



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 29 maja 2019 r.

Poz. 2785

UCHWAŁA NR VI/97/19 RADY MIASTA OLSZTYNA

z dnia 27 marca 2019 r.

w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Gutkowo, zlokalizowanego między linią kolejową a ulicami Kanarkową, Basieńki i Rzędziana w Olsztynie”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.¹⁾) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 994 ze zm.²⁾), Rada Miasta Olsztyna uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy wstępne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna”, przyjętego Uchwałą Rady Miasta Olsztyna Nr XXXVII/660/13 z dnia 15 maja 2013 r., uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Gutkowo, zlokalizowany między linią kolejową a ulicami Kanarkową, Basieńki i Rzędziana w Olsztynie”, zwany dalej planem.

2. Plan o powierzchni około 184 ha, od wschodu graniczy ze skarpą przyjeziorną jeziora Ukiel, od zachodu z granicą Gminy Jonkowo, od północy z linią kolejową, od południa ze skarpą terenową, biegnącą od ul. Żurawiej do ul. Porannej, od południowego zachodu z zabudową przy ul. Kresowej.

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

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będącego jego integralną częścią;
- 3) rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia sposobu realizacji i zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Przedmiot i granice planu określa Uchwała NR XV/193/15 Rady Miasta Olsztyna z dnia 28 października 2015 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Gutkowo, zlokalizowanego między linią kolejową a ulicami Kanarkową, Basieńki i Rzędziana w Olsztynie”.

2. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:

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

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2019 poz. 60, poz. 235.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2018 poz. 100, poz. 1349, poz. 1432, poz. 2500.

- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania oraz oznaczeń tych terenów;
- 3) linii zabudowy;
- 4) granic Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny;
- 5) granic strefy ochrony konserwatorskiej;
- 6) oznaczenia strefy ochrony ekspozycji;
- 7) oznaczeń obszarów i obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków;
- 8) oznaczeń obszarów i obiektów wpisanego do rejestru zabytków;
- 9) oznaczenia strefy wokół cmentarza.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - oznacza takie przeznaczenie funkcjonalne, które jest przeważające na danym terenie, zarówno w zakresie powierzchni zabudowy, jak i kubatury;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - oznacza takie przeznaczenie terenu, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe lub występuje zamiennie, w zakresie i na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych planu;
- 3) wysokość zabudowy - podany w metrach, liczony od poziomu terenu największy możliwy wymiar pionowy obiektu budowlanego lub wysokość budynku, mierzona zgodnie z wymogami obowiązującego rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie i określona ilością kondygnacji nadziemnych, w rozumieniu ww. przepisów;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna - w rozumieniu obowiązującego rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) terenowe urządzenia sportu i rekreacji - terenowe pola gier takich jak: koszykówka, siatkówka, tenis, ringo, mini golf itp., terenowe urządzenia gimnastyczne oraz urządzenia placów zabaw, rekreacji i wypoczynku;
- 6) linia zabudowy - jest to linia poza którą nie można sytuować obiektów kubaturowych (budynków), linię tę mogą przekraczać gzymsy, daszki nad wejściem, balkony, tarasy, schody zewnętrzne, wykusze tych obiektów, jednak nie więcej niż o 1,3 m;
- 7) dach płaski - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 8) dach wielospadowy - jest to dach mający co najmniej dwie połacie dachowe.

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

- 1) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) MW/U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
- 4) U - teren zabudowy usługowej;
- 5) UO - teren usług oświaty;
- 6) US - teren sportu i rekreacji;
- 7) UK - teren zabudowy kultu religijnego;
- 8) PB/U - teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, usług;
- 9) ZP - zieleń urządzonej;
- 10) ZL - lasy;
- 11) ZN - zieleń nieurządzona, objęta formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;
- 12) Z - zieleń nieurządzona;

- 13) ZI - zielen izolacyjna;
- 14) ZC- cmentarz;
- 15) KDD, KDL, KDZ - teren dróg publicznych;
- 16) KDW - teren dróg wewnętrznych;
- 17) P - teren komunikacji - parking;
- 18) KD p - teren przejść pieszych;
- 19) KD j - teren ciągów pieszo - jezdnych;
- 20) K - teren infrastruktury technicznej - kanalizacja;
- 21) G - teren infrastruktury technicznej - gaz;
- 22) TI - teren infrastruktury technicznej - pozostałe;
- 23) KK - teren kolei.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące wszystkich terenów objętych planem.

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

- 1) przestrzenią publiczną na obszarze planu są tereny dróg KDD, KDL, KDZ, parkingi P, z wyjątkiem parkingu 314 P, teren kolei KK, tereny przejść pieszych KDp, z wyjątkiem terenów 299KDp i 300 KDp, tereny ciągów pieszo-jezdnych KDj, teren cmentarza ZC, lasu ZL, zieleni nieurządzonej Z, także tereny zieleni urządzonej 157ZP, 159ZP, 160ZP, 161ZP, 163ZP, 164ZP, 165 ZP, 167ZP, 167aZP 169ZP, 170ZP, 172ZP, 173ZP, 174ZP, 178ZP, 180ZP, 181ZP oraz izolacyjnej 185 ZI, 186 ZI, 187 ZI, 190 ZI, 196 ZI, 197 ZI;
- 2) ustala się nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych, m.in. poprzez obniżenie do poziomu jezdni krawężników chodnika w rejonie skrzyżowania na całej szerokości przejścia dla pieszych, w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku oraz lokalizowanie małej architektury w sposób zapewniający przejazd wózka inwalidzkiego;
- 3) w granicach planu zasady umieszczania szyldów oraz tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na budynkach i w formie wolnostojącej realizować z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony krajobrazu oraz uchwał Rady Miasta Olsztyna;
- 4) na jednej samodzielnej działce budowlanej przeznaczonej pod zabudowę jednorodzinną, może być realizowany maksymalnie jeden dom jednorodzinny; zabudowa bliźniacza oznacza dwa domy jednorodzinne i wymaga dwóch działek budowlanych, analogicznie zabudowa szeregowa oznacza więcej niż dwa domy jednorodzinne, każdy na niezależnej działce budowlanej;
- 5) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zakazuje się realizacji garaży wolnostojących, zespołów takich garaży oraz wiat garażowych, zakaz nie dotyczy garaży wielopoziomowych;
- 6) nakazuje się realizację infrastruktury technicznej zgodnie z zasadą: elementy naziemne i nadziemne infrastruktury realizować jako elementy harmonijnie wkomponowane w zagospodarowanie terenu i zabudowę, w tym historyczną zabudowę wsi;
- 7) w granicach planu zakazuje się lokalizacji stacji paliw, myjni samochodowych, warsztatów samochodowych i stacji diagnostycznych (z wyjątkiem terenów 1PB/U, 1aPB/U, 2PB/U i 27U3 oraz istniejących warsztatów samochodowych zlokalizowanymi na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę lub realizowanych na podstawie prawomocnych decyzji o pozwoleniu na budowę) oraz lakierni samochodowych i komisów samochodowych, poza istniejącymi, zlokalizowanymi na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę lub realizowanych na podstawie prawomocnych decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 8) miejsca postojowe dla rowerów należy zapewnić z wykorzystaniem urządzeń (stojaków rowerowych) trwale umocowanych w podłożu, z konstrukcją pozwalającą na stateczne oparcie roweru, wygodny dostęp oraz pewne przypięcie jego ramy i jednego koła za pomocą powszechnie dostępnych zapiek;

- 9) zakazuje się realizacji powtarzalnych, typowych hal o charakterze magazynowym; budynki o funkcji magazynowej należy projektować wg projektów indywidualnych, dostosowując ich formę do otoczenia;
- 10) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 11) zakazuje się realizacji obiektów sportowych o funkcji związanej ze sportami motorowymi oraz związanych z używaniem broni palnej.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji funkcji usługowych i przemysłowych, których funkcjonowanie powoduje przekroczenia któregoś z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku mieszkalnym - poza lokalem, w którym jest prowadzona, a także takich, które w oczywisty sposób pogarszają warunki użytkowania terenów sąsiadujących, np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów ognisk, gromadzenie nieestetycznych odpadów w widocznym miejscu;
- 2) zakazuje się prowadzenia działalności związanej z przetwarzaniem odpadów, w tym składowisk odpadów;
- 3) zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 4) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu dla chronionych terenów zainwestowania; przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu odpowiednio do obowiązujących rozporządzeń wykonawczych do ustawy prawo ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu:
 - a) dla terenów MN, jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów MW, U, MW/U, PB/U, UK jak dla terenów na cele mieszkaniowo - usługowe,
 - c) dla terenów UO jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - d) dla terenu ZP i US jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 5) na terenach, gdzie występują przekroczenia wartości dopuszczalnych poziomów hałasu, wymagane jest zastosowanie środków ochrony przed hałasem, zapewniających właściwe warunki akustyczne (takich jak np. wały ziemne, zieleń izolacyjna, lokalizowanie usług w parterach budynków z wycofaniem kondygnacji mieszkalnych, ekrany akustyczne oraz odpowiednie rozwiązania techniczne w budynkach, np. stolarka dźwiękoszczelna); w przypadku zastosowania środka ochrony akustycznej, jakim jest zieleń izolacyjna, należy ją kształtować zgodnie z zasadami kształtowania terenów zieleni izolacyjnej oraz w maksymalnym stopniu wykorzystywać zieleń istniejącą;
- 6) w granicach planu znajdują się tereny Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, oznaczone na załączniku graficznym, gdzie obowiązuje:
 - a) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu oraz nakaz dostosowania projektu zagospodarowania działki do istniejącej rzeźby terenu, a także zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych i likwidowania naturalnych zbiorników wodnych i obszarów wodno-błotnistych,
 - b) zakaz realizacji przedsięwzięć, mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, chyba że przeprowadzono dla nich ocenę oddziaływania na środowisko, która wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu lub dla których regionalny dyrektor środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko,
 - c) powyższe zakazy liter a) i b) nie dotyczy inwestycji celu publicznego.
- 7) rowy melioracyjne - przeznaczone do utrzymania wg przepisów odrębnych; dopuszcza się regulację przebiegu, szerokości i ich skanalizowanie; rowy melioracyjny, które pozostaną otwarte na terenach zielonych należy wkomponować w zagospodarowanie terenu jako element krajobrazowy;

- 8) wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zasady zagospodarowania odpadów komunalnych określają właściwe uchwały Rady Miasta Olsztyna w sprawie ustalenia szczegółowych zasad utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Olsztyn, będące aktem prawa miejscowego;
- 10) glebę usuwaną z terenu prac budowlanych należy w pierwszej kolejności zagospodarować w granicach inwestycji, w ramach spełnienia wymogów zapewnienia minimalnych powierzchni biologicznie czynnych;
- 11) dopuszcza się inne zagospodarowanie mas gleby i ziemi powstałych w trakcie prac budowlanych lub niezbędnych niwelacji terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami o odpadach;
- 12) parkingi terenowe, realizowane poza pasami drogowymi, należy projektować z uwzględnieniem drzew, przy stosowaniu zasady - drzewo co cztery stanowiska; przy projektowaniu parkingów terenowych w maksymalnym zakresie adaptować drzewostan istniejący;
- 13) należy dążyć do ograniczania powierzchni szczelnych, poprzez stosowanie do pokrywania terenów materiałów i technologii ograniczających odpływ wody;
- 14) teren wokół drzew zachowanych oraz nowo posadzonych należy zagospodarować w sposób zapewniający naturalną vegetację;
- 15) w projekcie zagospodarowania terenu, powierzchnie biologicznie czynne należy wyznaczać kierując się zasadą, aby w pierwszej kolejności chronić cenne okazy wykształconej zieleni wysokiej i średniej oraz zieleń stabilizującą skarpy;
- 16) w granicach opracowania występują skarpy o stromych zboczach, w zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć ich ochronę w taki sposób, aby nie dopuścić do osuwania się mas ziemnych, zieleń rosnąca na skarpach podlega ochronie jako element stabilizacyjny, jej usunięcie wymaga szczególnego zabezpieczenia skarp przed osuwaniem się mas ziemnych;
- 17) obszar objęty planem wchodzi w skład aglomeracji Olsztyn, wyznaczonej Uchwałą Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr XX/472/16 z dnia 27 września 2016 r., w której wprowadzono zasadę odprowadzenia ścieków komunalnych poprzez system kanalizacji sanitarnej na oczyszczalnię ścieków "Łyna", z uwzględnieniem ustaleń niniejszej uchwały.

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

- 1) dawna wieś Gutkowo objęta jest, zgodnie ze Studium Olsztyna, strefą ochrony konserwatorskiej oraz strefą ochrony ekspozycji wzgórza kościelnego i kościoła - gdzie ustala się:
 - a) ochronę historycznego układu przestrzennego głównych ulic,
 - b) ochronę widoku na wzgórze kościelne z kościołem pw. św. Wawrzyńca, cmentarzem i starodrzewem, stanowiące dominantę wysokościową w strukturze przestrzennej wsi,
 - c) dla nowej zabudowy nakaz zachowania proporcji, gabarytów i skali wiejskiej zabudowy historycznej - budynku o rzucie prostokątnym, maksymalna wysokość zabudowy dwie kondygnacje nadziemne w tym druga w poddaszu, zabudowa stanowiąca kontynuację lub uzupełnienie istniejącego układu przestrzennego,
 - d) zakaz lokalizowania obiektów dysharmonizujących - nie zachowujących skali zabudowy wiejskiej lub substandardowych,
 - e) nakaz zachowania w maksymalnym stopniu starodrzewu, częściowo będącego pozostałościami nasadzeń alejowych bądź zieleni towarzyszącej zabudowie dawnej wsi oraz zagospodarowania terenu wokół drzew w sposób zapewniający naturalną vegetację.
- 2) w granicach planu znajdują się zabytki nieruchome, podlegające ochronie na zasadach określonych przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami:
 - a) budynki i obszary wpisane do rejestru zabytków:
 - kościół par. p.w. św. Wawrzyńca, XV- XVI, nr rej.: 987 z 27.03.1968 r.,

- kapliczka przydrożna, ul. Bałtycka 170, 1903, nr rej.: 1863 z 18.10.1988 r.,
- kapliczka przydrożna, ul. Bałtycka, po 1850, nr rej.: 1719 z 18.10.1988 r.,
- budynek dworca, ul. Sokola 5a, działka nr 158/10, obręb 139, nr rej.: A4656 z 2018 r.;

b) obiekty i obszary wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

- cmentarz: św. Wawrzyńca, pow. ok 1 ha Gutkowo, ul. Żurawia, k. XIX,
- zieleńce i zieleń towarzysząca: kościół św. Wawrzyńca, Gutkowo ul. Bałtycka, XVIII - XIX w,
- historyczny układ ruralistyczny, historyczny zespół budowlany przy ul. Bałtyckiej,
- Bałtycka 123, 1 ćw. XX w., dom,
- Bałtycka 124 l.10-20-te XX w., dom,
- Bałtycka 130 l. 30-te XX w., dom,
- Bałtycka 133 1 ćw. XX w., dom,
- Bałtycka 140 1 ćw. XX w., dom,
- Bałtycka 141 pocz. XX w., dom,
- Bałtycka 142 koniec XIX w., dom,
- Bałtycka 144 1933r., dom,
- Bałtycka 145 l.10-te XX w., dom / dawna szkoła,
- Bałtycka 146 1937r., dom,
- Bałtycka 147 XIX/XX w., dom,
- Bałtycka 149 l.10-te XX w., dom,
- Bałtycka 152 1 ćw. XX w., dom,
- Bałtycka 156 1 ćw. XX w., dom,
- Bałtycka 158 l.30-te XX w., dom,
- Bałtycka 160 1937r., dom,
- Bałtycka 162 1 ćw. XX w., dom,
- Bałtycka 164 l.10-20 te- XX w., dom,
- Bałtycka 166 l.30-tw XX w., dom,
- Bałtycka 168 1 ćw. XX w., dom,
- Bałtycka 170 l. 10-20-te XX w., dom,
- Bałtycka 172 l. 10-te XX w., dom,
- Bałtycka 176 l. 30-te XX w., dom,
- Bałtycka 178 l. 20-30 XX w., dom,
- Bałtycka 180 l. 20-30 XX w., dom,
- Gutkowo, przy torach ul. Bażantowa 1930 r., nastawnia kolejowa,
- Gutkowo, przy torach obok budynku Gutkowo 55, 1935 r., nastawnia kolejowa przy torach, dz.158/10 obr.139,
- Jastrzębia 2 1937r., dom oraz związane z nim historyczne zagospodarowanie otoczenia,
- Poranna 2 l. 10-20-te XX w., dom oraz związane z nim historyczne zagospodarowanie otoczenia,
- Słowicza 1 l. 20-30 XX w., dom oraz związane z nim historyczne zagospodarowanie otoczenia,
- Słowicza 3 l. 20-30 XX w., j.w.,

- Słowicza 4 l. 20-30 XX w., j.w.,
- Słowicza 7 l. 20-30-te XX w., j.w.,
- Słowicza 9 l. 20-30-te XX w., j.w.,
- Słowicza 11 l. 10-te XX w., j.w.,
- Sokola 5 l. 10-20-te XX w., dom oraz związane z nim historyczne zagospodarowanie otoczenia,
- Sokola 5a 1884r., budynek dworca i spedycji kolejowej,
- Sokola 9 l. 10-20-te XX w., dom oraz związane z nim historyczne zagospodarowanie otoczenia,
- Sokola 11 l. 10-20-te XX w., j.w.,
- Sowia 1 l. 30-te XX w., dom oraz związane z nim historyczne zagospodarowanie otoczenia,
- Sowia 3 l. 10-20 XX w., j.w.,
- Sowia 4 XIX/XX 2 w., j.w.,
- Sowia 5 l. 30-te XX w., j.w.,
- Sowia 7 ok. 1900r., j.w.,
- Sowia 9 l. 10-20 XX w., j.w.,
- Sowia 11 l. 10-20 XX w., j.w.,
- Szpakowa 7 l. 10-20-te XX w., dom oraz związane z nim historyczne zagospodarowanie otoczenia,
- Szpakowa 13 l. ćw. XX w., j.w.,
- Wilgi 2 1938r., dom oraz związane z nim historyczne zagospodarowanie otoczenia,
- Żurawia 28 l. 20-te XX w., dom oraz związane z nim historyczne zagospodarowanie otoczenia,
- Żurawia 47 l. 20-te XX w., j.w.,
- Żurawia 83 l. 20-30-te XX w., j.w.,
- Żurawia 85 l. 20-te XX w., j.w.,
- Żurawia / Sowia, dz. nr 17 ob. 141 1903r., kapliczka przydrożna,
- Żurawia cmentarz za kośc. św. Wawrzyńca dz. nr 34 ob. 141 koniec XIX w., kapliczka przydrożna.

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

- a) ochronię budynków i ich historycznej formy - bryły, skali, gabarytów, kształtu dachów, historycznych materiałów wykończeniowych, kompozycji elewacji, detalu architektonicznego, stolarki okiennej i drzwiowej,
 - b) zakaz dokonywania zmian w budynkach historycznych, mogących doprowadzić do utraty wartości zabytkowej (wyburzenia, nadbudowy, przebudowy, w tym zmiana kształtu dachów, rozbiórki i odbudowy), oraz ocieplania budynków od zewnątrz, zmieniającego historyczną elewację (np. styropianem),
 - c) nakaz zachowania rodzaju wykończenia elewacji oraz kompozycji elewacji;
- 4) część planu objęta jest, zgodnie ze studium Olsztyna, obszarem obserwacji archeologicznej, gdzie jest możliwość wystąpienia znalezisk archeologicznych;
- 5) w granicach planu, na terenie 124 MN5 orientacyjnie wskazano stanowisko archeologiczne wymienione w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, nr LXXXII Olsztyn, oznaczone jako AZP 23-60/18. W przypadku realizowania inwestycji na obszarze stanowiska archeologicznego, obowiązują przepisy dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 6) w granicach planu nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

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

- 1) parametry i wskaźniki urbanistyczne ustalone w kartach terenów, a odnoszące się do działek budowlanych, dotyczą działek gruntu, lub ich części, położonych w granicach danego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, chyba że ustalenia szczegółowe mówią inaczej;
- 2) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych dla samochodów:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1,2 m.p. na mieszkanie,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1,4 m.p. / 1 mieszkanie - z czego 20% należy przeznaczyć na miejsca ogólnodostępne rotacyjne,
 - c) dla gastronomii 25 m.p. na 100 miejsc użytkowych,
 - d) dla biur i urzędów 25 m.p. na 100 zatrudnionych,
 - e) dla przychodni i bibliotek 15 m.p. na 1000 m² pow. użytkowej,
 - f) dla hoteli i szpitali 40 m.p. na 100 łóżek,
 - g) dla szkół i uczelni 35 m.p. na 100 studentów (uczniów) i zatrudnionych,
 - h) dla obiektów produkcyjnych 3 m.p. na 10 zatrudnionych,
 - i) dla pozostałych obiektów usługowych i handlowych, 25 m.p. na 1000 m² pow. użytkowej;
- 3) w granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia minimalnej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
 - a) 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 6-15,
 - b) 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 16-40,
 - c) 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 41-100,
 - d) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi więcej niż 100;
- 4) obliczoną za pomocą wskaźników liczbę miejsc postojowych należy zaokrąglić w górę do pełnej liczby;
- 5) ustala się wymaganą liczbę miejsc postojowych dla rowerów w ilości co najmniej 3 miejsca postojowe na 100 m² pow. użytkowej funkcji usług oraz, dla zabudowy wielorodzinnej, 10% liczby miejsc postojowych wymaganej dla samochodów osobowych;
- 6) dla nowopowstających obiektów, niezbędną ilość miejsc postojowych należy realizować w ramach własnej działki budowlanej;
- 7) samodzielne działki budowlane mogą stanowić tylko te części terenu, których wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikających z niniejszego planu i przepisów odrębnych;
- 8) określone w kartach terenów minimalne powierzchnie działek budowlanych, nie dotyczą działek pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 9) określone w kartach terenów minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych mogą być pomniejszone, z tolerancją do 5% podanej powierzchni;
- 10) podane powierzchnie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi nie są ustaleniem planu.

§ 9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

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

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

3) w granicach planu nie występują obszary zagrożone powodzią oraz obszary osuwiskowe.

§ 10. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla całego obszaru objętego planem: w planie nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 11. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: w granicach planu wyznacza się strefę wokół cmentarza, o szerokości 50 m, gdzie obowiązują ograniczenia w zabudowie wynikające z Rozporządzenia Ministra w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze.

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

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

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

b) zachowuje się, przy przystosowaniu do bieżących potrzeb, istniejącą w obszarze planu infrastrukturę techniczną,

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

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

e) odprowadzenie i oczyszczanie wód opadowych i roztopowych:

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

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

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

g) zaopatrzenie w gaz przewodowy:

- z istniejącej sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia poprzez jej rozbudowę,

- należy zachować normatywne odległości projektowanych obiektów i urządzeń od sieci gazowej, na podstawie właściwych przepisów,

h) zaopatrzenie w energię elektryczną:

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

- linie elektroenergetyczne należy projektować jako podziemne,

i) telekomunikacja:

- zaopatrzenie odbiorców w łącza telefoniczne z istniejącej sieci telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne,

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

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

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

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

n) zapewnienie technicznych pasów eksploatacyjnych, w tym stref kontrolnych dla gazociągu, dla istniejącego i projektowanego uzbrojenia jest obowiązujące dla całego planu, także przy projektowaniu i realizacji trwałych elementów zagospodarowania terenu w postaci tarasów, małej architektury, ogrodzeń, urządzeń sportowo - rekreacyjnych, ogródków kawiarnianych, drzew i roślinności o rozbudowanych systemach korzeniowych itp.;

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

a) główne połączenia terenu objętego opracowaniem z terenami zewnętrznymi:

- z terenami Gminy Jonkowo i centrum Olsztyna ulicą Bałtycką i projektowaną ulicą 213KDZ40 (Nową Bałtycką),
- z Gminą Gietrzwałd ul. Żurawią i Perkoza,

b) należy uwzględnić połączenia komunikacyjne z terenami położonymi poza granicami planu, w granicach gminy Jonkowo, również drogami o charakterze dróg osiedlowych oraz drogami klasy KDL, umożliwiającymi połączenie gmin komunikacją autobusową,

c) na terenie planu ustala się przebieg głównych tras rowerowych:

- południe - północ: ulicą Żurawią, Stefana Czarnieckiego, Poranną, Bałtycką zamiennie ze Szpakową, Kanarkową do przejazdu kolejowego (lub ulicami nowoprojektowanymi 222KDL20 i 213 KDZ40) oraz ulicą nowoprojektowaną 216 KDL20,
- wschód - zachód: ulicą Bałtycką zamiennie ze Szpakową oraz ulicami nowoprojektowanymi 213 KDZ40 (Nową Bałtycką) oraz 220 KDL20 (Michała Wołodajewskiego), 223KDL20 lub 226KDL15.

§ 13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) w granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zaplecza budowy, obiektów wystaw i imprez plenerowych oraz obiektów dopuszczonych postanowieniami szczegółowymi;
- 2) drogi wymagające przebudowy, do czasu ich realizacji zgodnie z planem, mogą funkcjonować w sposób dotychczasowy;
- 3) tereny zabudowane, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem;
- 4) do czasu realizacji zagospodarowania terenu zgodnego z planem dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie rolnicze i zieleni nieurządzonej, dotyczy to także terenów przewidzianych pod funkcje publiczne, tymczasowo zagospodarowanych jako zieleni.

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

§ 15. Dopuszcza się organizację imprez masowych na terenach zieleni publicznej oraz na terenach US - wg przepisów odrębnych.

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

- 1) budowa i utrzymanie dróg publicznych, publicznych ciągów pieszych i dróg rowerowych, obiektów i urządzeń transportu publicznego i łączności publicznej;
- 2) zieleni urządzona w formie parków na terenach ZP, które są wymienione jako ogólnodostępne przestrzenie publiczne;
- 3) budowa zewnętrznych sieci, obiektów i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu w zakresie zaopatrzenia w wodę, energię i gaz oraz odprowadzania ścieków i wód opadowych;
- 4) budowa publicznych: obiektów sportowych, szkół, przedszkoli, obiektów ochrony zdrowia;
- 5) budowa i utrzymanie linii kolejowych na terenie KK;
- 6) budowa i utrzymanie cmentarza na terenie ZC.

§ 17. W granicach planu znajduje się teren zamknięty, będący w użytkowaniu wieczystym Polskich Kolei Państwowych S.A., oznaczony na załączniku graficznym; docelowe zagospodarowanie terenu - zgodnie z przeznaczeniem w planie.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe - karty terenu**

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

§ 19. 1. Karta terenów oznaczonych symbolami 1PB/U (pow. 9960 m²), 1a PB/U (pow. 3072 m²), 2PB/U (pow. 35026 m²).

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty produkcyjne, składy, magazyny;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: biura, usługi, stacja paliw na terenie 2PB/U.

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

- 1) przeznaczenie dopuszczalne może występować zamiennie;
- 2) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu - od 0,1 do 1;
- 3) maks. pow. zabudowy - 25% terenu działki budowlanej;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu - 25 %;
- 5) maksymalną wysokość budynków - 3 kondygnacje nadziemne, ale nie więcej niż 14m, nie dotyczy innych obiektów budowlanych;
- 6) geometria dachu - nie określa się;
- 7) pokrycie dachu - nie określa się;
- 8) linie zabudowy - dla nowej zabudowy zgodnie z zał. graficznym, jeśli nie została oznaczona - zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dla terenu 1PB/U i 2PB/U muszą być spełnione wymogi przepisów, dotyczących zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu w sąsiedztwie linii kolejowych.

5. Obsługa komunikacyjna z sąsiadujących dróg dojazdowych KDD, bezpośrednio lub poprzez komunikację wewnętrzną.

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

§ 20. 1. Karta terenów oznaczonych symbolami 3UO (pow. 24864 m²), 4UO (pow. 2243 m²), 5UO (pow. 3515 m²), 6UO (pow. 14163 m²).

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi oświaty;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi kultury, sportu, ochrony zdrowia.

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

- 1) przeznaczenie dopuszczalne może występować zamiennie;
- 2) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - od 0,1 do 0,7;
- 3) maks. pow. zabudowy - 25 % terenu działki budowlanej;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 35 %;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy - dwie kondygnacje nadziemne ale nie więcej niż 10 m, w przypadku zastosowania dachu wielospadowego dopuszcza się trzecią kondygnację użytkową w dachu, przy spadku głównych połaci od 30° do 45° i zabudowę nie wyższą niż 13 m;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z zał. graficznym, jeśli nie została oznaczona - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) geometria dachu - nie określa się;
- 8) pokrycie dachu - w przypadku dachów wielospadowych dachówka ceramiczna lub pokrycie blachą w kolorach czarnym, szarym lub antracytowym.

4. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg KDD i KDL.

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

§ 21. 1. Karta terenu oznaczonego symbolem 7UK (pow. 8602 m²).

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa kultu religijnego.

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

- 1) na terenie dopuszcza się zabudowę kultu religijnego oraz budynki związane z działalnością parafii;
- 2) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - od 0,25 do 0,4;
- 3) maks. pow. zabudowy - 20 % terenu działki budowlanej;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu - 40% terenu;
- 5) maksymalną wysokość nowej zabudowy - dwie kondygnacje nadziemne, ale nie więcej niż 9 m, przy czym nie dotyczy to budynku kościoła;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z zał. graficznym, jeśli nie została oznaczona - zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) geometria dachu - w budynkach ujętych w rejestrze zabytków obowiązuje zakaz zmiany geometrii dachu, w pozostałych budynkach - dach wielospadowy, spadki głównych połaci od 45° do 30°; wyklucza się dachy mansardowe;

8) pokrycie dachu - dachówka ceramiczna w kolorze czerwonym lub pokrewnych.

4. obsługa komunikacyjna z sąsiadującymi drogami dojazdowymi KDD i lokalnymi KDL, bezpośrednio lub poprzez komunikację wewnętrzną.

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

1) na terenie położony jest budynek kościoła wraz z otaczającą zielenią - wpisany do rejestru zabytków, objęty strefą ochrony konserwatorskiej oraz strefą ochrony ekspozycji wzgórza kościelnego i kościoła - dla którego obowiązują ustalenia 7§;

2) ochronie podlega wzgórze kościelne wraz z kościołem, cmentarzem i starodrzewem; obszar wzgórza od strony wschodniej, północnej i zachodniej całkowicie wyłączony z zabudowy kubaturowej; zakaz lokalizowania obiektów budowlanych po południowej stronie ul. Bałtyckiej, mogących zakłócić właściwą ekspozycję zabytkowego zespołu, na odcinku oznaczonym na załączniku graficznym;

3) wyklucza się nadbudowę budynków istniejących na terenie o dodatkowe kondygnacje.

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

§ 22. 1. Karta terenów oznaczonych symbolami 8U1 (pow. 2961 m²), 9U1 (pow. 925 m²), 10U1 (pow. 2523 m²), 11U1 (pow. 1181 m²), 12U1 (pow. 2646 m²), 13U1 (pow. 1307 m²), 14U1 (pow. 632 m²), 15U1 (pow. 450 m²), 16U1 (pow. 703 m²), 17U1 (pow. 1792 m²), 18U1 (pow. 1476 m²).

2. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi;

2) przeznaczenie dopuszczalne: funkcja mieszkaniowa - dla terenów 8U1, 9U1, 11U1, 12U1, 17U1 realizowana maksymalnie na 50% powierzchni całkowitej zabudowy, dla terenów 10U1, 13U1, 14U1, 15U1, 16U1, 18U1 realizowana zamiennie z funkcją usługową, przy czym na terenach 10U1, 13U1, 16U1, 18U1 tylko w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

1) projektowaną zabudowę należy wkomponowywać w historyczny krajobraz wsi i traktować jako uzupełnienie istniejącego układu przestrzennego;

2) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - od 0,5 do 1, poza zabudową jednorodziną, dla której ustala się od 0,2 do 0,7;

3) maks. pow. zabudowy - 35% działki budowlanej, poza zabudową mieszkaniową jednorodziną, dla której ustala się maksymalnie 25% powierzchni działki budowlanej;

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

5) maksymalną wysokość zabudowy dla nowo projektowanych budynków i obiektów budowlanych - dwie kondygnacje nadziemne, łącznie z kondygnacją w poddaszu, nie więcej niż 9 m;

6) wklucza się nadbudowę budynków adaptowanych o nowe kondygnacje;

7) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z zał. graficznym, jeśli nie została oznaczona - zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) geometria dachu - w budynkach ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązuje zakaz zmiany geometrii dachu, w pozostałych budynkach - dach dwuspadowy, spadki głównych połaci od 45 ° do 30 °, wyklucza się dachy mansardowe;

9) pokrycie dachu - dachówka ceramiczna w kolorze brązowym lub czerwonym;

10) proporcje brył, rozplanowanie zabudowy - budynki o rzucie prostokątnym.

4. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg lokalnych i dojazdowych oraz ciągów pieszo-jezdnych, dojazd do 15U1 ograniczony przez zatokę autobusową.

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

- 1) tereny objęto strefą ochrony konserwatorskiej, gdzie obowiązują ustalenia ogólne § 7. Rozdziału 2;
- 2) na terenach znajdują się budynki wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków (oznaczone na załączniku graficznym), podlegające ochronie na zasadach określonych przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, oraz dla których obowiązują ustalenia ogólne § 7. Rozdziału 2.

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

§ 23. 1. Karta terenów oznaczonych symbolami 19U2 (pow. 1318 m²), 20U2 (pow. 3040 m²), 21U2 (pow. 2834 m²).

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: funkcja mieszkaniowa - dla terenów 19U2, 20U2 zajmująca do 50 % całkowitej powierzchni zabudowy, dla terenu 21U2 zamienna, realizowana jako zabudowa jednorodzinna.
- 3) istniejąca funkcja biblioteki do zachowania lub zastąpienia inną funkcją oświaty bądź kultury.

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

- 1) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - od 0,3 do 0,7;
- 2) maks. pow. zabudowy - 25 %;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu 30%;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy dla budynków i obiektów budowlanych - dwie kondygnacje nadziemne, łącznie z kondygnacją w poddaszu, ale nie więcej niż 9 m;
- 5) nie dopuszcza się realizacji nowych, samodzielnych budynków z wyjątkiem budynków gospodarczych dla obsługi zabudowy już istniejącej;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z zał. graficznym, jeśli nie została oznaczona - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) geometria dachu - w budynkach ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązuje zakaz zmiany geometrii dachu, w pozostałych budynkach - dach dwuspadowy, spadki głównych połaci od 45° do 30°, wyklucza się dachy mansardowe;
- 8) pokrycie dachu - dachówka ceramiczna w kolorze brązowym lub czerwonym;
- 9) proporcje brył, rozplanowanie zabudowy - budynki o rzucie prostokątnym.

4. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg dojazdowych i lokalnych.

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

- 1) tereny objęto strefą ochrony konserwatorskiej, gdzie obowiązują ustalenia ogólne § 7. Rozdziału 2;
- 2) na terenach znajdują się budynki wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków (oznaczone na załączniku graficznym), podlegające ochronie na zasadach określonych przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz dla których obowiązują ustalenia ogólne § 7. Rozdziału 2;
- 3) istniejący starodrzew do zachowania, jako pozostałość zieleni towarzyszącej zabudowie dawnej wsi.

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

§ 24. 1. Karta terenów oznaczonych symbolami 22U3 (pow. 2744 m²), 23U3 (pow. 2534 m²), 24U3 (pow. 5350 m²), 25U3 (pow. 6673 m²), 26U3 (pow. 1278 m²), 27U3 (pow. 2252 m²), 28U3 (pow. 4651 m²), 29U3 (pow. 1658 m²), 30U3 (pow. 2074 m²), 31U3 (pow. 2547 m²), 32U3 (pow. 1490 m²), 33U3 (pow. 7185 m²).

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: stacja paliw - istniejąca adaptowana na terenie 27U3, zabudowa mieszkaniowa na terenie 24U3 zajmująca do 50% powierzchni całkowitej zabudowy, na terenie 32U3 zabudowa jednorodzinna jako funkcja zamienna;
- 3) Na terenach 28U3, 29U3 funkcja podlega ograniczeniom wynikającym z położenia w odległości mniejszej niż 50 m od cmentarza, wyklucza się:
 - zakłady żywienia zbiorowego,
 - zakłady przechowujące lub produkujące artykuły żywnościowe.

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

- 1) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu - od 0,1 do 0,7;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 25% działki budowlanej;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu - 25 %;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy - 2 kondygnacje nadziemne, ale nie więcej niż 10 m;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z zał. graficznym, jeśli nie została oznaczona - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) geometria dachu - nie określa się, za wyjątkiem terenów 25U3 i 28U3, gdzie ustala się dach wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°;
- 7) pokrycia dachu - nie określa się, za wyjątkiem terenów 25U3 i 28U3, gdzie ustala się dachówkę ceramiczną w kolorach brązowym, czerwonym lub pokrewnych;
- 8) na terenach 30U3, 31U3 zlokalizowane jest przejście piesze, do zachowania;
- 9) dla terenów usług 24U3 i 28U3, położonych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny obowiązują:
 - a) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu oraz nakaz dostosowania projektu zagospodarowania działki do istniejącej rzeźby terenu a także zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych i likwidowania naturalnych zbiorników wodnych i obszarów wodno-błotnistych,
 - b) zakaz realizacji przedsięwzięć, mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, chyba że przeprowadzono dla nich ocenę oddziaływania na środowisko, która wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu lub dla których regionalny dyrektor ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko,
 - c) powyższe zakazy liter a) i b) nie dotyczą inwestycji celu publicznego.

4. Na terenach usługowych położonych w strefie wokół cmentarza, obowiązują ograniczenia wynikające z Rozporządzenia Ministra w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze.

5. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg dojazdowych i lokalnych, obsługa terenu 25U3 z drogi dojazdowej 259KDD10.

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

§ 25. 1. Karta terenów oznaczonych symbolami 34U4 (pow. 3058 m²), 35U4 (pow. 14316 m²), 36U4 (pow. 13990 m²).

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: usługi.

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

- 1) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu - od 0,1 do 0,8;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 20% działki budowlanej;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu - 25 %;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy - dwie kondygnacje nadziemne ale nie więcej niż 10m, w przypadku zastosowania dachu wielospadowego dopuszcza się trzecią kondygnację użytkową w dachu, przy spadku głównych połaci dachu od 30° do 45°i zabudowę nie wyższą niż 13 m;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z zał. graficznym, jeśli nie została oznaczona - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) geometria dachu - nie określa się;
- 7) pokrycia dachu - nie określa się.

4. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg dojazdowych i lokalnych.

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

§ 26. 1. Karta terenów oznaczonych symbolami 37US (pow. 1344 m²), 38US (pow. 7254 m²).

2. Przeznaczenie podstawowe terenu: usługi sportu i rekreacji.

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

- 1) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu - od 0,2 do 0,6;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 20% działki budowlanej;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu - 25 %;
- 4) maksymalną wysokość budynków - 2 kondygnacje nadziemne, ale nie więcej niż 10 m, nie dotyczy innych elementów zabudowy związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) geometria dachu - dach wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°;
- 7) pokrycia dachu - dachówka ceramiczna lub pokrycie blachą w kolorach czarnym, szarym, antracytowym;
- 8) na terenach dopuszcza się obiekty halowe, dla których nie określa się geometrii i pokrycia dachu, a maksymalna wysokość zabudowy wynosi 13 m.

4. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg dojazdowych i lokalnych, obsługa terenu 37US z drogi dojazdowej 259KDD10.

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

§ 27. 1. Karta terenu oznaczonego symbolem 39MW1 (pow. 8117 m²).

2. Przeznaczenie terenu:

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

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

- 1) funkcja usługowa może być lokalizowana w parterach budynków wielorodzinnych oraz na wyższych kondygnacjach w przypadku biur i gabinetów;
- 2) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - od 0,2 do 1,0;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy -20% terenu działki budowlanej;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30 %, zagospodarowanej w formie zwartych kompleksów zieleni;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy nowo projektowanej - 3 kondygnacje ale nie więcej niż 14 m;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z zał. graficznym, jeśli nie została oznaczona - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) geometria dachu - dach wielospadowy, spadki głównych połaci od 45 ° do 30 °, dla budynków nowo projektowanych wyklucza się dachy mansardowe;
- 8) pokrycie dachu - nie określa się;
- 9) należy zapewnić place zabaw dla dzieci w ilości min. 1,1 m²/10m² powierzchni użytkowej mieszkań, place zabaw mogą być lokalizowane na przyległym terenie terenie 153 ZP, ale bez bilansowania powierzchni biologicznie czynnej.

4. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg dojazdowych KDD.

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

§ 28. 1. Karta terenów oznaczonych symbolami 40MW2 (pow. 10391 m²), 41MW2 (pow. 11182 m²).

2. Przeznaczenie terenu:

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

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

- 1) funkcja usługowa może być lokalizowana w parterach budynków wielorodzinnych oraz na wyższych kondygnacjach w przypadku biur i gabinetów;
- 2) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - od 0,2 do 1,0;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy -20% terenu działki budowlanej;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30 %, zagospodarowanej w formie zwartych kompleksów zieleni;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy - 3 kondygnacje ale nie więcej niż 14 m;
- 6) linię zabudowy ustala się dla nowej zabudowy mieszkaniowej - w odległości 20 m od linii rozgraniczającej ulicy zbiorczej KZ oraz 10m od linii rozgraniczającej terenu PB/U, pozostałe - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) geometria dachu - dach wielospadowy, spadki głównych połaci od 45 ° do 30 ° dla nowo projektowanej zabudowy wyklucza się dachy mansardowe;
- 8) pokrycie dachu - nie określa się;
- 9) należy zapewnić place zabaw dla dzieci w ilości min. 1,1 m²/10m² powierzchni użytkowej mieszkań.

4. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg dojazdowych KDD;

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

§ 29. 1. Karta terenu oznaczonego symbolami 42MW3/U (pow. 68418 m²).**2. Przeznaczenie terenu:**

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

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

- 1) funkcje usługowe w budynkach wielorodzinnych należy lokalizować w parterach, w ilości co najmniej 5 % sumy powierzchni użytkowej parterów w granicach działki budowlanej, na wyższych kondygnacjach mogą być lokalizowane w przypadku biur i gabinetów; funkcja usługowa może być też realizowana w formie budynków usługowych jako funkcja zamienna do mieszkaniowej;
- 2) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - od 0,2 do 1,0;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20% terenu działki budowlanej;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30 % - zagospodarowanej w formie zwartych kompleksów zieleni;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje nadziemne, ale nie więcej niż 14.5 m, nie dotyczy obiektów telekomunikacyjnych;
- 6) linię zabudowy ustala się dla nowej zabudowy mieszkaniowej - w odległości 20 m od linii rozgraniczającej ulicy zbiorczej KZ oraz 10m od linii rozgraniczającej terenu PB/U, pozostałe - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) geometria dachu - dach wielospadowy, spadki głównych połaci 45 ° do 30 °, wyklucza się dachy mansardowe;
- 8) pokrycie dachu - nie określa się;
- 9) pas terenu o szerokości 20 m przylegający do terenu drogi KDZ40 należy zagospodarować zielenią, komponowaną z uwzględnieniem izolacji akustycznej i widokowej;
- 10) należy zapewnić place zabaw dla dzieci w ilości min. 1,1 m²/10m² powierzchni użytkowej mieszkań.

4. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg dojazdowych KDD oraz z drogi zbiorczej KDZ, poprzez zjazd i komunikację wewnętrzną.

5. Teren może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania zgodnie z planem, nie ustala się innego sposobu tymczasowego zagospodarowania.

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

§ 30. 1. Karta terenu oznaczonego symbolem 43MW4 (pow. 5993 m²).**2. Przeznaczenie terenu:**

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

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

- 1) funkcja usługowa może być lokalizowana w parterach budynków wielorodzinnych oraz na wyższych kondygnacjach w przypadku biur i gabinetów;
- 2) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - od 0,2 do 0,9;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20% terenu działki budowlanej;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30 %, zagospodarowanej w formie zwartych kompleksów zieleni;

- 5) maksymalną wysokość zabudowy 3 kondygnacje nadziemne, ale nie więcej niż 12,5 m;
- 6) linia zabudowy - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) geometria dachu - dach wielospadowy, spadki głównych połaci 45 ° do 30 °, wyklucza się dachy mansardowe;
- 8) pokrycie dachu - nie określa się;
- 9) należy zapewnić place zabaw dla dzieci w ilości min. 1,1 m²/10m² powierzchni użytkowej mieszkań.

4. Obsługa komunikacyjna z przyległej drogi KDL.

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

§ 31. 1. Karta terenów oznaczonych symbolami 44MW5 (pow. 7781m²), 45MW5 (pow. 9376 m²).

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

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

- 1) funkcje usługowe w budynkach wielorodzinnych należy lokalizować w parterach, w ilości co najmniej 5 % sumy powierzchni użytkowej parterów w granicach działki budowlanej, na wyższych kondygnacjach mogą być lokalizowane w przypadku biur i gabinetów;
 - 2) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - od 0,2 do 0,9;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20% terenu działki budowlanej;
 - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30 %, zagospodarowanej w formie zwartych kompleksów zieleni;
 - 5) maksymalną wysokość zabudowy 3 kondygnacje nadziemne, ale nie więcej niż 12,5 m;
 - 6) linia zabudowy - w odległości 25 m od linii rozgraniczającej terenów zabudowy jednorodzinnej, pozostałe - zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) geometria dachu - dach wielospadowy, spadki głównych połaci 45 ° do 30 °, wyklucza się dachy mansardowe;
 - 8) pokrycie dachu - nie określa się;
 - 9) należy zapewnić place zabaw dla dzieci w ilości min. 1,1 m²/10m² powierzchni użytkowej mieszkań, place zabaw mogą być lokalizowane na przyległych terenach zieleni 182 ZP i 183 ZP, ale bez bilansowania powierzchni biologicznie czynnej;
 - 10) ze względu na położenie terenów w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny obowiązują:
 - a) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu oraz nakaz dostosowania projektu zagospodarowania działki do istniejącej rzeźby terenu a także zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych i likwidowania naturalnych zbiorników wodnych i obszarów wodno-błotnistych,
 - b) zakaz realizacji przedsięwzięć, mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, chyba że przeprowadzono dla nich ocenę oddziaływania na środowisko, która wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu lub dla których regionalny dyrektor środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko,
 - c) powyższe zakazy liter a) i b) nie dotyczą inwestycji celu publicznego.
4. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg KDL.
5. Pozostałe ustalenia wg Rozdziału 2. - „Ustalenia dotyczące wszystkich terenów objętych planem”.

§ 32. 1. Karta terenów oznaczonych symbolami 46MW6 (pow. 10775 m²), 47MW6 (pow. 8398 m²), 48MW6 (pow. 6157 m²).

2. Przeznaczenie terenu:

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

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

- 1) funkcja usługowa może być lokalizowana w parterach budynków wielorodzinnych oraz na wyższych kondygnacjach w przypadku biur i gabinetów;
- 2) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - od 0,2 do 0,9;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy -20% terenu działki budowlanej;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30 %, zagospodarowanej w formie zwartych kompleksów zieleni;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy nowo projektowanej: 3 kondygnacje nadziemne, ale nie więcej niż 12,5 m;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z zał. graficznym, jeśli nie została oznaczona - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) geometria dachu - dach wielospadowy, spadki głównych połaci od 45 ° do 30 °, dla budynków nowo projektowanych wyklucza się dachy mansardowe;
- 8) pokrycie dachu - nie określa się;
- 9) należy zapewnić place zabaw dla dzieci w ilości min. 1,1 m²/10m² powierzchni użytkowej mieszkań; place zabaw mogą być lokalizowane na przyległych terenach zielonych 171 ZP i 168 ZP, ale bez bilansowania powierzchni biologicznie czynnej.

4. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg dojazdowych KDD lub lokalnych KDL.

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

§ 33. 1. Karta terenów oznaczonych symbolami 49MN1 (pow. 13239 m²), 50MN1 (pow. 1515 m²), 51MN1 (pow. 737 m²), 52MN1 (pow. 543 m²), 53MN1 (pow. 2220 m²), 54MN1 (pow. 1476 m²), 55MN1 (pow. 22225 m²), 56MN1 (pow. 8682 m²), 57MN1 (pow. 1102 m²), 58MN1 (pow. 2524 m²), 59MN1 (pow. 7250 m²), 60MN1 (pow. 5237 m²), 61MN1 (pow. 3534 m²), 62MN1 (pow. 1512 m²), 63MN1 (pow. 2719 m²), 64MN1 (pow. 3058 m²), 65MN1 (pow. 3018 m²), 66MN1 (pow. 1087 m²).

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

- 1) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca,
- 2) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - od 0,2 do 0,7;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25% terenu działki budowlanej;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30 %;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy - 2 kondygnacje nadziemne, w tym kondygnacja w poddaszu, ale nie więcej niż 8,5 m;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z zał. graficznym, jeśli nie została oznaczona - zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 7) geometria dachu - w budynkach ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązuje zakaz zmiany geometrii dachu, w pozostałych budynkach - dach dwuspadowy, spadki głównych połaci od 45 ° do 30 °, wyklucza się dachy mansardowe;
- 8) pokrycie dachu - dachówka ceramiczna w kolorze brązowym, czerwonym lub pokrewnych;
- 9) minimalna wielkość nowo wydzielanej, samodzielnej działki budowlanej dla domu jednorodzinnego, wolnostojącego - 800 m²;
- 10) w zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć jego ochronę w taki sposób, aby nie dopuścić do osuwania się mas ziemnych.

3. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg dojazdowych KDD lub drogi lokalnej KDL.

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

- 1) tereny objęto strefą ochrony konserwatorskiej, gdzie obowiązują ustalenia ogólne § 7. Rozdziału 2;
- 2) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych po południowej stronie ul. Bałtyckiej, mogących zakłócić właściwą ekspozycję zabytkowego zespołu kościoła, na odcinku oznaczonym na załączniku graficznym;
- 3) na terenach znajdują się budynki wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków oraz kapliczka na terenie 49 MN1 wpisana do rejestru zabytków oznaczone na załączniku graficznym), podlegające ochronie na zasadach określonych przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz dla których obowiązują ustalenia ogólne §7 Rozdziału 2.

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

§ 34. 1. Karta terenów oznaczonych symbolami 67MN2 (pow. 999 m²), 68MN2 (pow. 12368 m²), 69MN2 (pow. 19232 m²), 70MN2 (pow. 26045 m²), 71MN2 (pow. 5253 m²), 72MN2 (pow. 4822 m²), 73MN2 (pow. 3873 m²), 74MN2 (pow. 7879 m²), 75MN2 (pow. 2532 m²), 76MN2 (pow. 7701 m²), 77MN2 (pow. 7048 m²), 78MN2 (pow. 3268 m²), 79MN2 (pow. 5175 m²), 80MN2 (pow. 3816 m²), 81MN2 (pow. 5592 m²), 82MN2 (pow. 8718 m²), 83MN2 (pow. 16224 m²), 84MN2 (pow. 8988 m²), 85MN2 (pow. 6446 m²), 86MN2 (pow. 6918 m²), 87MN2 (pow. 10724 m²), 88MN2 (pow. 1852 m²), 89MN2 (pow. 4899 m²), 90MN2 (pow. 3698 m²), 91MN2 (pow. 1679 m²), 92MN2 (pow. 2333 m²), 93MN2 (pow. 817 m²), 94MN2 (pow. 3219 m²), 95MN2 (pow. 1752 m²), 96MN2 (pow. 2786 m²), 97MN2 (pow. 1822 m²), 98MN2 (pow. 4869 m²), 99MN2 (pow. 2024 m²), 100MN2 (pow. 2936 m²), 101MN2 (pow. 2404 m²), 102MN2 (pow. 5986 m²), 103MN2 (pow. 3002 m²), 104MN2 (pow. 1802 m²), 105MN2 (pow. 2309 m²), 106MN2 (pow. 3957 m²), 107 MN2 (pow. 5321 m²).

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: na terenie 69 MN2 usługi,

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

- 1) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) funkcja usługowa dopuszczalna jest na terenie 69MN2 jako zamienna do mieszkaniowej, przy uwzględnieniu wszystkich ograniczeń wymienionych w ustaleniach ogólnych planu;
- 3) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - od 0,2 do 0,7;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25% terenu działki budowlanej;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30 %;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy - 2 kondygnacje nadziemne, w tym kondygnacja w poddaszu, ale nie więcej niż 8,5 m;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z zał. graficznym, jeśli nie została oznaczona - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) geometria dachu - w budynkach ujętych w gminnej ewidencji zabytków i rejestrze zabytków obowiązuje zakaz zmiany geometrii dachu, w pozostałych budynkach - dach wielospadowy, spadki głównych połaci od 45 ° do 30 °; wyklucza się dachy mansardowe;

- 9) pokrycie dachu - w budynkach ujętych w gminnej ewidencji zabytków dachówka ceramiczna w kolorze brązowym, czerwonym lub pokrewnych, w pozostałych budynkach dopuszcza się także dachówkę w innych kolorach oraz pokrycie blachą w kolorach czarnym, szarym oraz antracytowym;
- 10) minimalna wielkość nowo wydzielanej, samodzielnej działki budowlanej dla domu jednorodzinnego, wolnostojącego - 800 m².
- 11) w zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć jego ochronę w taki sposób, aby nie dopuścić do osuwania się mas ziemnych.

3. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg dojazdowych KDD lub drogi lokalnej KDL, bezpośrednio lub poprzez komunikację wewnętrzną;

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

- 1) na terenach znajdują się budynki wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków (oznaczone na załączniku graficznym), podlegające ochronie na zasadach określonych przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz dla których obowiązują ustalenia § 7. Rozdziału 2;

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

§ 35. 1. Karta terenów oznaczonych symbolami 108MN3 (pow. 5223 m²), 109MN3 (pow. 12034 m²), 110MN3 (pow. 14624 m²), 111MN3 (pow. 12445 m²), 112MN3 (pow. 2392 m²), 113MN3 (pow. 3602 m²), 114MN3 (pow. 2126 m²), 115MN3 (pow. 5230 m²), 116MN3 (pow. 6608 m²) 117MN3 (pow. 6383 m²).

2. Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

- 1) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - od 0,2 do 0,7;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25% terenu działki budowlanej;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30 %;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy - 2 kondygnacje nadziemne, w tym kondygnacja w poddaszu, ale nie więcej niż 8,5 m;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z zał. graficznym, jeśli nie została oznaczona - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) geometria dachu - dach wielospadowy, spadki głównych połaci od 45 ° do 30 °; wyklucza się dachy mansardowe;
- 8) pokrycie dachu - dachówka ceramiczna lub pokrycie blachą w kolorach czarnym, szarym oraz antracytowym;
- 9) minimalna wielkość nowo wydzielanej, samodzielnej działki budowlanej dla domu jednorodzinnego, wolnostojącego - 800 m²;
- 10) w związku z położeniem terenów w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny obowiązują:
 - a) dla terenów ustala się zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu oraz nakaz dostosowania projektu zagospodarowania działki do istniejącej rzeźby terenu a także zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych i likwidowania naturalnych zbiorników wodnych i obszarów wodno-błotnistych,

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

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

4. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg dojazdowych KDD, dróg lokalnych KDL oraz dróg wewnętrznych KDw, dla terenu 111 MN3 obsługa z drogi 259 KDD 10.

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

§ 36. 1. Karta terenów oznaczonych symbolami 118MN4 (pow. 50189 m²) i 119MN4 (pow. 3424 m²).

2. Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

- 1) dopuszcza się zabudowę jednorodziną wolnostojącą, szeregową i bliźniaczą;
- 2) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - od 0,2 do 0,7;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25% powierzchni działki budowlanej, dla zabudowy szeregowej dopuszcza się 30%;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30 %;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy - 2 kondygnacje nadziemne, w tym kondygnacja w poddaszu, ale nie więcej niż 9 m;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z zał. graficznym, jeśli nie została oznaczona - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) geometria dachu - dach wielospadowy, spadki głównych połaci od 45 ° do 30 °; wyklucza się dachy mansardowe;
- 8) pokrycie dachu - dachówka ceramiczna lub pokrycie blachą w kolorach czarnym, szarym oraz antracytowym;
- 9) minimalna wielkość nowo wydzielanej, samodzielnej działki budowlanej dla domu jednorodzinnego, wolnostojącego - 800 m², dla domu jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej 500 m², dla domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej 260 m²;
- 10) minimalna szerokość budynku jednorodzinnego w zabudowie szeregowej - 7 m;
- 11) w zabudowie szeregowej nie może być więcej niż 5 budynków połączonych w jednym szeregu;
- 12) w związku z położeniem terenów w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny obowiązują:
 - a) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu oraz nakaz dostosowania projektu zagospodarowania działki do istniejącej rzeźby terenu a także zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych i likwidowania naturalnych zbiorników wodnych i obszarów wodno-błotnistych,
 - b) zakaz realizacji przedsięwzięć, mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, chyba że przeprowadzono dla nich ocenę oddziaływania na środowisko, która wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu lub dla których regionalny dyrektor ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko,

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

13) w zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć jego ochronę w taki sposób, aby nie dopuścić do osuwania się mas ziemnych.

4. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg dojazdowych KDD, dróg lokalnych KDL i wewnętrznych KDW, bezpośrednio lub poprzez komunikację wewnętrzną.

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

§ 37. 1. Karta terenów oznaczonych symbolami 120MN5 (pow. 26475 m²), 121MN5 (pow. 11053 m²), 122MN5 (pow. 22155 m²), 123MN5 (pow. 24198 m²), 124MN5 (pow. 18153 m²), 125MN5 (pow. 5038 m²), 126MN5 (pow. 741 m²), 127MN5 (pow. 5807m²), 128MN5 (pow. 7154 m²), 129MN5 (pow. 5285 m²), 130MN5 (pow. 15317 m²), 131MN5 (pow. 14862 m²), 132MN5 (pow. 15192 m²), 133MN5 (pow. 15219 m²), 134MN5 (pow. 10522 m²), 135MN5 (pow. 9038 m²), 136MN5 (pow. 2002 m²), 137 MN5 (pow. 4270 m²).

2. Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

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

- 1) dopuszcza się zabudowę jednorodziną wolnostojącą, szeregową i bliźniaczą;
- 2) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - od 0,2 do 0,7;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy -25 % powierzchni działki budowlanej, dla zabudowy szeregowej dopuszcza się 30%;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30 %;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy - 2 kondygnacje nadziemne, w tym kondygnacja w poddaszu, ale nie więcej niż 9 m;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z zał. graficznym, jeśli nie została oznaczona - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) geometria dachu - dach wielospadowy, spadki głównych połaci od 45 ° do 30, wyklucza się dachy mansardowe;
- 8) pokrycie dachu - dachówka ceramiczna lub pokrycie blachą w kolorach czarnym, szarym oraz antracytowym;
- 9) minimalna wielkość nowo wydzielanej, samodzielnej działki budowlanej dla domu jednorodzinnego, wolnostojącego - 800 m², dla domu jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej 500 m², dla domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej 260 m²;
- 10) minimalna szerokość budynku jednorodzinnego w zabudowie szeregowej - 7m;
- 11) w zabudowie szeregowej nie może być więcej niż 5 budynków połączonych w jednym szeregu.

4. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg dojazdowych KDD, dróg lokalnych KDL, dróg KDW, ciągów pieszo - jezdnych KDj bezpośrednio lub poprzez komunikację wewnętrzną.

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

- 1) na terenie 124 MN5 zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne wymienione w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, podlegające ochronie na zasadach określonych przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) fragm. terenu 133MN5 położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia § 7 Rozdziału 2.

§ 38. 1. Karta terenu oznaczonego symbolem 138 MN6 (pow. 7996 m²).

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi.

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

- 1) usługi mogą występować zamiennie z zabudową mieszkaniową;
- 2) dopuszcza się zabudowę jednorodzinną wolnostojącą, szeregową i bliźniaczą;
- 3) usługi dopuszcza się w parterach domów jednorodzinnych lub jako samodzielne budynki usługowe;
- 4) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - od 0,2 do 0,8;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy -25 % powierzchni działki budowlanej, dla zabudowy szeregowej dopuszcza się 30%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30 %;
- 7) maksymalną wysokość zabudowy - 3 kondygnacje nadziemne, w tym kondygnacja w poddaszu, ale nie więcej niż 13 m;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z zał. graficznym, jeśli nie została oznaczona - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) geometria dachu - dach wielospadowy, spadki głównych połaci od 45 ° do 30 °; wyklucza się dachy mansardowe;
- 10) pokrycie dachu - dachówka ceramiczna lub pokrycie blachą w kolorach czarnym, szarym oraz antracytowym;
- 11) minimalna wielkość nowo wydzielanej, samodzielnej działki budowlanej dla domu jednorodzinnego, wolnostojącego - 800 m², dla domu jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej 500 m², dla domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej 260 m²,
- 12) minimalna szerokość budynku jednorodzinnego w zabudowie szeregowej - 7m;
- 13) w zabudowie szeregowej nie może być więcej niż 5 budynków połączonych w jednym szeregu.

4. Obsługa komunikacyjna z przyległej drogi KDL, bezpośrednio lub poprzez komunikację wewnętrzną;

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

§ 39. 1. Karta terenów oznaczonych symbolami 139MN7 (pow. 11277 m²), 140MN7 (pow. 14623 m²), 141MN7 (pow. 19417 m²), 142MN7 (pow. 27023 m²).

2. Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

- 1) dopuszcza się zabudowę jednorodzinną wolnostojącą i bliźniaczą;
- 2) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - od 0,2 do 0,7;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25% terenu działki budowlanej;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30 %;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy - 2 kondygnacje nadziemne, w tym kondygnacja w poddaszu, ale nie więcej niż 8,5 m;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z zał. graficznym, jeśli nie została oznaczona - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) geometria dachu -- dach wielospadowy, spadki głównych połaci od 45 ° do 30 °; wyklucza się dachy mansardowe;

- 8) pokrycie dachu - dachówka ceramiczna lub pokrycie blachą w kolorach czarnym, szarym oraz antracytowym;
- 9) minimalna wielkość nowo wydzielanej, samodzielnej działki budowlanej dla domu jednorodzinnego, wolnostojącego - 800 m², dla domu jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej - 500 m²;
- 10) w zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć jego ochronę w taki sposób, aby nie dopuścić do osuwania się mas ziemnych.

4. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg dojazdowych KDD, bezpośrednio lub poprzez komunikację wewnętrzną;

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

§ 40. 1. Karta terenów oznaczonych symbolami 143MN8 (pow. 42700m²), 144MN8 (pow. 47705 m²), 145MN8 (pow. 5058 m²), 146MN8 (pow. 8153 m²), 147MN8 (pow. 2883 m²), 148MN8 (pow. 9305 m²), 149MN8 (pow. 6613 m²), 150MN8 (pow. 4442 m²), 151MN8 (pow. 2478 m²).

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi turystyczne.

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

- 1) usługi turystyczne mogą występować zamiennie z zabudową mieszkaniową;
- 2) dopuszcza się zabudowę jednorodzinną wolnostojącą i bliźniaczą,
- 3) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - od 0,2 do 0,7;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działek niezabudowanych i nowo wydzielonych - 25% terenu działki budowlanej, dla działek zabudowanych dopuszczalny procent zabudowy wynikać ma z warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30 %;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy - 3 kondygnacje nadziemne, ale nie więcej niż 11 m;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z zał. graficznym, jeśli nie została oznaczona - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) geometria dachu - nie określa się formy dachu;
- 9) pokrycie dachu - nie określa się;
- 10) minimalna wielkość nowo wydzielanej, samodzielnej działki budowlanej dla domu jednorodzinnego wolnostojącego - 800 m²; dla domu jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej 500 m².

4. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg dojazdowych KDD i drogi lokalnej KDL, bezpośrednio lub poprzez komunikację wewnętrzną.

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

§ 41. 1. Karta terenów oznaczonych symbolami 152ZP (pow. 1363 m²), 153ZP (pow. 2974m²), 154ZP (pow. 10136 m²), 155ZP (pow. 3349 m²), 156ZP (pow. 9489 m²), 157ZP (pow. 975 m²), 158ZP (pow. 1443 m²), 159ZP (pow. 768 m²), 160ZP (pow. 297 m²), 161ZP (pow. 119 m²), 162ZP (pow. 414 m²), 163ZP (pow. 438 m²), 164ZP (pow. 3722 m²), 165ZP (pow. 215 m²), 166ZP (pow. 14391 m²), 167ZP (pow. 602 m²), 167aZP (pow. 675 m²), 168ZP (pow. 873 m²), 169ZP (pow. 995 m²), 170ZP (pow. 232 m²), 171ZP (pow. 7560 m²), 172ZP (pow. 10165 m²), 173ZP (pow. 7177 m²), 174ZP (pow. 501 m²), 175ZP (pow. 1058 m²), 176ZP (pow. 6845 m²), 177ZP (pow. 22987 m²), 178ZP (pow. 1163 m²), 179ZP (pow. 12098 m²), 180ZP (pow. 4174 m²), 181ZP (pow. 854 m²), 182ZP (pow. 6762m²), 183ZP (pow. 4086 m²).

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: rekreacja, sport, gastronomia.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) do zieleni publicznej, ogólnodostępnej, zalicza się tereny: 157ZP, 159ZP, 160ZP, 161ZP, 163 ZP, 164ZP, 165ZP, 167ZP, 167aZP, 169ZP, 170ZP, 172ZP, 173ZP, 174ZP, 178ZP, 180ZP, 181 ZP;
- 2) dla zieleni publicznej obowiązuje zakaz wyłączania terenów lub ich części z przestrzeni publicznej, ogólnodostępnej z wyjątkiem terenów urządzeń technicznych;
- 3) zieleń publiczna, ogólnodostępna powinna być zakomponowana całościowo, jako skwery lub założenia parkowe ze ścieżkami pieszymi, placami zabaw, terenowymi urządzeniami sportu i rekreacji itp.

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

- 1) wprowadza się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi, w tym ogrodzeniami oraz prowadzenia innych robót budowlanych z wyjątkiem:
 - a) placów zabaw dla dzieci,
 - b) terenowych urządzeń sportu i rekreacji,
 - c) wybiegów dla psów,
 - d) toalet publicznych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania terenów rekreacyjnych,
 - e) tarasów i ogródków usług gastronomicznych,
 - f) adaptowanego kiosku na terenie 165ZP,
 - g) ciągów pieszych i rowerowych,
 - h) elementów małej architektury,
 - i) zbiorników retencyjnych,
 - j) innych zbiorników i cieków wodnych,
 - k) kładek nad ciekami wodnymi,
 - l) zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia oraz dojazdów technicznych niezbędnych do obsługi ww. obiektów,
 - m) dojazdów do terenu 131 MN5 po terenie 156 ZP,
 - n) parkingów istniejących, zrealizowanych na podstawie prawomocnych decyzji oraz parkingów wraz z dojazdami, realizowanych na terenie 166 ZP na potrzeby cmentarza, przy czym parkingi te należy realizować z uwzględnieniem drzew, przy stosowaniu zasady - drzewo co cztery stanowiska,
 - o) ogrodzeń, związanych z ww. obiektami oraz z obiektami zabytkowymi;
- 2) sposób zagospodarowania terenów ZP sąsiadujących z linią kolejową, powinien spełniać wymogi przepisów odrębnych dotyczących terenów w sąsiedztwie linii kolejowych;
- 3) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki - nie ustala się;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 80 %;
- 5) maksymalną wysokość obiektów budowlanych - 12 m;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy - nie ustala się;
- 7) istniejące na terenie zbiorniki wodne należy przystosować do rekreacji z zachowaniem formy możliwie zbliżonej do naturalnej;

9) rowy melioracyjny na terenie ZP należy wkomponować w zagospodarowanie terenu jako element krajobrazu, dopuszcza się regulację ich przebiegu, szerokości i częściowe skanalizowanie (do 50 % długości).

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

- 1) część terenów objęto strefą ochrony konserwatorskiej oraz strefą ochrony ekspozycji, gdzie obowiązują ustalenia ogólne § 7. Rozdziału 2;
- 2) na terenie 164 ZP znajduje się obszar wpisany do rejestru zabytków (oznaczony na załączniku graficznym), podlegający ochronie na zasadach określonych przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

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

- 1) dla terenów 181 ZP, 182 ZP, 183ZP, część 179 ZP, położonych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny obowiązują:
 - a) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu oraz nakaz dostosowania projektu zagospodarowania działki do istniejącej rzeźby terenu a także zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych i likwidowania naturalnych zbiorników wodnych i obszarów wodno-błotnistych,
 - b) zakaz realizacji przedsięwzięć, mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, chyba że przeprowadzono dla nich ocenę oddziaływania na środowisko, która wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu lub dla których regionalny dyrektor ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko,
 - c) powyższe zakazy liter a) i b) nie dotyczą inwestycji celu publicznego.

7. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg dojazdowych i lokalnych.

8. Pozostałe ustalenia obowiązują wg Rozdziału 2 - „Ustalenia dotyczące wszystkich terenów objętych planem”.

§ 42. 1. Karta terenów oznaczonych symbolami 185ZI (pow. 2903 m²), 186ZI (pow. 495 m²), 187ZI (pow. 5772 m²), 188ZI (pow. 745 m²), 189ZI (pow. 1123 m²), 190ZI (pow. 1543 m²), 191ZI (pow. 4426 m²), 192ZI (pow. 2995 m²), 193ZI (pow. 7924 m²), 194ZI (pow. 3771 m²), 195ZI (pow. 181 m²), 196ZI (pow. 1151 m²), 197ZI (pow. 229 m²).

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleni izolacyjna.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) do zieleni publicznej, ogólnodostępnej, zalicza się tereny 185 ZI, 186 ZI, 187 ZI, 190 ZI, 196 ZI, 197 ZI;
- 2) dla zieleni publicznej obowiązuje zakaz wyłączania terenów lub ich części z przestrzeni publicznej, z wyjątkiem terenów urządzeń technicznych.

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

- 1) wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych z wyjątkiem:
 - zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - ciągów pieszych i ścieżek rowerowych,
 - ekranów izolujących,
 - przystanków autobusowych z wiatami,
 - wjazdu na teren 32U3;

- 2) zielen należy komponować z uwzględnieniem izolacji akustycznej i widokowej;
- 3) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy - nie ustala się;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 80 %;
- 5) maksymalną wysokość obiektów budowlanych - nie ustala się;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy - nie ustala się;
- 7) sposób zagospodarowania terenu ZI sąsiadujących z linią kolejową, powinien spełniać wymogi przepisów odrębnych dotyczących terenów w sąsiedztwie linii kolejowych.

5. Fragmenty terenów 185ZI, 186ZI i 187ZI stanowią teren zamknięty, będący w użytkowaniu wieczystym Polskich Kolei Państwowych S.A., oznaczony na załączniku graficznym; docelowe zagospodarowanie terenu - zgodnie z przeznaczeniem w planie.

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

§ 43. 1. Karta terenów oznaczonych symbolami 198ZL (pow. 26156 m²), 199ZL (pow. 2179 m²), 200ZL (pow. 64058 m²), 201ZL (pow. 3898 m²), 202ZL (pow. 5118 m²), 203ZL (pow. 3864 m²), 204ZL (pow. 1144 m²).

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: las;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: rekreacja i sport.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) do terenów publicznych, ogólnodostępnych zalicza wszystkie tereny ZL.

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

- 1) wprowadza się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych z wyjątkiem:
 - a) zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej, nie wymagających zgody na przeznaczenie na cele nieleśne,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) dojazdów technicznych,
 - d) ciągów pieszych, tras rowerowych o nawierzchni nieutwardzonej, przebiegających po linii już istniejących ścieżek, nie wymagających wycinki drzew i zgody na przeznaczenie na cele nieleśne,
- 2) nie ustala się parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.

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

- 1) dla terenu 198 ZL, położonego w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny obowiązują:
 - a) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych i likwidowania naturalnych zbiorników wodnych i obszarów wodno-błotnistych,
 - b) zakaz realizacji przedsięwzięć, mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, chyba że przeprowadzono dla nich ocenę oddziaływania na środowisko, która wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu lub dla których regionalny dyrektor ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko,
 - c) powyższe zakazy liter a) i b) nie dotyczą inwestycji celu publicznego.

6. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg dojazdowych i lokalnych.

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

§ 44. 1. Karta terenów oznaczonych symbolami 205aZN (pow. 9095 m²) i 205bZN (pow. 2459 m²).

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

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

- 1) wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi, w tym ogrodzeniami oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej, będącymi inwestycjami celu publicznego,
- 2) nie ustala się parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.

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

- 1) tereny należy utrzymać w stanie naturalnym jako tereny podmokłych łąk i nieużytków, z siecią kanałów i rowów melioracyjnych, pokryty kępami krzewów i drzew;
- 2) ingerencję w ukształtowanie zieleni ogranicza się do zabiegów porządkowych.

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

- 1) dla terenów obowiązują następujące ograniczenia, wynikające z położenia w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny:
 - a) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
 - b) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń wodnych,
 - c) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych,
 - d) zakaz likwidowania naturalnych zbiorników wodnych i obszarów wodno-błotnistych,
 - e) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, chyba że przeprowadzono dla nich ocenę oddziaływania na środowisko, która wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu lub dla których regionalny dyrektor ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko,
 - f) powyższe zakazy nie dotyczą inwestycji celu publicznego.

6. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg dojazdowych.

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

§ 45. 1. Karta terenów oznaczonych symbolami 206Z (pow. 7517 m²), 207Z (pow. 11361 m²), 208Z (pow. 231 m²), 209Z (pow. 785 m²), 210Z (pow. 774 m²), 211Z (pow. 363m²).

2. Przeznaczenie terenu zielenie nieurządzona.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) do terenów publicznych, ogólnodostępnych zalicza się wszystkie tereny Z;
- 2) dla zieleni publicznej obowiązuje zakaz wyłączania terenów lub ich części z przestrzeni publicznej, ogólnodostępnej z wyjątkiem terenów urządzeń technicznych;

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

- 1) wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi, w tym zakaz ogrodzeń oraz prowadzenia innych robót budowlanych z wyjątkiem:
 - a) zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym niezbędnych ogrodzeń oraz dojazdów technicznych koniecznych do działań porządkowych i obsługi ww. urządzeń,
 - b) zbiorników retencyjnych wraz z ogrodzeniem,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) ciągów pieszych,
 - e) tras rowerowych;
- 2) maksymalną wysokość obiektów budowlanych - 12 m;
- 3) nie ustala się pozostałych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy;
- 4) ingerencję w ukształtowanie zieleni ogranicza się do niezbędnych nasadzeń, zabiegów pielęgnacyjnych i porządkowych.
5. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg dojazdowych.
6. Pozostałe ustalenia obowiązują wg Rozdziału 2. - „Ustalenia dotyczące wszystkich terenów objętych planem”.

§ 46. 1 Karta terenu oznaczonego symbolem 212 ZC (pow. 7689m²).

2. Przeznaczenie terenu: cmentarz.
3. Nie ustala się parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.
4. Miejsca postojowe do obsługi cmentarza mogą być realizowane na terenach 314P i 166ZP oraz w pasie drogowym 230KDD15.
5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) teren zabytkowego cmentarza wraz z kapliczką, wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków, podlegają ochronie na zasadach określonych przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, oraz dla którego obowiązują ustalenia ogólne § 7. Rozdziału 2.
6. Obsługa komunikacyjna z ul. Żurawiej.
7. Pozostałe ustalenia obowiązują wg Rozdziału 2. - „Ustalenia dotyczące wszystkich terenów objętych planem”.

§ 47. 1 Karta terenów oznaczonych symbolami 213 KDZ40 (pow.65455 m²) i 214KDZ20 (pow. 6413 m²)

2. Przeznaczenie terenu: droga publiczna.
3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) droga publiczna, klasy zbiorczej leżąca w ciągu drogi wojewódzkiej nr 527;
 - 2) szerokość pasa w liniach rozgraniczających zmienna od 40 m do 20 m na odcinku wylotowym z miasta;
 - 3) drogę należy projektować z uwzględnieniem komunikacji autobusowej;
 - 4) przy projektowaniu nowych dróg, zieleń należy traktować jako obligatoryjny element projektu drogowego;
 - 5) w miarę możliwości terenowych należy stosować nasadzenia alejowe;
 - 6) nie ustala się wskaźników zagospodarowania terenu.

4. Fragmenty terenów 213 KDZ40 i 214KDZ20 leżą w granicach terenu zamkniętego, będącego w użytkowaniu wieczystym Polskich Kolei Państwowych S.A. i oznaczonego na załączniku graficznym; docelowe zagospodarowanie terenu - zgodnie z przeznaczeniem w planie.

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

§ 48. 1. Karta terenów oznaczonych symbolami 216KDL20 (pow. 10887 m²), 217KDL20 (pow. 2492 m²), 218KDL20 (pow. 10707 m²), 219KDL20 (pow. 2254 m²), 220KDL20 (pow. 25984 m²), 221KDL20 (pow. 4417 m²), 222KDL20 (pow. 6748 m²), 223KDL20 (pow. 8948 m²) i 224KDL15 (pow. 16864 m²), 225KDL15 (pow. 8783 m²), 226KDL15 (pow. 7800 m²), 227KDL15 (pow. 10733 m²), 228KDL15 (pow. 4704 m²).

2. Przeznaczenie terenu: droga publiczna.

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

- 1) drogi publiczne klasy lokalnej;
- 2) przekroje jednojezdniowe o dwóch pasach ruchu;
- 3) drogi KDL20 należy projektować z uwzględnieniem komunikacji autobusowej;
- 4) zieleń wysoka rosnąca w pasach drogowych w możliwie jak największym stopniu do zachowania;
- 5) przy projektowaniu nowych dróg, zieleń należy traktować jako obligatoryjny element projektu drogowego;
- 6) ścieżki rowerowe należy projektować obligatoryjnie;
- 7) w miarę możliwości terenowych należy stosować nasadzenia alejowe;
- 8) nie ustala się wskaźników zagospodarowania terenu.

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

§ 49. 1. Karta terenów oznaczonych symbolami 229KDD15 (pow. 14684 m²), 230KDD15 (pow. 5090 m²), 231KDD15 (pow. 8741 m²) oraz 232KDD12 (pow. 3312 m²), 233KDD12 (pow. 4350 m²), 234KDD12 (pow. 1431 m²), 235KDD12 (pow. 1012 m²), 236KDD12 (pow. 4377 m²), 237KDD12 (pow. 14100 m²), 238KDD12 (pow. 1054 m²), 239KDD12 (pow. 1530 m²), 240KDD12 (pow. 1633 m²), 241KDD12 (pow. 3415 m²), 242KDD12 (pow. 4326 m²), 243KDD12 (pow. 2526 m²), 244KDD12 (pow. 3359 m²), 245KDD12 (pow. 5355 m²), 246KDD12 (pow. 1989 m²), 247KDD10 (pow. 7967 m²), 248KDD10 (pow. 3041 m²), 249KDD10 (pow. 2420 m²), 250KDD10 (pow. 492 m²), 251KDD10 (pow. 2770 m²), 252KDD10 (pow. 847 m²), 253KDD10 (pow. 510 m²), 254KDD10 (pow. 1225 m²), 255KDD10 (pow. 2734 m²), 256KDD10 (pow. 1254 m²), 257KDD10 (pow. 7407 m²), 258KDD10 (pow. 3816 m²), 259KDD10 (pow. 5745 m²), 260KDD10 (pow. 3151 m²), 261KDD10 (pow. 1375 m²), 262KDD10 (pow. 2169 m²), 263KDD10 (pow. 1066 m²), 264KDD10 (pow. 844 m²), 265KDD10 (pow. 2862 m²), 266KDD10 (pow. 4561 m²), 267KDD10 (pow. 5908 m²), 268KDD10 (pow. 6721 m²), 269KDD10 (pow. 7653 m²), 270KDD10 (pow. 8474 m²), 271KDD10 (pow. 14383 m²), 272KDD10 (pow. 1226 m²), 273KDD10 (pow. 2259 m²), 274KDD10 (pow. 3315 m²), 275KDD10 (pow. 5481 m²), 276KDD10 (pow. 6479 m²), 277KDD10 (pow. 8090 m²), 278KDD10 (pow. 8869 m²), 279KDD10 (pow. 139 m²).

2. Przeznaczenie terenu: drogi publiczne.

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

- 1) drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) przekroje jednojezdniowe o dwóch pasach ruchu;
- 3) dopuszcza się jednokierunkową organizację ruchu;
- 4) odpowiednio do przyległego zagospodarowania, chodniki można projektować jednostronnie;
- 5) drogi adaptowane objęte strefą zamieszkania, mogą być realizowane w formie ciągów pieszo-jezdných, bez wyodrębnionych chodników;
- 6) zieleń wysoka rosnąca w pasach drogowych w możliwie jak największym stopniu do zachowania;
- 7) przy projektowaniu nowych dróg, zieleń należy traktować jako obligatoryjny element projektu drogowego;
- 8) w miarę możliwości terenowych, należy stosować nasadzenia alejowe;
- 9) nie ustala się wskaźników zagospodarowania terenu;

10) na terenie pasa drogowego 257 KDD10 znajduje się kapliczka wpisana do rejestru zabytków, podlegająca ochronie na zasadach określonych przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, oraz dla której obowiązują ustalenia ogólne § 7. Rozdziału 2.

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

§ 50. 1. Karta terenów oznaczonych symbolami 280KDW (pow. 5458 m²), 281KDW (pow. 4501 m²), 282KDW (pow. 215 m²), 283KDW (pow. 1223 m²), 284KDW (pow. 298 m²).

2. Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

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

1) przekrój jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu;

2) może być realizowana w formie ciągu pieszo - jezdni, bez wyodrębnionych chodników;

3) nie ustala się wskaźników zagospodarowania terenu.

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

§ 51. 1. Karta terenów oznaczonych symbolami 285KDj (pow. 398 m²), 286KDj (pow. 1383m²), 287KDj (pow. 787 m²), 288KDj (pow. 689 m²), 289KDj (pow. 1141 m²), 290KDj (pow. 1066 m²), 291KDj (pow. 243 m²), 292KDj (pow. 1036 m²), 293KDj (pow. 843 m²), 294KDj (pow. 303 m²), 295KDj (pow. 495 m²), 296KDj (pow. 191 m²), 296aKDj (pow. 99 m²).

2. Przeznaczenie terenu: ciąg pieszo - jezdni.

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

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

§ 52. 1. Karta terenów oznaczonych symbolami 297KDp (pow. 217 m²), 298KDp (pow. 1010 m²), 299KDp (pow. 132m²), 300KDp (pow. 192 m²), 301KDp (pow. 105 m²), 302KDp (pow. 167 m²), 303KDp (pow. 434 m²), 304KDp (pow. 67 m²), 305KDp (pow. 74 m²), 306KDp (pow. 215 m²), 307KDp (pow. 65 m²), 308KDp (pow. 191 m²), 309KDp (pow. 132 m²), 310KDp (pow. 89 m²), 311KDp (pow. 180 m²).

2. Przeznaczenie terenu: ciąg pieszy.

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

1) nie ustala się wskaźników zagospodarowania terenu;

2) w miarę możliwości terenowych, można realizować obok ścieżki pieszej ścieżkę rowerową.

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

§ 53. 1. Karta terenów oznaczonych symbolami 312 P (pow. 3256 m²), 313P (pow. 339 m²), 314 P (pow. 2242 m²).

2. Przeznaczenie terenu: parking.

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

1) parking terenowy;

2) zakaz zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem pomieszczeń socjalnych, technicznych lub innych związanych z obsługą parkingów 312 P i 314 P;

3) należy realizować z uwzględnieniem drzew, przy stosowaniu zasady - drzewo co cztery stanowiska.

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

- a) linie zabudowy - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) intensywność zabudowy - minimalna 0, maksymalna 0,05,
- c) wskaźnik powierzchni zabudowanej - maksymalnie 5% powierzchni terenu,
- d) powierzchnia biologicznie czynna - nie ustala się,
- e) wysokość zabudowy - do 1 kondygnacji nadziemnej, ale nie więcej niż 4 m,
- f) dachy - nie ustala się kształtu dachu.

5. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg lokalnych lub dojazdowych.

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

§ 54. 1. Karta terenów oznaczonych symbolami 315 K (pow. 228 m²), 316 K (pow. 409 m²).

2. Przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej - kanalizacja.

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

- 1) linie zabudowy - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) intensywność zabudowy - minimalna - 0,1, maksymalna - 1,0;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowanej - maksymalnie 100% powierzchni terenu;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna - nie ustala się;
- 5) wysokość budynków do 1 kondygnacji nadziemnej ale nie więcej niż 3 m, nie dotyczy innych elementów zabudowy, związanych z funkcją terenu;
- 6) dachy - nie ustala się kształtu dachu.

4. Obsługa komunikacyjna z przyległej drogi dojazdowej lub ciągu pieszo-jezdnego.

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

§ 55. 1. Karta terenów oznaczonych symbolami 317aG (pow. 47 m²), 317bG (pow. 465 m²).

2. Przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej - gaz.

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

- 1) linie zabudowy - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) intensywność zabudowy - minimalna 0,1, maksymalna 1,0;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowanej - maksymalnie 100% powierzchni terenu;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna - nie ustala się;
- 5) wysokość zabudowy - do 1 kondygnacji nadziemnej, ale nie więcej niż 3m;
- 6) dachy - nie ustala się kształtu dachu.

4. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg dojazdowych.

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

§ 56. 1. Karta terenów oznaczonych symbolami 318TI (pow. 1510 m²), 319TI (pow. 46 m²), 320TI (pow. 51 m²)

2. Przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej.

3. Teren wyłączony z zabudowy kubaturowej.

4. Maksymalna wysokość obiektów budowlanych 7m, nie ustala się pozostałych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.

5. Zagospodarowanie terenu należy uzupełnić zielenią urządzoną.

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

§ 57. 1. Karta terenu oznaczonego symbolem 321KK (pow. 59470 m²).

2. Przeznaczenie terenu: teren kolei.

3. Tereny kolei są terenami zamkniętymi.

4. Wprowadza się zakaz lokalizowania nowej zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem zabudowy związanej z obsługą linii kolejowej.

5. Na terenie KK zlokalizowany jest przejazd drogowy, przewidziany do przebudowy (na przedłużeniu ulicy 216 KDL20).

6. Nie ustala się parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.

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

- 1) na terenie 321 KK ustalono strefę ochrony konserwatorskiej (oznaczoną na załączniku graficznym), gdzie obowiązują ustalenia ogólne § 7. Rozdziału 2;
- 2) na ww. terenie znajdują się budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz do rejestru zabytków (oznaczone na załączniku graficznym), podlegające ochronie na zasadach określonych przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, oraz dla których obowiązują ustalenia ogólne § 7. Rozdziału 2.

8. Pozostałe ustalenia obowiązują wg Rozdziału 2 - „Ustalenia dotyczące wszystkich terenów objętych planem”.

Rozdział 4. Postanowienia końcowe.

§ 58. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Olsztyna.

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

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

PRZEWODNICZĄCY RADY MIASTA
Robert Szewczyk

[illegible]

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr VI/97/19
Rady Miasta Olsztyna
z dnia 27 marca 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Gutkowo, zlokalizowanego między linią kolejową a ulicami Kanarkową, Basieńki i Rzędziana w Olsztynie”

Na podstawie art. 20, ust. 1 i zgodnie z procedurą określoną w art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.³⁾), Rada Miasta Olsztyna rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Olsztyna, wniesionych do projektu planu, trzykrotnie wyłożonego do publicznego wglądu w dniach: od 11 września do 2 października 2018 r., od 6 listopada do 27 listopada 2018 r. i od 25 stycznia do 15 lutego 2019 r.

Uwagi wniesione przez M-DOM Sp. z o.o. ul. Rolna 29 D 10-900 Olsztyn:

- 1) Treść uwagi: wniosek o zwiększenie maksymalnej dopuszczalnej powierzchni zabudowy z 25 % do 35 % powierzchni działki, dla zabudowy szeregowej na terenie 132 MN5.

Uwaga nieuwzględniona w części.

Uzasadnienie:

Maksymalna powierzchnia zabudowy działki została zwiększona tylko o 5% (do 30%), co oznacza, że na minimalnej działce szeregowej o pow. 260 m² może powstać budynek o pow. całkowitej 156 m². Nie ma przeszkód, aby realizację budynków o większej kubaturze osiągnąć, zwiększając powierzchnię działek. Pozwoli to zachować odpowiednie proporcje między kubaturą a terenem.

- 2) Treść uwagi: wniosek o dopuszczenie dachów płaskich.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

W otoczeniu działki występuje głównie zabudowa jednorodzinna o dachach stromych.

Uwagi wniesione przez Spółdzielnię Mieszkaniową "Redykajny" ul. Sokola 6A, 11- 041 Olsztyn:

- 3) Treść uwagi: wniosek o zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy z 20% na 30% pow. działki budowlanej, dla terenu 40MW2, przeznaczonego pod zabudowę wielorodzinną i usługi.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Wielkości poszczególnych wskaźników są ze sobą powiązane i możliwości zabudowy powinny być oceniane przy uwzględnieniu wszystkich wytycznych. Pomimo wskaźnika maksymalnej zabudowy działki wynoszącego 20%, przy jednoczesnej zmianie pozostałych współczynników zabudowy, możliwe będzie uzyskanie większej powierzchni mieszkaniowej niż w poprzednim planie.

- 4) Treść uwagi: wniosek o zwiększenie wysokości zabudowy na terenie 40MW2 z 3 kondygnacji na 3 kondygnacje plus poddasze, ale nie więcej niż 14 m.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Poddasze użytkowe stanowiłoby czwartą kondygnację w budynku, podczas gdy studium dopuszcza na tym terenie maksymalnie trzy kondygnacje.

Uwaga wniesione przez Warmińskie Przedsiębiorstwo Budowlane S.A., ul. Erwina Kruka 21 10- 540 Olsztyn:

³⁾ Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2019 poz. 60, poz. 235.

- 5) Treść uwagi: wniosek o zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy na części terenu 2 PB/U (po uwzględnieniu jednej z uwag, przyłączonego do 42MW3/U) do 4 kondygnacji nadziemnych.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Studium dopuszcza na tym terenie maksymalnie trzy kondygnacje.

Uwagi wniesiona przez Galon IMPEX Sp.J. ul. Sokola 6B 11-041 Olsztyn i przez B. J. - Cz.:

- 6) Treść uwagi: wniosek o utrzymanie na terenie 42MW3/U wskaźnika pz/pt równego 0,5 - jak w dotychczas obowiązującym planie.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

W uwadze błędnie zinterpretowano wskaźnik 0,5, który w dotychczas obowiązującym planie miejscowym oznaczał maksymalną intensywność zabudowy, a nie jak napisano powierzchnię zabudowy dzieloną przez powierzchnię terenu, czyli dopuszczalny procent zabudowy powierzchni terenu.

- 7) Treść uwagi: wniosek o przeanalizowanie na terenie 42MW3/U wskaźnika intensywności zabudowy w kontekście obowiązujących przepisów odrębnych (definicji powierzchni całkowitej budynku) i określenie go na poziomie 2,5-3,0.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Po ponownym przeanalizowaniu obowiązującej definicji powierzchni całkowitej budynku, nie znaleziono argumentów, które uzasadniałyby konieczność zwiększenia intensywności zabudowy do 2,5-3.

- 8) Treść uwagi: w planie wysokość zabudowy należy określić w metrach i nie określać dopuszczalnej liczby kondygnacji (uwaga składana do I, II i III wyłożenia).

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Ustawowym wymogiem dla mpzp jest zgodność z ustaleniami studium, możliwa do zweryfikowania w sposób jednoznaczny, co wymaga podania maksymalnej ilości kondygnacji (studium dopuszcza maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne) oraz jednoznaczne określenie maksymalnej wysokości zabudowy, co wymaga podania jej w metrach.

Wysokość do 14,5 m została dopuszczona na wniosek inwestora, ponieważ budynki na sąsiedniej działce mają taką wysokość. Utrzymana natomiast została, wymagana przez studium, maksymalna ilość 3 kondygnacji nadziemnych. Należy podkreślić, że w zabudowie wielorodzinnej liczba kondygnacji nadziemnych jest parametrem istotnym, z którym związana jest ilość mieszkań, czyli generalnie ilość ludzi mieszkających na danym terenie, a co za tym idzie ilość samochodów dojeżdżających do osiedla, placów zabaw, niezbędnych miejsc w szkołach i przedszkolach itd. Ma to bezpośrednie przełożenie na jakość życia oraz ład przestrzenny i powinno być brane pod uwagę nie tylko ze względu na formę budynków, ale ze względu na analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Przy wysokich parterach, kondygnacje podziemne (np. garaże podziemne) mogą mieć istotny wpływ na wysokość budynku, ale nie zmienia to ilości mieszkań, podobnie jak antresole, które nie stanowią samodzielnych mieszkań ani odrębnej kondygnacji, czy też dachy wysokie o spadkach połąci 30-40 %.

Podsumowując, na terenie mogą powstać: budynki trzykondygnacyjne plus antresole w poddaszu, trzykondygnacyjne, gdzie trzecia użytkowa kondygnacja lokalizowana jest w poddaszu, bądź trzy kondygnacyjne plus poddasze nieużytkowe. Maksymalna wysokość nie jest obligatoryjna, tym bardziej, że niższa zabudowa jest bardziej przyjazna dla mieszkańców.

- 9) Treść uwagi: utrzymanie na terenie 42MW3/U wskaźnika ilości miejsc postojowych na mieszkanie na poziomie 1,2.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Z ustalonej liczby miejsc postojowych 1,4 m.p. na 1 mieszkanie, 20% należy przeznaczyć na miejsca ogólnodostępne rotacyjne, co oznacza że na potrzeby 1 mieszkania przeznacza się 1,12 m.p. (w zabudowie jednorodzinnej 1,2 na mieszkanie) oraz dodatkowo uwzględnia się potrzeby osób czasowo przebywających na osiedlu w ilości 0,28 na mieszkanie. Jest to uwzględnienie specyficznych potrzeb występujących na osiedlu wielorodzinnym. Przedstawione w uwadze potencjalne powierzchnie pod parkingi nie znajdują potwierdzenia w obliczeniach.

- 10) Treść uwagi: likwidacja nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 42MW3/U od strony granicy z terenem 2PB/U lub określenie jej jako "odległość równa wysokości okapu/ najwyższej krawędzi przesłaniającej pomniejszona o 4 ".

Uwaga nieuwzględniona w części.

Uzasadnienie:

Nieprzekraczalne linie zabudowy w mpzp to narzędzie do kształtowania przestrzeni, przewidziane przez ustawodawcę oprócz przepisów odrębnych, dotyczących np. zacieniania budynków lub wpływu inwestycji na środowisko. Po przeanalizowaniu uwagi do planu linie zabudowy pozostawiono, ale zostały skorygowane. Nieprzekraczalna linia zabudowy, dotycząca nowej zabudowy mieszkaniowej, została przesunięta z 15 m do 10 m od granicy z terenem 2PB/U oraz wprowadzona analogicznie na sąsiednich terenach mieszkaniowych.

- 11) Treść uwagi: określenie w planie możliwości i warunków przebudowy /rozbudowy obiektów istniejących z przeznaczeniem zgodnie z planem.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Plan nie wprowadza odrębnych ustaleń dla zabudowy adaptowanej i nowych obiektów.

- 12) Treść uwagi: uwaga kwestionująca Zarządzenie Prezydenta nr 510, w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, jako niezgodne pod względem formy i trybu z procedurą określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Uwaga nieuwzględniona, jako niezgodna z art.18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który mówi, że wnoszone uwagi mogą dotyczyć tylko ustaleń przyjętych w projekcie planu.

- 13) Treść uwagi: pojęcie "przeznaczenie podstawowe" w odniesieniu do funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie 42MW3/U jest nieprawdziwe.

Uwaga nieuwzględniona w części.

Uzasadnienie:

Ustalenia szczegółowe dla przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego na terenie 42MW3/U są zgodne z przyjętymi definicjami i funkcja mieszkaniowa w ustaleniach szczegółowych została utrzymana jako przeznaczenie podstawowe.

Uznaje się słuszność uwagi, że poprzez nakaz mówiący, że w każdym budynku wielorodzinnym co najmniej 5% parteru musi być przeznaczone na usługi, przy możliwości realizacji budynków w całości usługowych, większy nacisk kładzie się na zabudowę usługową, która jest funkcją uzupełniającą. Dlatego w ustaleniach dla przeznaczenia podstawowego wprowadza się korektę, umożliwiającą realizację budynków wyłącznie wielorodzinnych.

- 14) Treść uwagi: używanie pojęcia "funkcja usługowa" jako przeznaczenia terenu jest zbyt ogólne, przez co nie realizuje ustawowego celu mpzp, jakim jest faktyczne ustalenie przeznaczenia terenu, ponadto nie jest jasne jakich warsztatów dotyczy zakaz zabudowy.

Uwaga nieuwzględniona w części.

Uzasadnienie:

Przeznaczenie terenu pod usługi jest ustalone zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym nie ustala się obowiązku bardziej szczegółowego różnicowania tej funkcji (np. na handel detaliczny i hurtowy). Ustalenia planu wykluczają natomiast szereg funkcji usługowych, które kolidują z zabudową mieszkaniową, a także nie dopuszczają lokalizacji usług, których funkcjonowanie powoduje przekroczenia któregoś z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, co jest weryfikowane na etapie oceny oddziaływania inwestycji na środowisko.

Zapis w § 5 ust.7 dotyczący zakazu lokalizacji warsztatów samochodowych został doprecyzowany.

- 15) Treść uwagi: plan nie realizuje podstawowego celu wynikającego z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jakim jest kształtowanie przestrzeni, ponieważ nie wprowadza podziału terenu na działki budowlane.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Procedura scalania i podziału działek prowadzona jest przez gminę w wyjątkowych sytuacjach, określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz wymaga odrębnej uchwały Rady Miasta. Dzielenie terenu na działki budowlane w planie miejscowym, poza terenami wymagającymi przeprowadzenia scaleń i podziałów wykracza poza ustawowe kompetencje mpzp. Jedynym parametrem dotyczącym podziałów, który może być ustalony w planie poza procedurą scalania i podziału, jest minimalna wielkość działki budowlanej.

- 16) Treść uwagi: projekt planu nie zawiera propozycji podziałów na działki oraz nie precyzuje do jakiego terenu należy odnosić wskaźnik "powierzchnia zabudowy działki dzielona przez powierzchnię terenu", a także nie precyzuje czy wskaźnik może się odnosić tylko do terenów pod budynki, z wyłączeniem terenów pod obsługę komunikacyjną, zieleni i rekreację.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Procedura scalania i podziału działek prowadzona jest przez gminę w wyjątkowych sytuacjach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz wymaga odrębnej uchwały Rady Miasta. Dzielenie terenu na działki budowlane w planie miejscowym, poza terenami wymagającymi przeprowadzenia scaleń i podziałów wykracza poza ustawowe kompetencje mpzp. Jedynym parametrem dotyczącym podziałów, który może być ustalony w planie poza procedurą scalania i podziału, jest minimalna wielkość działki budowlanej.

Ponadto, zgodnie z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym intensywność zabudowy i minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej podaje się w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, natomiast zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, maksymalną wielkość powierzchni zabudowy podaje się w stosunku do powierzchni działki lub terenu. Dla terenu 42MW3/U wskaźniki konsekwentnie ustalono w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

Rekreacja, komunikacja obsługująca budynki, zieleni są elementami koniecznymi do realizacji zabudowy wielorodzinnej i powinny się znaleźć na przedmiotowej działce budowlanej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- 17) Treść uwagi: maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki pod dom w zabudowie szeregowej, ustalona na 30% powierzchni działki budowlanej, stanowi nieatrakcyjną ofertę dla inwestora, a sposób sformułowania tego parametru jest niepoprawny.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Maksymalna powierzchnia zabudowy działki została zwiększona z 25% do 30%, co oznacza, że na minimalnej działce szeregowej o pow. 260 m² może powstać budynek o pow. całkowitej 156 m². Nie ma przeszkód, aby realizację budynków o większej kubaturze osiągnąć, zwiększając powierzchnię działek. Pozwoli to zachować odpowiednie proporcje między kubaturą a terenem.

Ponadto, podanie dopuszczalnej powierzchni zabudowy działki w procentach oznacza to samo, co sformułowanie "maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej", jest natomiast bardziej zrozumiałe dla przeciętnego odbiorcy planu miejscowego.

- 18) Treść uwagi: należy zwiększyć wskaźniki zagospodarowania terenu: wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki ustalić na min. 0,3 oraz intensywność zabudowy na min. 6 x maks. powierzchnia zabudowy działki, a także doprecyzować do czego współczynniki mają być odniesione.

Uwaga nieuwzględniona w części.

Uzasadnienie:

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenie określają do czego współczynniki mają być odniesione. Wszelkie dodatkowe ustalenia byłyby nadinterpretacją przepisów nadrzędnych.

Należy zauważyć, że w poprzednio obowiązującym planie intensywność zabudowy dopuszczalna dla 3 kondygnacji nadziemnych wynosiła zaledwie 0,5. Jako że mieszkania mogą być lokalizowane tylko w kondygnacjach nadziemnych, aktualne ustalenia pozwalają uzyskać więcej powierzchni mieszkaniowej.

W wyniku zapoznania się z przedstawionymi w uwadze analizami, na terenach gdzie dopuszcza się zabudowę wielorodzinną o wysokości 14 m i wyższą, zwiększa się intensywność do 1, co przy 20 % zabudowy działki pozwala na realizację czterech pełnych kondygnacji (jednej podziemnej i 3 nadziemnych) oraz antresoli w części poddasza. Na pozostałych terenach MW, dla których ustalono mniejsze wysokości, zwiększa się intensywność z 0,8 do 0,9, co pozwoli realizować podziemne kondygnacje garażowe poza obrysem budynków.

- 19) Treść uwagi: projekt planu nie spełnia standardów urbanistycznych, ustalonych na podstawie Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

W zależności od sposobu prowadzenia inwestycji, może się to odbywać w oparciu o Ustawę o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących i ww. standardy albo w oparciu o ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym czyli plan miejscowy lub decyzję lokalizacyjną.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego tworzony jest na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdzie nie wymienia się standardów urbanistycznych jako podstawy do realizacji planów miejscowych, w przeciwieństwie do studium, z którym plan nie może być sprzeczny. Natomiast standardy i realizowane z ich uwzględnieniem inwestycje mieszkaniowe na terenach kolejowych, wojskowych czy przemysłowych zgodnie z art. 5 ust. 4 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących nie muszą być zgodne z ustaleniami studium. Wobec powyższej sprzeczności, nie można zakładać, że ww. standardy są podstawą do tworzenia mpzp.

Uwagi wniesione przez B. J. - Cz.:

- 20) Treść uwagi: należy usunąć zakaz realizacji dachów mansardowych.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Utrzymuje się zakaz dachów mansardowych, ponieważ związane są z architekturą barokową i nie stanowią kontynuacji lokalnych tradycji architektonicznych, a ponadto bryła budynku z dachem mansardowym jest odbierana jako "cięższa" i wyższa niż zabudowa z innymi dachami wielospadowymi.

- 21) Treść uwagi: wniosek aby nie uchwalać planu miejscowego, jeśli wniesione uwagi nie zostałyby uwzględnione, ponieważ naruszy to interes ekonomiczny wnioskodawcy poprzez ograniczenie prowadzonej obecnie działalności gospodarczej

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Na wniosek właściciela, na terenie 42MW3/U utrzymano funkcje usługowe obok mieszkaniowych, by stworzyć więcej możliwości inwestycyjnych. W dotychczasowym planie zabudowa mieszkaniowa nie mogła być łączona z innymi funkcjami. Aby można było użytkować istniejące budynki usługowe, nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczono tylko dla zabudowy mieszkaniowej. Usługi mogą być tylko nieuciążliwe, ale taki wymóg obowiązywał także do tej pory. Żadna z wniesionych uwag nie dotyczyła zachowania funkcji przemysłowej, która została wykreślona z dotychczasowych ustaleń dla przedmiotowego terenu. Jeśli chodzi o zabudowę wielorodzinną, dotychczasowy plan dopuszczał trzy kondygnacje nadziemne, liczone łącznie z kondygnacją w poddaszu. Wg obecnych ustaleń mogą to być trzy pełne kondygnacje nadziemne plus poddasze z antresolami. W dotychczas obowiązującym planie intensywność zabudowy dla 3 kondygnacji nadziemnych wynosiła zaledwie 0,5. Obecnie wynosi 1, bez rozróżniania na kondygnacje podziemne i nadziemne. Jako że mieszkania mogą być lokalizowane tylko w kondygnacjach nadziemnych, aktualne ustalenia pozwalają uzyskać więcej powierzchni mieszkaniowej. W stosunku do poprzednich ustaleń, zmieniono także sposób przeliczania oraz zmniejszono ilość terenu wymaganego pod place zabaw - z 10 m² na 1 mieszkanie do 1,1 m² na 10 m² powierzchni użytkowej mieszkań, co oznacza że np. na mieszkanie o pow. 50m² należy przewidzieć 5,5 m² placu zabaw. Poprawia to bilans ekonomiczny dla zabudowy mieszkaniowej. Powyższe fakty świadczą, że w projekcie mpzp brano pod uwagę nie tylko ład przestrzenny, ale także interes ekonomiczny właściciela. Jeśli właściciel jest zdania, że pomimo ww. ustaleń, w związku z uchwaleniem planu wartość jego nieruchomości uległa obniżeniu, zgodnie z art.36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, może żądać od gminy odszkodowania.

Uwagi wniesione przez przez Galon IMPEX Sp.J. ul. Sokola 6B 11-041 Olsztyn:

- 22) Treść uwagi: należy wykreślić ustalenia planu, które nakazują, aby każdy budynek na terenie miał przynajmniej 5% powierzchni parteru przeznaczone pod usługi.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

W projekcie planu wyłożonym po raz trzeci nie ma takiego nakazu. Nie każdy budynek musi mieć usługi w parterach. Zapis mówiący o 5% powierzchni pod usługi dotyczy sumy powierzchni użytkowej parterów budynków położonych w granicach jednej działki budowlanej.

- 23) Treść uwagi: należy wykreślić zapis nakazujący aby pas terenu o szerokości 20 m między drogą KDZ40 a linią zabudowy zagospodarować zielenią izolacyjną, albo wydzielić z terenu 42MW3/U teren przeznaczony pod zieleni izolacyjną i zaliczyć tak wydzielony obszar do przestrzeni publicznej, której realizacja należy do zadań własnych gminy.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Nakaz realizacji zieleni z uwzględnieniem izolacji akustycznej i widokowej na terenie 42MN/U, między drogą klasy Z a zabudową mieszkaniową wpisuje się w wymagania ustawy prawo ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu dla terenów mieszkalno-usługowych oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy, przyjmujące ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych ustaleń.

Zieleni izolacyjną wyznaczoną w dotychczasowym planie zagospodarowania konfrontowano z projektem budowlanym drogi 213 KDZ, co pozwoliło określić, które zielone tereny wzdłuż ulicy mogą być zagospodarowane łącznie z przyległymi terenami mieszkaniowymi, a które powinny pozostać publiczne, ogólnodostępne. W przypadku terenu 42MW3/U, w aktualizowanym planie nie wydzielono nowego pasa zieleni, aby teren mógł być wliczany jako tereny biologicznie czynne, wymagane na terenach mieszkaniowych.

- 24) Treść uwagi: wniosek o ustalenie maksymalnego dopuszczalnego wskaźnika intensywności zabudowy na poziomie co najmniej 1,2.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Należy zauważyć, że w poprzednio obowiązującym planie intensywność zabudowy dopuszczalna dla 3 kondygnacji nadziemnych wynosiła zaledwie 0,5. Jako że mieszkania mogą być lokalizowane tylko w kondygnacjach nadziemnych, aktualne ustalenia pozwalają uzyskać więcej powierzchni mieszkaniowej.

W wyniku zapoznania się z przedstawionymi w uwadze analizami, na terenach gdzie dopuszcza się zabudowę wielorodzinną o wysokości 14 m i wyższą, zwiększa się intensywność do 1, co przy 20 % zabudowy działki pozwala na realizację czterech pełnych kondygnacji (jednej podziemnej i 3 nadziemnych) oraz antresoli w części poddasza. Na pozostałych terenach MW, dla których ustalono mniejsze wysokości, zwiększa się intensywność z 0,8 do 0,9, co pozwoli realizować podziemne kondygnacje garażowe poza obrysem budynków.

- 25) Treść uwagi: wniosek o ustalenie powierzchni biologicznie czynnej na min. 25% (w ustaleniach planu jest min. 30%) z możliwością wliczenia do niej placów zabaw o powierzchni nieutwardzonej.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Wielkości poszczególnych wskaźników są ze sobą powiązane i możliwości zabudowy powinny być oceniane całościowo. Pomimo zwiększenia powierzchni biologicznie czynnej, dzięki jednoczesnej zmianie pozostałych współczynników zabudowy, można będzie uzyskać więcej powierzchni mieszkaniowej niż w poprzednim planie.

Ponadto w planie miejscowym nie ma ustaleń, które wykluczałyby projektowanie placów zabaw o powierzchniach biologicznie czynnych.

- 26) Treść uwagi: wniosek o ustalenie minimalnej ilości miejsc parkingowych 1,1 m.p./ mieszkanie.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Z ustalonej liczby miejsc postojowych 1,4 m.p. na 1 mieszkanie, 20% należy przeznaczyć na miejsca ogólnodostępne rotacyjne, co oznacza że na potrzeby 1 mieszkania przeznacza się 1,12 m.p. (w zabudowie jednorodzinnej 1,2 na mieszkanie) oraz dodatkowo uwzględnia się potrzeby osób czasowo przebywających na osiedlu w ilości 0,28 m.p. na mieszkanie. Jest to uwzględnienie specyficznych potrzeb występujących na osiedlu wielorodzinnym.

- 27) Treść uwagi: wniosek o ustalenie braku ograniczeń w zakresie sposobu kształtowania dachów z określeniem maksymalnej wysokości zabudowy w metrach na 12,5 m w przypadku dachów płaskich (w przypadku dachów wysokich - wysokość zgodnie z projektem planu 14,5 m).

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Utrzymuje się zakaz dachów mansardowych, ponieważ związane są z architekturą barokową i nie stanowią kontynuacji lokalnych tradycji architektonicznych, a ponadto bryła budynku z dachem mansardowym jest odbierana jako "cięższa" i wyższa niż zabudowa z innymi dachami wielospadowymi.

- 28) Treść uwagi: wniosek aby doprecyzować zapisy, czy zakaz realizacji pewnych funkcji, głównie związanych z obsługą samochodów, z wyjątkiem obiektów zrealizowanych lub realizowanych na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę oznacza, że obiekty te mogą funkcjonować do swego zużycia technicznego czy do momentu zagospodarowania terenu zgodnie z planem oraz czy możliwa będzie ich przebudowa lub rozbudowa z zachowaniem istniejącego przeznaczenia.

Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Zgodnie z § 5 ust 7 uchwały ww. zakaz dotyczący funkcji nie obowiązuje, w przypadku gdy obiekt powstał lub powstaje na mocy prawomocnego pozwolenia na budowę, co sprawia, że na obszarze objętym pozwoleniem jest to funkcja zgodna z planem, ze wszystkimi tego konsekwencjami.

Wyłączeniu podlegają dane osobowe. Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2015 r. poz. 2058) na polecenie Dyrektora Wydziału Urbanistyki i Architektury Magdaleny Binerowskiej, wyłączenia jawności dokonano ze względu na interes B. J.-Cz.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr VI/97/19
Rady Miasta Olsztyna
z dnia 27 marca 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, związanych z „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego osiedla Gutkowo, zlokalizowanym między linią kolejową a ulicami Kanarkową, Basieńki i Rzędziana w Olsztynie”

1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.⁴⁾) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 994 ze zm.⁵⁾), ustala się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy na obszarze opracowania „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Gutkowo, zlokalizowanego między linią kolejową a ulicami Kanarkową, Basieńki i Rzędziana w Olsztynie”:

- 1) inwestycje infrastruktury technicznej będące elementami zagospodarowania terenów zieleni ZP, ZI, Z, ZL, wymienionych w uchwale jako przestrzenie publiczne, w tym ciągi piesze i pieszo-rowerowe z oświetleniem;
- 2) inwestycje w zakresie budowy, przebudowy i rozbudowy dróg, parkingów, przejść pieszych oraz ciągów pieszo-jezdných na terenach wymienionych w uchwale jako przestrzenie publiczne, traktowane jako kompletne zadania obejmujące realizację inwestycji wraz z uzbrojeniem i zielenią w liniach rozgraniczających odpowiednich terenów;

2. Budowa i modernizacja dróg będą finansowane zgodnie z przepisami ustawy o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 203) oraz art. 16 ustawy o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2068), z budżetu Miasta Olsztyna lub współfinansowane ze środków zewnętrznych.

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

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

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

⁴⁾ Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2019 poz. 60, poz. 235.

⁵⁾ Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2018 poz. 1000, poz. 1349, poz. 1432, poz. 2500.