zainwestowania. Przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu odpowiednio do obowiązujących rozporządzeń wykonawczych do ustawy prawo ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu:
  - 1) dla terenów MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 2) dla terenów US – jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych poza miastem,
  - 3) dla terenów U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi.
3. Dla terenów przeznaczonych do zainwestowania zabudową przeznaczoną na pobyt ludzi wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, za wyjątkiem sytuacji określonych w ustaleniach § 7.
4. Nakazuje się odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych ulic i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej, za wyjątkiem sytuacji określonych w ustaleniach § 7. Zaleca się miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni.
5. W granicach planu linie telekomunikacyjne oraz elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia należy układać doziemnie, a urządzenia telekomunikacyjne i elektroenergetyczne 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.

### **Ochrona przyrody i krajobrazu kulturowego**

1. Gospodarka leśna Lasu Miejskiego prowadzona jest w oparciu o Plany Urzędzeniowe. Realizują one wieloletni program przebudowy gatunkowej lasu, zmierzający do racjonalnego wykorzystania żyzności siedlisk, a tym samym prowadzić do zwiększenia udziału drzew liściastych.
2. Integralną częścią Planów Urzędzeniowych j.w. jest Program Ochrony Przyrody Lasu Miejskiego.
3. Ochronę na obszarze rezerwatów sprawuje zarządzający Lasem na podstawie Planów Ochrony stanowiących załączniki Programu Ochrony Przyrody Lasu Miejskiego , pod nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody.
4. Na obszarze planu znajdują się dwa rezerwaty przyrody :
  - 1) „Mszar” – utworzony na mocy Zarządzenia Ministra Leśnictwa z dnia 08.12.1953r. (MP. z 1953r., Nr A-116, poz 1511),
  - 2) „Redykajny” – utworzony na mocy Zarządzenia Wojewody Olsztyńskiego z dnia 22.12.1948r. (Olsztyński Dziennik Wojewódzki, rok V, Nr 2(58) z dnia 20.01.1949r.).
5. Charakter leśny i torfowiskowy rezerwatów stanowi o ograniczonym dostępie terenów dla zwiedzających. Udostępnienie ograniczone do potrzeb nauki i edukacji przyrodniczej.
6. Bezpośrednie otoczenie rezerwatów powinno zachować dotychczasowy charakter leśny, bez wprowadzania jakichkolwiek nowych elementów infrastruktury technicznej (drogi leśne i utwardzone, rowy odwadniające, rurociągi, budynki i budowle). Na terenach rezerwatów: "Redykajny", „Mszar” zakazuje się wprowadzania nowych elementów infrastruktury technicznej. Ewentualna konserwacja, modernizacja rowów istniejących powinna być uzgodniona z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody.
7. Doliny rzek Łyny i Wadąg są objęte obszarem chronionego krajobrazu wprowadzonym na mocy Rozporządzenia Nr 21 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 14.04.2003r. Zakres ochrony określa treść rozporządzenia.
8. Na części terenów przyległych do brzegów rzek obejmujących strome skarpy i lasy stanowiące cenne fragmenty przyrody plan ustala strefę ochronną oznaczoną w rysunku planu jako tereny o funkcji glebochronnej. W strefie tej obowiązuje zakaz niszczenia roślinności, zakaz zmian w

uksztaltowaniu terenu grożących erozją wodną oraz ograniczenie dostępności i urządzania form rekreacji mogących spowodować proces degradacji lasu.

### **Dyspozycja funkcjonalna terenów Lasu Miejskiego**

1. Wyznacza się następujące strefy funkcjonalne Lasu Miejskiego o odmiennym sposobie zagospodarowania:

**Strefa A** – *intensywnego zagospodarowania rekreacyjnego o powierzchni ogólnej ca 400 ha.*

Strefa A obejmuje tereny południowej ściany lasu kompleksu głównego. Chłonność w tej strefie nie powinna przekraczać 50 osób/ha. Szerokość strefy kompleksu głównego od 20-200m. Koncentracja urządzeń wypoczynkowych występować powinna w miejscach powiększonej szerokości do 200m. Rejony koncentracji programu wypoczynkowego nie powinny przekraczać 30% powierzchni terenu strefy. Strefa A w kompleksie lasu miejskiego stanowi strefę przejściową (buforową) do strefy wnętrza lasu i stanowi ochronę zewnętrzną kompleksu głównego przed nadmierną penetracją. Drzewostany w strefie A powinny stanowić minimum 70% ogólnej powierzchni strefy (maksimum 30% urządzenia wypoczynkowe i sportowe).

**Strefa B** – *masowego wypoczynku o powierzchni ogólnej ca 600 ha.*

Szerokość tej strefy wynosi 10-100m w kompleksie głównym lasu gm. Olsztyn. Powiększenie szerokości strefy do 100m zastosowano w miejscach występowania koncentracji programu wypoczynkowego w strefie A oraz w miejscach istniejącej zabudowy miejskiej występującej na obrzeżu lasu. Strefa B przeznaczona jest dla ekstensywnego użytkowania wypoczynkowego o chłonności właściwej dla stopnia przydatności lasu dla wypoczynku. Drzewostan w tej strefie powinny stanowić około 90% powierzchni strefy, pozostała część to urządzenia wypoczynkowo-sportowe.

**Strefa C** - *Rozrzedzonego ruchu turystyczno-wypoczynkowego o ogólnej powierzchni ca 400ha.*

Strefa ta przeznaczona jest dla ekstensywnego użytkowania wypoczynkowego o chłonności właściwej dla przydatności lasu do wypoczynku. Do strefy tej zaliczono wnętrze kompleksu głównego lasu gminy Olsztyn oraz pozostałe kompleksy leśne nie zaliczone do strefy A i B. Urządzenia dla wypoczynku pobytowego (polany wypoczynkowe, parkingi, tory saneczkowe, nartostrady) należy lokalizować na obrzeżu tej strefy wspólnie z zagospodarowaniem stref A i B.

### **Strefa historycznego zagospodarowania wypoczynkowo-rekreacyjnego**

Strefa ta obejmuje tereny zawarte między ulicą Leśną, a doliną rzeki Łyny oraz sąsiedztwo Stadionu Leśnego. Łączy w sobie części terenów strefy A i B. Na obszarze tym funkcjonowało bogate zagospodarowanie rekreacyjno-wypoczynkowe zrealizowane przed rokiem 1945.

Prace projektowe zagospodarowania tych terenów należy poprzedzić analizą materiałów dokumentujących historyczne zagospodarowanie. Na obszarze strefy, w projektowanym zagospodarowaniu należy stosować tradycyjne formy architektury lub formy harmonijnie nawiązujące do tradycji historycznej.

2. Promocja zagadnień ekologicznych będzie organizowana na wyznaczonym obszarze Parku Florystycznego **LSP**. Zagospodarowanie Parku należy realizować poprzez założenie ścieżek przyrodniczo-edukacyjnych, tablic informacyjnych, szczegółową prezentację gatunków flory oraz urządzenia odpowiednie do zagospodarowania rekreacyjnego oraz masowego wypoczynku (strefa A i B).

3. Na terenie Lasu Miejskiego – w sąsiedztwie Al. Wojska Polskiego znajdują się pozostałości historycznych cmentarzy wojennych – **ZC**

Na terenach cmentarzy zagospodarowanie terenów leśnych należy ograniczyć do uporządkowania terenu, odtworzenia cmentarzy lub realizacji form plastycznych symbolizujących i upamiętniających miejsca spoczynku.

W bezpośrednim sąsiedztwie terenów cmentarzy nie należy lokalizować urządzeń sportowo-rekreacyjnych.

4. Granice stref o odmiennym sposobie zagospodarowania, granice Parku Florystycznego i cmentarzy historycznych są granicami umownymi i nieokreślonymi. Zagospodarowanie poszczególnych stref, Parku i cmentarza mogą podlegać interpretacji w działaniach projektowych i realizacyjnych w oparciu o szczegółowe rozpoznanie stanu istniejącego.
5. Rysunek planu zawiera oznaczenia informacyjne nie będące ustaleniami planu – odnosząca się do obecnego zagospodarowania Lasu Miejskiego (szlaki turystyczne, tory saneczkowe, parkingi leśne itp.).

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.	<p><b>LS</b> Las Miejski <b>Tereny gospodarki leśnej, wypoczynku, rekreacji i sportu</b></p> <p><b>ZN</b> Tereny zieleni, wypoczynku, rekreacji i sportu. <i>Funkcja dopuszczalna: tereny gospodarki leśnej</i></p>	<p><b>Zasady zagospodarowania terenu</b></p> <p>1. Wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej,</li> <li>b) ciągów pieszych, tras rowerowych, tras spacerowych, tras konnych, dróg wewnętrznych i parkingów leśnych.</li> <li>c) innych elementów urządzenia terenu wynikających z funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych takich jak punkty widokowe, polany wypoczynkowe, biwakowiska-pikniki, place zabaw i sportu.</li> </ul> <p>2. Realizacja urządzenia terenów wymienionych w punkcie 1. c) jest dopuszczalna w formie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) elementów małej architektury,</li> <li>b) tablic informacyjnych,</li> <li>c) altan, wiat, zadaszeń, wież widokowych,</li> <li>d) stałych mebli ogrodowych,</li> <li>e) stałych miejsc ognisk, grilla i kuchni polowych,</li> <li>f) punktów handlowo-gastronomicznych,</li> <li>g) sanitariatów,</li> <li>h) boisk sportowych, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, torów saneczkowych, nartostrad,</li> <li>i) gier stolikowych, mini golfa, kręgielni, szachów terenowych,</li> <li>j) innych, nie wymienionych wyżej służących wypoczynkowi, rekreacji i sportowi.</li> </ul> <p>5. Rozmieszczenie i realizacja form wypoczynku i rekreacji na terenach stref funkcjonalnych Lasu Miejskiego <b>LS</b> i terenach <b>ZN</b> ustala się odpowiednio do stopnia agresywności w stosunku do środowiska leśnego:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) biwakowanie - pikniki, ognisko – <b>Strefa A</b> i tereny <b>ZN</b></li> <li>b) wypoczynek na polanach śródleśnych, na brzegach wód powierzchniowych, zabawy, sport i gry ruchowe na polanach – <b>Strefa A i B</b> oraz tereny <b>ZN</b></li> <li>c) spacer , wypoczynek na ławkach, wędrówka po wyznaczonych szlakach, obserwacje przyrody – <b>Strefa C</b></li> </ul> <p>6. Dopuszczalne jest zagospodarowanie poszczególnych form wypoczynku w obszarach granicznych między strefami funkcjonalnymi.</p> <p>7. Forma obiektów i urządzeń wypoczynkowych, sportu i rekreacji:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) w strefie A i B oraz na terenach <b>ZN</b> dopuszczalne jest realizowanie obiektów trwałych i stałych w technologii drewna, stali, betonu i ceramiki budowlanej. Stosowanie blach jedynie w pokryciach dachów. Inne rozwiązania materiałowe dopuszczalne jedynie w przypadku montażu urządzeń i form przemysłowych (urządzenia placu zabaw, sanitariaty),</li> <li>b) w strefie B ilość obiektów trwałych i stałych należy ograniczyć do niezbędnego minimum. Pozostałe obiekty i urządzenia należy wykonywać w technologii drewnianej,</li> <li>c) w strefie C urządzenia wypoczynku należy ograniczyć do wyposażenia tras spacerowych i szlaków turystycznych</li> </ul> <p>6. Altany, zadaszenia, kuchnie polowe, punkty gastronomiczne itp. należy realizować w jednej kondygnacji użytkowej.</p> <p>Nie ogranicza się formy architektonicznej obiektów i urządzeń za wyjątkiem terenu strefy ochrony krajobrazowej „K9” na której należy stosować tradycyjne formy architektury lub formy harmonijnie do nich nawiązujące.</p> <p><b>Zasady obsługi w zakresie komunikacji</b></p> <p>1. Istniejąca sieć dróg leśnych i ścieżek jest wystarczająca w zakresie obsługi terenu Lasu Miejskiego <b>LS</b> i terenów <b>ZN</b>. Zakładanie nowych ciągów pieszych i kołowych należy ograniczyć do niezbędnego minimum.</p> <p>2. W zależności od potrzeb sieć dróg leśnych i ścieżek może być przystosowana na:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) ciągi piesze, spacerowe,</li> <li>b) ścieżki edukacyjne,</li> <li>c) ciągi spacerowe jazdy konnej,</li> <li>d) trasy rowerowe,</li> <li>e) ścieżki sportowo-wypoczynkowe,</li> <li>f) nartostrady,</li> <li>g) drogi wewnętrzne.</li> </ul> <p>3. Na w.w. ścieżkach i drogach leśnych dopuszcza różnorodne konstrukcje</p>



L.p.	RODZAJ I OPIS TERENU	ZASADY OCHRONY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
		<p>nawierzchni: od dróg gruntowych, poprzez stabilizowane gruntowe i kruszywowe do trwałych nawierzchni betonowych lub kamiennych.</p> <p>4. Na wybranych odcinkach ścieżek i dróg spacerowych dopuszczalna realizacja oświetlenia parkowego.</p> <p>5. Dla obszaru Lasu Miejskiego <b>LS</b> wyznacza się wydzielone tereny parkingowe <b>KP</b>: przy ulicy Leśnej i Jagiellońskiej oraz na terenie Stadionu Leśnego. Pozostałe potrzeby parkingowe można realizować na ustalonych, w koncepcji zagospodarowania wypoczynkowego lasu parkingach leśnych.</p> <p>6. Konstrukcja nawierzchni parkingów gruntowa, ustabilizowana lub utwardzona (kostka, beton itp.). Parkingi leśne mogą być realizowane na nawierzchniach gruntowych lub trawiastych.</p> <p><b>Zasady realizacji zagospodarowania</b></p> <p>1. Dla działań określonych w zasadach zagospodarowania i komunikacji należy opracować koncepcje zagospodarowania wypoczynkowego obejmujące wybrane obszary Lasu Miejskiego <b>LS</b>, terenów <b>ZN</b> rozstrzygające kompleksowo zagadnienia wypoczynku, sportu i rekreacji, komunikacji, ścieżek pieszych, ścieżek rowerowych, ścieżek edukacyjnych, informacji i ochrony środowiska.</p> <p>2. Na podstawie kompleksowych opracowań j.w. można realizować poszczególne elementy zagospodarowania.</p> <p><b>Zasady scalania i podziału nieruchomości</b></p> <p>Na obszarach Lasu Miejskiego <b>LS</b> i terenach <b>ZN</b> można przeprowadzać scalenia oraz regulacje granic na styku z terenami przyległymi. Ustala się zakaz podziału na działki w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.</p>
2.	<b>LSP</b> <b>Las Miejski</b> <b>Park Florystyczny</b>	<p><b>Zasady zagospodarowania terenu i obsługi w zakresie komunikacji</b></p> <p>1. Zagospodarowanie terenu <b>LSP</b> zgodnie z ustaleniami jak dla terenu <b>LS</b> z wyłączeniem programu biwakowisk – pikników, sportu i rekreacji czynnej.</p> <p>2. Dla całości terenu <b>LSP</b> należy opracować kompleksową koncepcję zagospodarowania wypoczynkowo-edukacyjną z ustaleniem tras ścieżek edukacyjnych oraz form informacji i promocji wizualnej parku.</p> <p><b>Zasady scalania i podziału nieruchomości</b></p> <p>Na obszarach <b>LSP</b> można przeprowadzać scalenia oraz regulacje granic na styku z terenami przyległymi. Ustala się zakaz podziału na działki w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.</p>
3.	<b>ZC</b> <b>teren nieczynnych</b> <b>cmentarzy wojennych</b>	<p><b>Zasady zagospodarowania terenu i obsługi w zakresie komunikacji</b></p> <p>1. Teren nieczynnych cmentarzy jest położony w strefie A Lasu Miejskiego. Granice i obszar zajęty przez cmentarze nie są ściśle określone a ich usytuowanie podane na załączniku graficznym uchwały jest orientacyjne.</p> <p>2. Na terenie cmentarzy i w bezpośrednim otoczeniu, funkcję Lasu Miejskiego należy ograniczyć wyłącznie do ekstensywnego użytkowania spacerowego.</p> <p>3. Zagospodarowanie terenów cmentarzy może obejmować uporządkowanie i odtworzenie pozostałości dawnego zagospodarowania, projektowanie i realizacja ciągów spacerowych i zieleni urządzonej.</p> <p>4. Dla upamiętnienia miejsc spoczynku możliwa jest realizacja form plastycznych, pomników, tablic i symboli sakralnych.</p> <p><b>Zasady scalania i podziału nieruchomości</b></p> <p>Na obszarach <b>ZC</b> można przeprowadzać scalenia oraz regulacje granic na styku z terenami przyległymi. Ustala się zakaz podziału na działki w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.</p>
4.	<b>1 – 8 ZU</b> <b>tereny zieleni urządzonej</b> <b>towarzyszącej zabudowie</b> <b>usługowej, mieszkaniowej i</b> <b>terenom sportu i rekreacji</b>	<p><b>Zasady zagospodarowania terenu</b></p> <p>1. Wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej,</li> <li>b) ciągów pieszych, tras rowerowych, tras spacerowych, dróg wewnętrznych,</li> <li>c) obiektów małej architektury i innych elementów urządzenia terenu wynikających z funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych.</li> </ul> <p>2. Zagospodarowanie terenów zieleni urządzonej należy projektować jako towarzyszące istniejącej i projektowanej zabudowie odpowiednio do funkcji terenu sąsiadującego – usługowej, mieszkaniowej, sportu i rekreacji.</p>

L.p.	RODZAJ I OPIS TERENU	ZASADY OCHRONY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
		<p>3. Dla terenu oznaczonego symbolem <b>5 ZU</b> wprowadza się nakaz urządzenia ogólnodostępnego przejścia pieszego łączącego tereny <b>8 KD</b> i <b>3 ZN</b>.</p> <p><b>Zasady obsługi w zakresie komunikacji</b> Obsługa komunikacyjna terenów <b>ZU</b> wynika z bezpośredniego położenia przy terenach komunikacyjnych lub ze wspólnego zagospodarowania z terenami usługowymi, sportu i rekreacji.</p> <p><b>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 lub regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.</p>
5.	<b>1 – 3 ZD</b> <b>ogrody działkowe</b>	<p><b>Zasady zagospodarowania terenu</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Na terenach <b>1-3 ZD</b> zasady prowadzenia i urządzania ogrodów działkowych regulują przepisy o ogrodach działkowych.</li> <li>2. Wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) altan i obiektów gospodarczych dopuszczonych do realizacji na terenach ogrodów działkowych, dla których Ustawa „Prawo budowlane” nie wymaga pozwolenia na budowę,</li> <li>b) zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej,</li> <li>c) ciągów pieszych, tras rowerowych, tras spacerowych, dróg wewnętrznych,</li> <li>d) obiektów małej architektury i innych elementów urządzenia terenu wynikających z funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych.</li> </ol> </li> </ol> <p><b>Zasady obsługi w zakresie komunikacji</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Obsługa komunikacyjna terenów ogrodów działkowych <b>1-3 ZD</b> bezpośrednio z dróg publicznych <b>2 KL</b> i <b>8 KD</b>. Dopuszczalne dojazdy uzupełniające z dróg wewnętrznych funkcjonujących na terenach <b>LS</b>- Lasu Miejskiego.</li> <li>2. Drogi na terenach <b>1-3ZD</b> są drogami wewnętrznymi.</li> <li>3. Parkingi obsługujące ogrody działkowe to wydzielone tereny <b>4-6 KP</b> oraz parkingi wewnętrzne na terenach <b>1-3 ZD</b>.</li> </ol> <p><b>Zasady scalania i podziału nieruchomości</b> Wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami za wyjątkiem podziałów gruntu na działki wynikających z przepisów o ogrodach działkowych oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.</p>
6.	<b>1ZUS</b> tereny zieleni urządzonej i usług sportowo-rekreacyjnych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej	<p><b>Zasady zagospodarowania terenu</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tereny zieleni urządzonej przeznaczone na realizację urządzeń sportowo-rekreacyjnych.</li> <li>2. Wprowadza się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi za wyjątkiem: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej,</li> <li>b) obiektów małej architektury dla celów rekreacji,</li> <li>c) urządzeń rekreacyjno-sportowych,</li> <li>d) obiektów kubaturowych stanowiących zaplecze gospodarcze programu sportowego,</li> <li>e) przejść pieszych oraz tras rowerowych.</li> </ol> </li> <li>3. Wprowadza się nakaz zapewnienia ogólnodostępnego przejścia pieszego umożliwiającego dostęp do obszaru lasu.</li> </ol> <p><b>Zasady obsługi w zakresie komunikacji</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Obsługa komunikacyjna terenu w zakresie dojazdu powinna być realizowana z ulicy lokalnej <b>3KL</b> (ul. M. Zientary – Malewskiej)</li> <li>2. Obsługa komunikacyjna terenów <b>1ZUS</b> w zakresie ruchu pieszego wynika z bezpośredniego położenia przy terenie <b>8ZU</b>, przeznaczonym m.in. na realizację przejścia pieszego, sąsiedztwa terenów komunikacyjnych <b>3KL</b> i lasu <b>LS</b> lub ze wspólnego zagospodarowania z terenem usługowym sportu i rekreacji <b>10U</b>.</li> </ol> <p><b>Zasady scalania i podziału nieruchomości</b> Wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami za wyjątkiem regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.</p>
7.	<b>1W, 2W</b> <b>tereny wód płynących</b>	<p><b>Zasady zagospodarowania terenu</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. W zagospodarowaniu strefy brzegowej rzeki Łyna i Wadąg należy</li> </ol>

L.p.	RODZAJ I OPIS TERENU	ZASADY OCHRONY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
		<p>zachować istniejący krajobraz rzeczny oraz istniejącą zielen. Zmiany w naturalnym wyglądzie koryta i brzegów wynikające z niezbędnych inwestycji (pomosty, kładki i mosty, umocnienia osuwisk, wpusty brzegowe itp.) ograniczyć do minimum.</p> <p>2. Wprowadzenie ścieków deszczowych do rzek wg ustaleń § 7.</p> <p>3. Dopuszcza się budowę ujęć wody do celów przeciwpożarowych.</p> <p>4. Dopuszczalne korzystanie z wód płynących jako drogi wodnej kajaków i łodzi wiosłowych i urządzenie strefy brzegowej stosowanie do potrzeb (pomosty, place postojowe łódek i kajaków, dojazdy techniczne itp.)</p>

### § 7. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. W granicach planu każda z działek budowlanych 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, za wyjątkiem terenów wymienionych w ustępie 2).
2. W granicach planu zabrania się stosowania:
  - 1) indywidualnych ujęć wody,
  - 2) lokalnych oczyszczalni ścieków,
  - 3) zbiorników do gromadzenia nieczystości ciekłych,
  - 4) wprowadza się nakaz podłączenia istniejących i projektowanych obiektów do komunalnej kanalizacji sanitarnej, za wyjątkiem terenów oznaczonych jako **2,3,6MN** i **5U**, dla których dopuszcza się zastosowanie lokalnych oczyszczalni ścieków.
3. Adaptuje się istniejący system infrastruktury technicznej obsługujący tereny zabudowy istniejącej w granicach planu. Rozbudowę, budowę lub modernizację systemu infrastruktury technicznej wykonywać w oparciu o warunki wynikające z ustaleń niniejszego planu, przy zachowaniu zasady rozdzielenia ścieków sanitarnych od deszczowych.
4. Na terenach rezerwatów "Redykajny" i „Mszar” zakazuje się wprowadzania nowych elementów infrastruktury technicznej. Ewentualna konserwacja, modernizacja istniejących rowów powinna być uzgodniona z Wojewódzkim Konserwatorem przyrody..
5. Podstawą ustaleń planu są Programy Rozbudowy: Wodociągów, Kanalizacji Sanitarnej i Kanalizacji Deszczowej.
6. Zaopatrzenie w wodę
  - 1) Zaopatrzenie w wodę obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi, lokalizowanych na terenie w granicach opracowania – z sieci wodociągowej miejskiej. Należy stosować zasadę pierścieniowania sieci. Realizacja sieci wodociągowej musi następować równocześnie z budową kanalizacji sanitarnej,
  - 2) Zaopatrzenie w wodę obiektów zlokalizowanych na terenach **2,7,8U** możliwe jest z sieci wodociągowej przebiegającej przez tereny sąsiednich działek (poza planem),
  - 3) Zaopatrzenie w wodę obiektów zlokalizowanych na terenach **1,2,3ZD** możliwe jest z sieci wodociągowej miejskiej przebiegającej w drodze dojazdowej **8KD**,
  - 4) Zaopatrzenie w wodę obiektów zlokalizowanych na terenie **11U** i **11Ua** możliwe jest z sieci wodociągowej przebiegającej w drodze dojazdowej **8KD** i terenie **6U**.
7. Kanalizacja sanitarna
  - 1) Odprowadzenie ścieków sanitarnych z istniejącej i projektowanej zabudowy przewiduje się do miejskiej kanalizacji sanitarnej za pomocą istniejących i projektowanych kanałów grawitacyjnych i tłocznych, za wyjątkiem terenów oznaczonych na planie jako **2,3,6MN** i **5U**, dla których dopuszcza się zastosowanie lokalnych, przydomowych oczyszczalni ścieków,
  - 2) Dla terenów oznaczonych na planie jako **4,5MN**, **6U**, **11U** i **11Ua** przewiduje się odprowadzenie ścieków do kolektora „K” (doprowadzającego ścieki z północno-wschodniej części miasta i Barczewa do przepompowni ścieków P-10 w Kieźlinach) za pomocą projektowanych kanałów grawitacyjnych lub tłocznych z lokalnymi przepompowniami,
  - 3) Dla terenów oznaczonych na planie jako: **7,8U** przewiduje się odprowadzenie ścieków do

kolektora „K” za pomocą istniejących i projektowanych kolektorów,

- 4) Dla terenu oznaczonego na planie jako **2U** przewiduje się odprowadzenie ścieków do zlewni przepompowni P-6 lub do kanalizacji grawitacyjnej w ul. Radiowej, za pomocą projektowanej lokalnej przepompowni i kanalizacji tłocznej,
- 5) Tereny oznaczone na planie jako: **1,3,4U** i **1US** będą odprowadzały ścieki poprzez lokalną przepompownię do zlewni przepompowni P-6, za pomocą projektowanych kolektorów grawitacyjnych i tłocznych. Lokalizacja lokalnej przepompowni ustalić na etapie opracowania kompleksowego zagospodarowania terenów **1U, 1US, 11KDW, 3KP, 1-3ZU**,
- 6) Dla terenów oznaczonych jako **1÷3ZD** możliwe jest odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej – kolektora „K” za pomocą projektowanych kanałów grawitacyjnych i tłocznych z lokalnymi przepompowniami,
- 7) Dla terenów oznaczonych jako **10U, 12US i 7MN** możliwe jest odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej (poza planem) za pomocą projektowanych kanałów grawitacyjnych lub tłocznych z lokalnymi przepompowniami,
- 8) W przypadkach nie rozstrzygniętych powyższymi ustaleniami dopuszcza się indywidualne rozwiązania techniczne przy zachowaniu zasady przesyłu ścieków do istniejących systemów kanalizacji komunalnej.

#### 8. Kanalizacja deszczowa

- 1) Ścieki opadowe z terenów zainwestowania należy odprowadzić do odbiorników poprzez projektowane lub istniejące lokalne systemy kanalizacji deszczowej. Nakazuje się wykonywanie miejscowej retencji wód opadowych,
- 2) Odprowadzenie ścieków deszczowych z terenu **3U** i **4U** wykonać poprzez istniejący na terenie oznaczonym jako **1US i 1U** system kanalizacji deszczowej z odpływem do rzeki Łyny,
- 3) Stopień oczyszczenia ścieków opadowych odprowadzanych do odbiorników powinien być zgodny z odrębnymi przepisami,
- 4) Na istniejących odpływach kanalizacji deszczowej do rzek: Łyny i Wadąga należy: zmodernizować wyloty oraz zamontować separatory substancji ropopochodnych i piaskowniki.

#### 9. Zaopatrzenie w gaz przewodowy

- 1) Adaptuje się istniejący układ sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia,
- 2) Występują techniczne możliwości zasilenia z sieci gazowej odbiorników gazowych – zgodnie z warunkami ekonomicznymi określanymi przez dysponenta sieci, poprzez rozbudowę istniejącego systemu,
- 3) Obowiązuje zachowanie stref kontrolowanych dla gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi; z zachowaniem powyższego dopuszcza się w tej strefie budowę dróg technicznych oraz ścieżek spacerowych i rowerowych;

#### 10. Zaopatrzenie w energię elektryczną i sieci telekomunikacyjne

- 1) Zaopatrzenie w energię elektryczną i telekomunikację należy wykonać za pomocą kabli doziemnych prowadzonych w liniach rozgraniczających dróg. Stacje transformatorowe oraz rozdzielnice telekomunikacyjne umieszczone w liniach rozgraniczających projektowanych dróg, na terenach zieleni lub wbudować w istniejącą zabudowę.
- 2) W wypadku kolizji istniejących sieci napowietrznych z projektowanym, nowym zagospodarowaniem należy wystąpić do Zakładu Energetycznego S.A. w Olsztynie z wnioskiem o podanie warunków ich przebudowy. Kolizyjne odcinki istniejących linii napowietrznych będą zastępowane liniami kablowymi. Koszt eliminacji kolizji będzie ponosił Inwestor.

#### 11. Zaopatrzenie w ciepło

Zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy realizować indywidualnie w oparciu o gaz, olej opałowy, drewno, energię elektryczną, odnawialne źródła energii lub z dostępnej sieci ciepłowniczej. 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 wyodrębnione tereny infrastruktury technicznej o następującym przeznaczeniu:

OZNACZENIE TERENU	PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU
<b>1ITK</b>	1. Teren istniejącego punktu zlewnego ścieków sanitarnych. 2. Wprowadza się zakaz zabudowy obiektami budowlanymi z wyłączeniem obiektów niezbędnych dla eksploatacji istniejących urządzeń.
<b>2ITK</b>	1. Teren istniejącego rowu melioracyjnego – adaptowany, rezerwowany na prowadzenie kolektora deszczowego. 2. Wprowadza się zakaz zabudowy obiektami budowlanymi z wyłączeniem obiektów niezbędnych dla eksploatacji istniejących urządzeń.
<b>1ITE</b>	1. Teren istniejących urządzeń głównego punktu zasilania energetycznego – adaptowany. 2. Wprowadza się zakaz zabudowy obiektami budowlanymi z wyłączeniem obiektów niezbędnych dla eksploatacji urządzeń głównego punktu zasilania.
<b>2ITE</b>	1. Teren istniejącej małej elektrowni wodnej – adaptowany. 2. Wprowadza się zakaz zabudowy obiektami budowlanymi z wyłączeniem obiektów niezbędnych dla eksploatacji urządzeń elektrowni.

14. Wydzielenie technicznych pasów eksploatacyjnych dla istniejącego i projektowanego uzbrojenia jest obowiązujące dla całego planu. Przebieg sieci, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i szerokości pasów eksploatacyjnych sieci uściślić na etapie projektu budowlanego na podstawie warunków wydanych przez dysponenta sieci. Wydzielenie pasów eksploatacyjnych obowiązuje również przy projektowaniu i realizacji trwałych elementów zagospodarowania terenu w postaci: tarasów, małej architektury, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, ogródków kawiarnianych, itp. na terenach zieleni.
15. Na rysunku planu oznaczono pasy eksploatacyjne linii energetycznych wysokiego napięcia. W pasach tych obowiązuje ograniczenie zagospodarowania wynikające z przepisów szczegółowych prowadzenia linii energetycznych wysokiego napięcia, odnoszących się do przeznaczenia podstawowego terenu, przez które linie te przebiegają.
16. Prowadzenie sieci uzbrojenia w liniach rozgraniczających projektowanych dróg wymaga opracowania kompleksowego planu realizacyjnego ulicy wraz z uzbrojeniem.

## § 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.	<b>Wielofunkcyjny zespół sportowo-rekreacyjny</b> <b>1U</b> <b>Przeznaczenie podstawowe</b> usługi sportowo-rekreacyjne <b>Przeznaczenie dopuszczalne</b> – usługi gastronomii, kultury i rozrywki, turystyczne, hotelarskie, zdrowia i rehabilitacji, tereny sportowo-rekreacyjne oraz inne o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości	<b>Ustalenia programowe</b> 1. Całość terenu oznaczonego symbolami <b>1U</b> , <b>1US</b> , <b>11KDW</b> , <b>3KP</b> , <b>1-3ZU</b> wymaga opracowania jednolitego, kompleksowego planu zagospodarowania. W oparciu o w.w. plan można wydawać pozwolenia na budowę na poszczególne inwestycje – etapy zagospodarowania. 2. Przeznaczenie dopuszczalne na terenie <b>1U</b> oznacza funkcję uzupełniającą przeznaczenie podstawowe, ograniczone do wielkości 60% projektowanej kubatury. 3. Teren oznaczony symbolem <b>1U</b> określa obszar przeznaczony na rozmieszczenie zabudowy kubaturowej wielofunkcyjnego zespołu sportowo-kubaturowego. Teren nie wykorzystany na zagospodarowanie j.w. zabudową przeznacza się na funkcje sportowo-rekreacyjne <b>1US</b> lub zieleni urządzonej <b>1-3ZU</b> . 4. Tereny sportowo-rekreacyjne <b>1US</b> przeznacza się na realizację boisk i gier sportowo-rekreacyjnych, urządzeń dyscyplin lekkoatletycznych i widowni. Teren może być zagospodarowany również dla organizacji masowych imprez kulturalno-rozrywkowych. Obiekty kubaturowe realizowane na tym terenie mogą obejmować wyłącznie zaplecze gospodarcze programu sportowego, programu imprez kulturalno-rozrywkowych, sanitariaty i zadaszenia widowni i sceny.

L.p.	SYMBOL i PRZEZNACZENIE TERENU	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
	<p><b>1US</b> tereny sportowo-rekreacyjne</p> <p><b>11 KDW</b> droga wewnętrzna obsługująca wielofunkcyjny zespół sportowo-rekreacyjny</p> <p><b>3 KP</b> parkingi</p> <p><b>1-3 ZU</b> tereny zieleni urządzonej towarzyszącej wielofunkcyjnemu zespołowi sportowo-rekreacyjnemu</p>	<p>5. Dla terenów <b>1-3ZU</b> zasady zagospodarowania, obsługi komunikacyjnej, scalenia i podziału nieruchomości podano w § 6 w punkcie 4 zasad ochrony i zagospodarowania terenu.</p> <p>6. Lokalizacja lokalnej przepompowni ustalić na etapie opracowania kompleksowego zagospodarowania terenów <b>1U, 1US 11KDW, 3KP, 1-3ZU</b>.</p> <p><b>Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu</b></p> <p>1. Zabudowę terenu <b>1U</b> należy kształtować w formie skoncentrowanych zespołów obiektów. Dopuszczalne rozmieszczenie zabudowy najwyżej w trzech zespołach obiektów.</p> <p>2. Linie rozgraniczenia terenów <b>1U</b> i <b>1US</b> są tożsame z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.</p> <p>3. Dla terenów <b>1U</b> i <b>1US</b> nie ogranicza się powierzchni zabudowy oraz wielkości powierzchni utwardzonej.</p> <p>4. Dla indywidualnych form obiektów zawierających funkcje przeznaczenia podstawowego terenu <b>1U</b> (kryte obiekty sportowo-rekreacyjne) nie ogranicza się wysokości zabudowy. Dla funkcji przeznaczenia dopuszczalnego ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne.</p> <p>5. Na terenie <b>1US</b> wymienione w punkcie 4 ustaleń programowych zaplecza gospodarcze mogą być realizowane w kondygnacji przyziemia i podziemia z wykorzystaniem istniejącego ukształtowania terenu lub pod widownią. Elementy zabudowy kubaturowej wyniesione ponad teren nie mogą przekraczać wysokości jednej kondygnacji użytkowej.</p> <p>6. W projektowaniu formy zabudowy należy respektować wysoki standard architektoniczny i dobrą ekspozycję wszystkich elewacji. Główna ekspozycja zabudowy z terenów <b>1US</b> i <b>2ZU</b> na południową i zachodnią elewację zabudowy terenów <b>1U</b>.</p> <p><b>Zasady obsługi w zakresie komunikacji</b></p> <p>1. Wielofunkcyjny zespół sportowo-rekreacyjny obsługiwany jest z Al. Wojska Polskiego <b>1KZ</b> poprzez zjazd publiczny (wschodnia strona drogi <b>1KZ</b>), bezkolizyjny przejazd pod Al. Wojska Polskiego i drogą wewnętrzną <b>11KDW</b>. Wykonanie zjazdu publicznego i przejazdu bezkolizyjnego jest warunkiem koniecznym funkcjonowania zespołu sportowo-rekreacyjnego.</p> <p>2. Projekt drogi wewnętrznej <b>11KDW</b> musi zawierać połączenie z leśną drogą wewnętrzną, obsługującą Las Miejski – <b>3 LS</b>, teren usług <b>3U</b> i Park florystyczny <b>1LSP</b>.</p> <p>3. W rejonie zjazdu publicznego j.w. projektowane są przystanki komunikacji masowej. Połączenia piesze komunikacji masowej z terenem Wielofunkcyjnego Zespołu sportowo-rekreacyjnego należy rozwiązać w postaci szerokich (min. 5.0 m/ ciągów spacerowych prowadzonych przez tereny Lasu Miejskiego <b>3 LS, 4LS</b> i teren zespołu sportowo-rekreacyjnego.</p> <p>4. Minimalna szerokość jezdni drogi wewnętrznej <b>11KDW</b> – 5,5m.</p> <p>5. Miejsca postojowe dla samochodów użytkowników Wielofunkcyjnego zespołu sportowo-rekreacyjnego należy projektować na terenie wydzielonego parkingu <b>3KP</b> oraz na parkingach projektowanych w zagospodarowaniu zabudowy na terenie <b>1U</b>. Realizacja parkingów wielopoziomowych na obydwu wskazanych terenach dopuszczalna.</p> <p>6. W rozwiązaniach parkingów należy uwzględnić stanowiska dla autobusów.</p> <p>7. Minimalna ilość miejsc postojowych ustala się w wysokości 2.5 mp na 10 użytkowników Wielofunkcyjnego zespołu sportowo-rekreacyjnego. Wskaźnik ten nie uwzględnia funkcji widowiskowych, dla których nie zakłada się pełnego pokrycia potrzeb parkingowych.</p> <p><b>Zasady scalania i podziału nieruchomości</b></p> <p>1. Dopuszczalny jest podział terenów <b>1U</b> i <b>1US</b> zagospodarowanych wg niniejszych ustaleń w przypadku konieczności wyodrębnienia własności.</p> <p>2. Dopuszczalny jest podział wyodrębniający tereny komunikacji- parkingi i drogi wewnętrzne (a w tym tereny <b>11 KDW</b> i <b>3KP</b>).</p> <p>3. Dopuszczalny jest podział dotyczący regulacji granic z nieruchomościami przyległymi.</p>
2.	<p><b>2U</b> <b>Przeznaczenie podstawowe-</b> usługi rekreacyjno-sportowe: przystań wodna</p>	<p><b>Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu</b></p> <p>1. Przeznaczenie dopuszczalne oznacza funkcję uzupełniającą. Nie może ono funkcjonować zamiennie w stosunku do przeznaczenia podstawowego – przystań wodna.</p> <p>2. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości minimum 15.0 m od linii rozgraniczenia terenu biegnącej wzdłuż linii brzegowej rzeki.</p>

L.p.	SYMBOL i PRZEZNACZENIE TERENU	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
	<p><b>Przeznaczenie dopuszczalne-</b> Usługi gastronomiczne, polana biwakowa, pokoje gościnne</p>	<p>Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy budowy pomostów i urządzeń nabrzeża przystani wodnej. Pozostałe linie rozgraniczenia są tożsame z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.</p> <p>3. W planie zagospodarowania terenu <b>2U</b> zarezerwowanie przejścia i pasa eksploatacyjnego kolektora deszczowego Ø1400 jest obowiązkowe.</p> <p>4. Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 25% powierzchni terenu <b>2U</b> a powierzchnia biologicznie czynna musi wynosić minimum 50% terenu <b>2U</b>.</p> <p>5. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy na dwie kondygnacje nadziemne – parter i poddasze użytkowe.</p> <p>6. Ustala się nakaz kształtowania dachów stromych o kącie nachylenia połaci 30°-45° i pokryciu ceramicznym.</p> <p><b>Zasady obsługi w zakresie komunikacji</b></p> <p>1. Teren <b>2U</b> jest dostępny komunikacyjnie z ulicy Radiowej przez leśne drogi wewnętrzne terenu Lasu Miejskiego – <b>4LS</b>.</p> <p>2. Dostępność komunikacyjna według ustalenia j.w. ograniczona do ruchu dostawczego i pojazdów specjalnych. Nie ustala się konieczności organizacji miejsc parkingowych na terenie <b>2U</b>.</p> <p><b>Zasady scalania i podziału nieruchomości</b></p> <p>1. Dopuszczalny jest podział wyodrębniający pas eksploatacyjny kolektora deszczowego Ø1400.</p> <p>2. Dopuszczalny jest podział terenu zagospodarowania wg niniejszych ustaleń w przypadku konieczności wyodrębniania własności lub podział wynikający z regulacji granic z sąsiednimi nieruchomościami.</p>
3.	<p><b>3U</b> <b>Przeznaczenie podstawowe-</b> usługi nieuciążliwe, gastronomii, kultury i wypoczynku, usługi turystyczne, hotelarskie, rekreacji i sportu <b>Przeznaczenie dopuszczalne-</b> istniejąca strzelnica sportowa</p>	<p><b>Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu</b></p> <p>1. Plan zagospodarowania i dyspozycję terenu na nową zabudowę należy wykonać w oparciu o inwentaryzację zieleni.</p> <p>2. Nie ustala się nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy.</p> <p>3. Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 20% powierzchni działki budowlanej.</p> <p>4. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy na trzy kondygnacje, parter, piętro i poddasze użytkowe.</p> <p>5. Dla zabudowy nowej ustala się nakaz kształtowania dachów stromych o kącie nachylenia połaci 30°-45° i pokryciu ceramicznym.</p> <p><b>Zasady obsługi w zakresie komunikacji</b></p> <p>1. Teren <b>3U</b> jest obsługiwany z Al. Wojska Polskiego <b>1KZ</b> poprzez zjazd publiczny i drogę wewnętrzną na terenie Lasu Miejskiego <b>3LS</b>.</p> <p>2. Miejsca parkingowe należy realizować na terenie <b>3U</b> w wielkości minimalnej 2,5 mp/10 użytkowników.</p> <p><b>Zasady scalania i podziału nieruchomości</b></p> <p>1. Dopuszczalny jest podział terenu <b>3U</b> na dwie samodzielne działki.</p> <p>2. Powyższy podział jest możliwy jeżeli każda z działek będzie miała powierzchnię minimum 0,7 ha oraz zapewniony dostęp do infrastruktury i drogi wewnętrznej Lasu Miejskiego <b>3LS</b>.</p> <p>3. Dopuszczalny jest podział dotyczący regulacji granic między działkami j.w. oraz nieruchomościami przyległymi.</p>
4.	<p><b>4U</b> <b>Przeznaczenie podstawowe-</b> usługi nieuciążliwe, gastronomii, kultury i wypoczynku, usługi turystyczne, hotelarskie, rekreacji i sportu <b>Przeznaczenie dopuszczalne-</b> istniejąca strzelnica sportowa</p>	<p><b>Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu</b></p> <p>1. Plan zagospodarowania i dyspozycję terenu na nową zabudowę należy wykonać w oparciu o inwentaryzację zieleni.</p> <p>2. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od strony Al. Wojska Polskiego <b>1KZ</b> w odległości 20.0 m od linii rozgraniczenia terenu <b>4U</b></p> <p>3. Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 25% powierzchni działki budowlanej.</p> <p>4. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy na trzy kondygnacje – parter, piętro i poddasze użytkowe.</p> <p>5. Dla zabudowy nowej ustala się nakaz kształtowania dachów stromych o kącie nachylenia połaci 30°-45° i pokryciu ceramicznym.</p> <p><b>Zasady obsługi w zakresie komunikacji</b></p> <p>1. Teren <b>4U</b> jest obsługiwany z Al. Wojska Polskiego <b>1KZ</b> poprzez zjazd publiczny wspólny z dojazdem na teren Wielofunkcyjnego zespołu sportowo-rekreacyjnego <b>11KDW</b>.</p> <p>2. Miejsca parkingowe należy realizować na terenie <b>4U</b> w wielkości minimalnej 2,5 mp/10 użytkowników.</p> <p><b>Zasady scalania i podziału nieruchomości</b></p> <p>1. Dopuszczalny jest podział terenu <b>4U</b> zagospodarowanego wg niniejszych ustaleń w przypadku konieczności wyodrębnienia własności.</p>

L.p.	SYMBOL i PRZEZNACZENIE TERENU	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
		2. Dopuszczalny jest podział dotyczący regulacji granic z nieruchomościami przyległymi.
5.	<b>5U</b> <b>Przeznaczenie podstawowe</b> istniejące schronisko dla zwierząt – adaptowane  <b>Przeznaczenie dopuszczalne</b> usługi nieuciążliwe	<b>Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu</b> 1. Granice wyznaczonego terenu <b>5U</b> obejmują powierzchnię wykraczającą poza przebieg istniejącego ogrodzenia. Do czasu urządzenia całości terenu zgodnie z planem teren poza ogrodzeniem pełni funkcję zieleni nieurządzonej <b>3ZN</b> . 2. Południowo zachodni narożnik działki wymaga regulacji w celu zapewnienia przejścia pieszego między terenami <b>1ZD</b> i <b>5U</b> . 3. Na terenie <b>5U</b> nie ogranicza się powierzchni zabudowy oraz wielkości powierzchni utwardzonej. 4. Dla zabudowy nowej i modernizacji ustala się nakaz kształtowania dachów stromych o kącie nachylenia 30°-45°. Ustalenie to nie jest warunkiem koniecznym, dla urządzeń i wyposażenia schroniska (zadaszenia na wybiegach, wiaty itp.) <b>Zasady obsługi w zakresie komunikacji</b> 1. Obsługa komunikacyjna terenu <b>5U</b> od strony ulicy Jagiellońskiej <b>2KL</b> ulicą dojazdową <b>8KD</b> . 2. Miejsca postojowe należy rozmieścić na terenie <b>5U</b> oraz jako zatoki postojowe ulicy dojazdowej <b>8KD</b> . Nie ustala się wskaźnika potrzeb miejsc postojowych. <b>Zasady scalania i podziału nieruchomości</b> 1. Nie zakłada się podziału terenu <b>5U</b> na działki funkcjonujące samodzielnie. 2. Dopuszczalny jest podział mający na celu zmianę wielkości terenu schroniska lub regulacja granic z nieruchomościami przyległymi.
6.	<b>6U</b> <b>Przeznaczenie podstawowe</b> Istniejący Ośrodek Doradztwa Rolniczego oraz towarzysząca zabudowa usługowa i mieszkaniowa – adaptowane <b>Przeznaczenie dopuszczalne</b> usługi nieuciążliwe, gastronomii, kultury i wypoczynku, usługi turystyczne, hotelarskie, rekreacji i sportu	<b>Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu</b> 1. Istniejąca zabudowa usługowa i mieszkaniowa – adaptowana. 2. Plan zagospodarowania i dyspozycję terenu na nową zabudowę należy wykonać w oparciu o inwentaryzację zieleni. 3. Nieprzekraczalne linie zabudowy nowej muszą spełniać wymogi zawarte w rozporządzeniu ministra infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, jednak nie mniej niż 7,0 m od linii rozgraniczającej tereny zabudowy od ulicy dojazdowej <b>8KD</b> i min 20,0 m od ulicy lokalnej <b>2KL</b> , 4. Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 35% powierzchni działki budowlanej. 5. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy na trzy kondygnacje nadziemne. W przypadku kształtowania dachów stromych – parter, piętro i poddasze użytkowe. 6. W przypadku kształtowania dachów stromych w zabudowie nowoprojektowanej - ustala się kąt nachylenia połąci min 30° i max 45°. 7. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę zabudowy istniejącej pod warunkiem spełnienia wymogów jak dla zabudowy nowoprojektowanej w zakresie wysokości zabudowy oraz jej kształtowania. Powyższe działania dla budynku położonego przy ul. Jagiellońskiej 91, wpisanego do rejestru zabytków, muszą być poprzedzone uzgodnieniem z odpowiednimi służbami ochrony zabytków. <b>Zasady obsługi w zakresie komunikacji</b> 1. Obsługa komunikacyjna terenu <b>6U</b> ulicą dojazdową <b>8KD</b> . 2. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z ulicy Jagiellońskiej <b>2KL</b> poprzez zjazdy indywidualne. 3. Miejsca postojowe należy rozmieścić na terenie <b>6U</b> . Nie ustala się wskaźnika potrzeb miejsc postojowych. <b>Zasady scalania i podziału nieruchomości</b> 1. Podziału terenu <b>6U</b> 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. 2. Powyższy podział jest możliwy jeżeli każda z działek będzie miała powierzchnię minimum 2500m <sup>2</sup> . 3. Dopuszczalny jest podział dotyczący regulacji granic między działkami oraz nieruchomościami przyległymi i na działki drogowe dla realizacji dróg wewnętrznych.



L.p.	SYMBOL i PRZEZNACZENIE TERENU	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
7.	<b>7U, 8U</b> <b>przeznaczenie podstawowe</b> usługi, administracja, rzemiosło, handel hurtowy, przemysł, produkcja, składy i magazyny	<b>Ograniczenia funkcjonalne</b> Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów, których przeznaczenie powodowałoby uciążliwości wykraczające poza granice terenu objętego ustaleniem <b>Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu</b> 1. Nieprzekraczalne linie zabudowy muszą spełniać wymogi zawarte w rozporządzeniu ministra infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, jednak nie mniej niż 5m od linii rozgraniczającej terenu ulicy dojazdowej <b>10KD</b> . 2. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy 15m ponad poziom terenu projektowanego. 3. Nie ogranicza się wielkości powierzchni zabudowy oraz wielkości wykonania nawierzchni utwardzonych. <b>Zasady obsługi komunikacji</b> 1. Obsługa komunikacyjna terenów <b>7U</b> i <b>8U</b> z projektowanej ulicy dojazdowej <b>10KD</b> oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych. 2. W liniach rozgraniczenia terenów należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc parkingowych wynikających z projektowanych funkcji. 3. Ustala się wskaźniki minimalnej ilości miejsc parkingowych, które należy rozmieścić w liniach rozgraniczenia terenów : a) 4 mp /10 pracowników, b) dla funkcji handlu hurtowego i składów 5 mp/1000m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu <b>Zasady scalania i podziału nieruchomości</b> 1. 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; 2. Powyższego podziału można dokonać pod warunkiem, że powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie będzie mniejsza niż 0,3 ha; 3. Dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki drogowe dla realizacji dróg wewnętrznych przy założeniu, że minimalna szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczenia wynosi 10m a łuki poziome spełniają warunki przepisów szczególnych jak dla dróg dojazdowych.
8.	<b>9U, 11U, 11Ua</b> <b>przeznaczenie podstawowe:</b> Istniejące bazy techniczne – adaptowane <b>przeznaczenie dopuszczalne:</b> usługi nieuciążliwe, gastronomia, kultura i wypoczynek, usługi turystyczne, hotelarskie, rekreacji i sportu oraz ośrodki szkoleniowe	<b>Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu</b> 1. Plan zagospodarowania terenu i dyspozycję terenu na nową zabudowę należy wykonać w oparciu o inwentaryzację zieleni. 2. Nieprzekraczalne linie zabudowy muszą spełniać wymogi zawarte w rozporządzeniu ministra infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. 3. Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% działki budowlanej na terenie <b>9U</b> , 25% działki budowlanej na terenie <b>11U</b> i 15% działki budowlanej na terenie <b>11Ua</b> . 4. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy na trzy kondygnacje – parter, piętro i poddasze użytkowe. 5. Dla zabudowy nowej ustala się nakaz kształtowania dachów stromych o kącie nachylenia połąci 30°-45° i pokryciu ceramicznym. 6. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę zabudowy istniejącej pod warunkiem spełnienia wymogów jak dla zabudowy nowoprojektowanej w zakresie wysokości zabudowy oraz jej kształtowania. <b>Zasady obsługi w zakresie komunikacji</b> 1. Teren <b>9U</b> jest obsługiwany z ul. Jagiellońskiej <b>2KL</b> poprzez zjazd indywidualny i wewnętrzną drogą leśną. 2. Teren <b>11U</b> i <b>11Ua</b> jest obsługiwany z ul. Jagiellońskiej <b>2KL</b> poprzez zjazdy indywidualne i przejazd przez teren <b>11LS</b> . 3. W przypadku zmiany przeznaczenia terenów na funkcje dopuszczalne miejsca parkingowe należy realizować w granicach linii rozgraniczających w wielkości minimalnej 2,5 mp/10 użytkowników. Dopuszcza się zabezpieczenie potrzeb parkingowych poprzez urządzenie parkingów leśnych na terenach <b>LS</b> i <b>ZN</b> , według ustaleń § 6 niniejszej uchwały. <b>Zasady scalania i podziału nieruchomości</b> 1. Dopuszczalne są podziały dotyczące regulacji granic z nieruchomościami przyległymi. 2. Podział terenów <b>9U</b> zagospodarowanych wg niniejszych ustaleń dopuszczalny

L.p.	SYMBOL i PRZEZNACZENIE TERENU	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
		<p>jest w przypadku konieczności wyodrębnienia własności.</p> <p>3. Podziału terenów <b>11U</b> i <b>11Ua</b> 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> <p>4. Powyższego podziału można dokonać pod warunkiem, że powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie będzie mniejsza niż:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 0,5 ha na terenie <b>11U</b>,</li> <li>- 3,0 ha na terenie <b>11Ua</b>.</li> </ul> <p>5. Dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki drogowe dla realizacji dróg wewnętrznych przy założeniu, że minimalna szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczenia wynosi 10m a łuki poziome spełniają warunki przepisów szczególnych jak dla dróg dojazdowych.</p>
9.	<p><b>10 U</b> <b>Przeznaczenie podstawowe:</b> usługi sportowo-rekreacyjne <b>Przeznaczenie dopuszczalne:</b> gastronomia, usługi kultury i rozrywki,</p>	<p><b>Ustalenia programowe</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Przeznaczenie podstawowe oznacza realizację obiektów do uprawiania sportu i rekreacji: sal do gier sportowych typu kręgle, squash, bilard, tenis stołowy, klubów fitness, siłowni, wraz z zapleczem socjalnym i administracyjnym.</li> <li>2. Przeznaczenie dopuszczalne na terenie <b>10U</b> oznacza funkcję uzupełniającą przeznaczenie podstawowe, ograniczone do wielkości 50% projektowanej kubatury.</li> </ol> <p><b>Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Projekt planu zagospodarowania terenu należy wykonać w sposób skoordynowany z zagospodarowaniem terenów <b>8ZU</b> i <b>1ZUS</b>.</li> <li>2. Linia rozgraniczenia terenu <b>10U</b> i <b>1ZUS</b> jest tożsama z nieprzekraczalną linią zabudowy. Pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy muszą spełniać wymogi zawarte w rozporządzeniu ministra infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, jednak nie mniej niż 5m od linii rozgraniczającej terenu ulicy lokalnej <b>3KL</b>.</li> <li>3. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy na dwie kondygnacje nadziemne. W przypadku kształtowania dachów stromych – parter, piętro i poddasze użytkowe.</li> <li>4. Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% terenu <b>10U</b>.</li> <li>5. Powierzchnia biologicznie czynna musi wynosić minimum 30% terenu <b>10U</b>.</li> </ol> <p><b>Zasady obsługi w zakresie komunikacji</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Teren <b>10U</b> jest obsługiwany z ulicy lokalnej <b>3KL</b> (ul. M. Zientary-Malewskiej) poprzez zjazd indywidualny.</li> <li>2. Miejsca parkingowe należy realizować w granicach linii rozgraniczających terenu <b>10U</b> w wielkości minimalnej 1,5 mp/10 użytkowników.</li> </ol> <p><b>Zasady scalania i podziału nieruchomości</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dopuszczalny jest podział dotyczący regulacji granic z nieruchomościami przyległymi.</li> <li>2. Dopuszcza się podział terenu <b>10U</b>, zabudowanego i zagospodarowanego wg niniejszych ustaleń, w przypadku konieczności wyodrębnienia własności.</li> </ol>
10.	<p><b>1 UZ</b> <b>Przeznaczenie podstawowe:</b> Istniejąca zabudowa szpitala oraz towarzysząca zabudowa usługowa, gospodarcza i mieszkaniowa – adaptowane <b>Przeznaczenie dopuszczalne</b> Inne formy usług zdrowia i opieki społecznej, oświata, administracja, usługi nieuciążliwe</p>	<p><b>Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Plan zagospodarowania terenu i dyspozycję terenu na nową zabudowę należy wykonać w oparciu o inwentaryzację zieleni.</li> <li>2. Nieprzekraczalne linie zabudowy nowej muszą spełniać wymogi zawarte w rozporządzeniu ministra infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.</li> <li>3. Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 25% powierzchni działki budowlanej.</li> <li>4. Maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać wysokości kalenicy istniejącego budynku zabytkowego w odniesieniu do dachów stromych i wysokości gzymsu koronującego w przypadku dachów płaskich.</li> <li>5. W przypadku kształtowania dachów stromych w zabudowie nowoprojektowanej - ustala się kąt nachylenia połaci min 30° i max 45°.</li> <li>6. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę zabudowy istniejącej pod warunkiem spełnienia wymogów jak dla zabudowy nowoprojektowanej w zakresie wysokości zabudowy oraz jej kształtowania. Powyższe działania dla budynku położonego przy ul. Jagiellońskiej 78, wpisanego do rejestru zabytków, muszą być poprzedzone uzgodnieniem z odpowiednimi służbami ochrony zabytków.</li> </ol> <p><b>Zasady obsługi w zakresie komunikacji</b></p>

L.p.	SYMBOL i PRZEZNACZENIE TERENU	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
		<p>1. Obsługa komunikacyjna terenu z ul. Jagiellońskiej <b>2KL</b>.</p> <p>2. Miejsca postojowe należy rozmieścić na terenie. Nie ustala się wskaźnika potrzeb miejsc postojowych.</p> <p><b>Zasady scalania i podziału nieruchomości</b></p> <p>Dopuszczalny jest podział terenu zabudowanego i zagospodarowanego wg niniejszych ustaleń w przypadku konieczności wyodrębnienia własności oraz podział nieruchomości na odrębne działki drogowe dla realizacji dróg wewnętrznych.</p>
11.	<p><b>1MN, 2MN, 3MN 4MN, 5MN, 6MN i 7MN,</b> <b>przeznaczenie podstawowe;</b> - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna istniejąca adaptowana, <b>przeznaczenie dopuszczalne:</b> usługi administracyjne, opieki zdrowotnej, biura, pracownie projektowe i t.p.</p> <p>dla terenów <b>1MN, 2MN, 3MN i 6MN</b> dopuszcza się ponadto usługi turystyczne, gastronomii i inne związane z rekreacją i wypoczynkiem.</p>	<p><b>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu</b></p> <p>1. Funkcje dopuszczalne mogą występować zamiennie lub jako uzupełniające.</p> <p>2. Zabudowę nowoprojektowaną należy kształtować jako wolnostojącą,</p> <p>3. Nieprzekraczalne linie zabudowy nowej muszą spełniać wymogi zawarte w rozporządzeniu ministra infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, jednak nie mniej niż 5,0 m od linii rozgraniczającej tereny zabudowy od ulic dojazdowych <b>8KD i 9KD</b>,</p> <p>4. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy na dwie kondygnacje nadziemne. W przypadku kształtowania dachów stromych - parter i poddasze użytkowe;</p> <p>5. W przypadku kształtowania dachów stromych w zabudowie nowoprojektowanej - ustala się kąt nachylenia połaci min 30° i max 45°;</p> <p>6. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę zabudowy istniejącej pod warunkiem spełnienia wymogów jak dla zabudowy nowoprojektowanej w zakresie wysokości zabudowy oraz jej kształtowania. Powyższe działania dla budynków położonych przy ul. Diernowa 1, 3, 4, 12 i 14, wpisanych do gminnego rejestru zabytków, muszą być poprzedzone uzgodnieniem z odpowiednimi służbami ochrony zabytków.</p> <p><b>Zasady obsługi w zakresie komunikacji</b></p> <p>1. Dostęp do terenów z przyległych ulic dojazdowych oznaczonych symbolami <b>7KD, 8KD i 9KD</b> oraz z drogi wewnętrznej <b>12KDw</b>;</p> <p>2. Dojazd do terenów <b>2MN, 3MN i 6MN</b> należy realizować przez tereny lasu <b>6LS i 7LS</b> przez istniejące wewnętrzne drogi leśne.</p> <p>3. W przypadku realizacji funkcji obsługi rekreacji i turystyki na terenach <b>1MN, 2MN, 3MN i 6MN</b>, dopuszcza się zabezpieczenie potrzeb parkingowych poprzez urządzenie parkingów leśnych na terenach <b>LS i ZN</b>, według ustaleń § 6 niniejszej uchwały.</p> <p><b>Zasady scalania i podziału nieruchomości</b></p> <p>1. Dla terenów <b>1MN, 2MN, 3MN, 6MN i 7MN</b>, wprowadza się zakaz wtórnego podziału nieruchomości prowadzącego do wydzielenia odrębnych działek budowlanych, przeznaczonych na nową zabudowę;</p> <p>2. Na terenach <b>4MN i 5MN</b> podziału nieruchomości na odrębne 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> <p>3. Podział, o którym mowa w pkt 2) możliwy jest pod warunkiem, że powierzchnia działki budowlanej nie będzie mniejsza niż 750m<sup>2</sup>.</p> <p>4. Na terenach <b>4MN, 5MN i 7MN</b> zezwala się na podziały nieruchomości zmierzające do poprawy warunków zagospodarowania istniejących działek budowlanych i regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.</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>1 KZ</b>	1. Ulica gminna klasy zbiorczej o zmiennej szerokości pasa drogowego –

L.p.	OZNACZENIE	ZASADY BUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
	<i>al. Wojska Polskiego</i> <b>Ulica publiczna, klasy zbiorczej</b>	<p>minimum 30.0 m szerokości pasa, zależna od ukształtowania terenu i przyjętego przekroju.</p> <p>2. Przekrój jedno- lub dwujezdniowy o czterech pasach ruchu. Dobór przekroju należy przyjmować odpowiednio do potrzeb wynikających z organizacji ruchu i ukształtowania terenu.</p> <p>3. Dopuszczalne etapowanie realizacji z czasowym stosowaniem przekroju jednojezdniowego o dwu pasach ruchu.</p> <p>4. Projektowanie chodników i ścieżki rowerowej jednostronne. Dopuszczalne prowadzenie chodników i ścieżki rowerowej na terenie Lasu Miejskiego <b>LS</b> poza pasem drogowym ulicy zbiorczej <b>1 KZ</b>.</p> <p>5. Dopuszczalne zjazdy indywidualne dla potrzeb dróg wewnętrznych terenów Lasu Miejskiego <b>LS</b>:</p> <p>a) dla obsługi terenów usługowych <b>1US, 1U, 3U i 4U</b> projektowany zjazd publiczny skrzyżowany z ulicą zbiorczą <b>1KZ</b> w drugim poziomie,</p> <p>b) ulica zbiorcza <b>1KZ</b> przeznaczona jest do prowadzenia komunikacji zbiorowej. Zespół przystanków z pętlą nawrotową należy projektować bezpośrednio w sąsiedztwie zjazdu publicznego j.w. z wykorzystaniem wspólnej ze zjazdem organizacji ruchu.</p>
2.	<b>2KL</b> <i>ul. Jagiellońska</i> <b>3KL</b> <i>ul. Zientary- Malewskiej</i> <b>ulice publiczne klasy lokalnej</b>	<p>1. Istniejące ulice gminne klasy lokalnej o zmiennej szerokości pasa drogowego - minimum 20.0 m.</p> <p>2. Przekrój jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu.</p> <p>3. Projektowanie chodników i ścieżki rowerowej jednostronne. Dopuszczalne prowadzenie chodników i ścieżki rowerowej na terenie Lasu Miejskiego <b>LS</b> poza pasami drogowymi ulic <b>2KL i 3 KL</b>.</p> <p>4. Skrzyżowanie z ulicami dojazdowymi <b>8KD i 10KD</b> zwykłe.</p> <p>5. Dopuszczalne zjazdy indywidualne i publiczne na przyległe tereny usługowe i dla potrzeb dróg wewnętrznych terenów Lasu Miejskiego <b>LS</b>.</p> <p>6. Ulice lokalne <b>2KL i 3KL</b> przeznaczone są do prowadzenia komunikacji zbiorowej. Istniejące pętle autobusowe – adaptowane.</p>
3.	<b>4KD</b> <i>ul. Leśna</i> <b>ulica publiczna klasy dojazdowej</b>	<p>1. Istniejąca ulica gminna klasy dojazdowej zmiennej szerokości pasa drogowego – minimum 20.0 m.</p> <p>2. Przekrój jednojezdniowy o dwu pasach ruchu.</p> <p>3. Projektowanie chodników i ścieżki rowerowej jednostronne. Dopuszczalne prowadzenie chodników i ścieżki rowerowej na terenie Lasu Miejskiego <b>LS</b> poza pasem drogowym ulic.</p> <p>4. Dopuszczalne zjazdy indywidualne dla potrzeb dróg wewnętrznych terenów Lasu Miejskiego <b>LS</b>.</p> <p>5. Zabezpieczyć pas techniczny sanitarny na potrzeby budowy II nitki kolektora centralnego kanalizacji sanitarnej.</p>
4.	<b>5KD, 6KD, 7KD, 8KD, 9KD, 10KD</b> <b>ulice publiczne klasy dojazdowej</b>	<p>1. Istniejące i projektowane drogi gminne klasy dojazdowej. Szerokość pasa drogowego zmienna, odpowiednio do istniejących możliwości terenowych – minimum 8.0 m.</p> <p>2. Przekroje jednojezdniowe o dwu pasach ruchu.</p> <p>3. Projektowanie chodników na terenach niezabudowanych nieobowiązkowe.</p> <p>4. Tereny pod liniami wysokiego napięcia 110 kV przyległe do ulic dojazdowych <b>6KD i 10KD</b> mogą być wykorzystane dla potrzeb parkowania.</p>
5.	<b>11KDW</b> <b>droga wewnętrzna</b>	<p>1. Projektowana droga wewnętrzna Wielofunkcyjnego Zespołu Sportowo-Rekreacyjnego.</p> <p>2. Minimalna szerokość jezdni drogi wewnętrznej <b>11KDW</b> – 5,5 m.</p> <p>3. Połączenie z al. Wojska Polskiego <b>1KZ</b> przez zjazd publiczny skrzyżowany z ulicą <b>1KZ</b> w drugim poziomie.</p> <p>4. Projekt drogi wewnętrznej <b>11KDW</b> musi zawierać połączenie z drogą wewnętrzną obsługującą Las Miejski – <b>3LS</b>, teren usług <b>3U</b>, i Park florystyczny <b>1LSP</b>.</p>
6.	<b>12KDW</b> <b>droga wewnętrzna</b>	<p>1. Projektowana droga wewnętrzna do obsługi zabudowy mieszkaniowej na terenie <b>5MN</b>.</p> <p>2. Droga może być realizowana w formie jezdni jednopasowej z mijankami umożliwiającymi wymijanie pojazdów.</p>

L.p.	OZNACZENIE	ZASADY BUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
		3. Minimalna szerokość jezdni drogi wewnętrznej <b>12KDW</b> – 3,0 m .
7.	<b>1-8KP</b> parkingi	1. Wydzielone tereny parkingów istniejące i projektowane. 2. Projektowanie parkingów można wykonywać z łącznym wykorzystaniem terenów KP i przyległych pasów drogowych komunikacji.
8.	<b>Ustalenia ogólne</b>	1. Projektowane pasy drogowe prowadzone przez tereny Lasu Miejskiego <b>LS</b> i ogrodów działkowych <b>ZD</b> mogą podlegać regulacji granic odpowiednio do rozwiązań drogowych projektu budowlanego. 2. Wyznaczenie terenów parkingów wydzielonych <b>KP</b> nie obejmuje parkingów leśnych i wewnętrznych o których mowa w ustaleniach szczegółowych <b>§ 6 i § 8</b> .

### § 10. Zadania dla realizacji celów publicznych

- W granicach planu do zadań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu przepisów art. 2, pkt.5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należą:
  - budowa i urządzenie dróg publicznych oznaczonych symbolami: **1KZ, 2KL, 3KL, 4-10 KD** oraz dróg wewnętrznych **11-12KDW**,
  - budowa i urządzenie parkingów wydzielonych **1-8KP**,
  - urządzenie terenów zieleni urządzonej **1ZU, 2ZU, 3ZU, 5ZU, 6ZU i 8ZU**,
  - Zagospodarowanie terenów lasu miejskiego **LS i LSP** oraz terenów zieleni nieurządzonej **ZN**,
  - 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** .
- 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 oraz zgodnie z ustaleniami Wieloletniego Planu Inwestycyjnego Miasta Olsztyn.

### § 11. Stawki dla naliczenia opłat planistycznych

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

L.p.	PRZEZNACZENIE I SYMBOL TERENU	STAWKA PROCENTOWA OPŁATY
1.	<b>8U</b> <b>przeznaczenie podstawowe</b> <i>usługi, administracja, rzemiosło, handel hurtowy, przemysł, produkcja, składy i magazyny</i>	30%
2.	<b>3U</b> <b>Przeznaczenie podstawowe-</b> istniejąca strzelnica sportowa <b>Przeznaczenie dopuszczalne-</b> usługi nieuciążliwe, gastronomii, kultury i wypoczynku, usługi turystyczne, hotelarskie, rekreacji i sportu	30%

### § 12. Postanowienia końcowe.

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

### § 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. Uchwała podlega również publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Olsztyn.

Przewodniczący Rady

Zbigniew Dąbkowski