

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA OLSZTYNA

z dnia 2017 r.

w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Olsztynie pomiędzy ulicami: Bartąską, Bsp. Tomasza Wilczyńskiego, Bsp. Tadeusza Płockiego i granicą Miasta, część A”.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r., poz. 1073¹⁾) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017r., poz. 1875), 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 2013r., Rada Miasta Olsztyna uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy porządkowe

§ 1. 1. Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Olsztynie pomiędzy ulicami: Bartąską, Bsp. Tomasza Wilczyńskiego, Bsp. Tadeusza Płockiego i granicą Miasta”, o nazwie „**OSIEDLE GENERALÓW POŁUDNIE**” część „**A**”.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 39 ha, położony w południowej części miasta, stanowiący część Osiedla Generalów, ograniczony ulicami: Bartąską, Bsp. Tomasza Wilczyńskiego, Bsp. Tadeusza Płockiego, Jerzego Bukowskiego i granicą Miasta.

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

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

§ 2. 1. Przedmiot i granice planu określa uchwała Nr LVI/897/14 Rady Miasta Olsztyna z dnia 30 lipca 2014r. o przystąpieniu do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Olsztynie pomiędzy ulicami: Bartąską, Bsp. Tomasza Wilczyńskiego, Bsp. Tadeusza Płockiego i granicą Miasta”, o nazwie „Os. GENERALÓW - POŁUDNIE” oraz uchwała Nr XXXVII/640/17 Rady Miasta Olsztyna z dnia 28 czerwca 2017r. zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Olsztynie pomiędzy ulicami: Bartąską, Bsp. Tomasza Wilczyńskiego, Bsp. Tadeusza Płockiego i granicą Miasta, o nazwie "Os. GENERALÓW - POŁUDNIE".

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

3. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:

- 1) granic planu,
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania,
- 3) oznaczeń zawierających numery terenów oraz symbolu ich przeznaczenia w liniach rozgraniczających,
- 4) nieprzekraczalnych linii zabudowy.

§ 3. 1. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały; przyjęte na potrzeby ustaleń planu:

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 roku poz. 1566.

- 1) przeznaczenie podstawowe – oznacza takie przeznaczenie funkcjonalne, które jest przeważające na danym terenie, zarówno w odniesieniu zarówno do powierzchni jak i kubatury)
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - oznacza przeznaczenie różne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe, w zakresie i na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – jest to linia poza którą nie można sytuować budynków; linię tę mogą przekraczać balkony, schody zewnętrzne, pochylnie i wykusze tych obiektów, jednak nie więcej niż o 1,5 m; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą lokalizacji obiektów małej architektury i terenowych urządzeń rekreacyjnych;
- 4) wysokość zabudowy - podany w metrach największy możliwy wymiar pionowy budynku, mierzony zgodnie z wymogami obowiązującego rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz określony ilością kondygnacji nadziemnych, w rozumieniu ww. przepisów;
- 5) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu lub o określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
- 6) dach płaski - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°.

2. Ponadto w tekście uchwały zastosowano pojęcia i definicje określone w obowiązujących przepisach prawa.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne planu

§ 4. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych symbolami literowymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej:
 - a) MN - jednorodzinnej,
 - b) MW – wielorodzinnej,
 - c) MU - mieszkaniowo - usługowej,
- 2) tereny zabudowy usługowej:
 - a) U - teren usług,
 - b) UO - usługi oświaty i wychowania,
- 3) ZP - tereny zieleni urządzonej,
- 4) E - tereny infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki,
- 5) tereny komunikacji:
 - a) KDG - dróg publicznych klasy głównej,
 - b) KDZ - dróg publicznych klasy zbiorczej,
 - c) KDL - dróg publicznych klasy lokalnej,
 - d) KDD – dróg publicznych klasy dojazdowej,
 - e) KDPP - ciągów pieszych,
 - f) KDW - dróg wewnętrznych.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w granicach planu zasady ochrony ładu przestrzennego zostały określone ustaleniami dotyczącymi:
 - a) sposobów zagospodarowania i ochrony terenów zieleni urządzonej, oznaczonych w rysunku planu symbolem ZP, a w szczególności zakazu zabudowy tych terenów,
 - b) przeznaczenie wydzielonych obszarów o oznaczeniu MN pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,

- c) przeznaczenie wydzielonych obszarów o oznaczeniu MW pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
 - d) przeznaczenie wydzielonych obszarów o oznaczeniu MU pod zabudowę mieszkaniowo - usługową,
 - e) przeznaczenia terenów o oznaczeniach UO na usługi oświaty i wychowania,
 - f) przeznaczenie wydzielonych obszarów o oznaczeniu U, pod zabudowę usługową,
 - g) sposobów zagospodarowania terenów przeznaczonych na komunikację, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDG, KDZ, KDL, KDD, KDW, KDPP.
 - h) sposób zagospodarowania terenów infrastruktury technicznej oznaczonej symbolem: E.
- 2) na terenie planu obowiązuje zakaz lokalizacji reklam z następującymi wyjątkami:
- a) nie uznaje się za reklamę nośnika z nazwą lub funkcją obiektu,
 - b) dopuszcza się szyldy o pow. do 0,6 m², umieszczone na budynku lub ogrodzeniu w miejscu funkcjonowania firmy,
 - c) dopuszcza się umieszczenie na budynku po jednym szyldzie na jedną firmę,
 - d) reklamy umieszczone na markizach, namiotach i parasolach nie będą uznawane za reklamy pod warunkiem, że będą umieszczone płasko na ich powierzchni, nie będą podświetlone i nie będą wykraczać poza obrys ich powierzchni,
 - e) nie uznaje się za reklamę informacji turystycznej i elementów systemu informacji miejskiej,
 - f) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni większej niż 0,6m², związanych z prowadzoną działalnością, będących integralną częścią projektu elewacji lub projektu zagospodarowania terenu,
 - g) dopuszcza się wykorzystanie dla celów reklamowych tymczasowych ogrodzeń placów budowy,
 - h) na terenie planu obowiązuje zakaz stosowania oświetlenia pulsacyjnego wszelkich szyldów i reklam oraz lokalizacji szyldów i reklam o zmiennym natężeniu oświetlenia takich jak telebimy i tablice LCD,
 - i) zakazuje się umieszczanie reklam i urządzeń reklamowych w granicach terenów zieleni ZP;
- 3) w granicach planu wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych na styku zabudowy z przestrzenią publiczną, z terenami zieleni ZP oraz na terenach zieleni,
- 4) wprowadza się zakaz wygradzania terenów ulic, placów, skwerów i wskazanych w planie przejść pieszych w obrębie kwartałów zabudowy. Tereny te powinny zachować publiczny, ogólnodostępny charakter,
- 5) w granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
- 6) na jednej samodzielnej działce budowlanej przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, może być jeden budynek mieszkalny jednorodzinny.

§ 6. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) przestrzeń publiczną na obszarze planu stanowią:
 - a) pasy drogowe dróg publicznych KDG, KDZ, KDL, KDD, dróg wewnętrznych KDW i gminnych przejść pieszych KDPP,
 - b) tereny zieleni ZP,
- 2) w granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, za wyjątkiem zaplecza budowy oraz zakaz tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenów,
- 3) w granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania reklam zgodnie z § 5.
- 4) wszelkie elementy kształtujące przestrzeń publiczną, w tym nawierzchnie, obiekty małej architektury i inne elementy wyposażenia należy wykonać z materiałów o wysokim standardzie jakościowym i technologicznym, mają stanowić o atrakcyjności i reprezentacyjnym charakterze tych przestrzeni.

- 5) wprowadza się zakaz lokalizacji elementów instalacji i urządzeń technicznych mogących pogorszyć estetyczny wygląd elewacji budynków; w przypadku, kiedy umieszczenie tego typu urządzeń jest konieczne dopuszcza się ich realizację pod warunkiem zastosowania np. ażurowych osłon architektonicznych, których nie wlicza się do wysokości zabudowy, w przypadku umieszczania ich na dachu budynku,
- 6) obowiązują szczegółowe wymagania z zakresu zasad kształtowania przestrzeni publicznej zawarte w kartach ustaleń szczegółowych w § 16.
- 7) plan ustala nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób o ograniczonej sprawności,
- 8) wyklucza się lokalizację wolnostojących urządzeń infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, urządzenia pomiarowe, stacje redukcyjne gazu, przepompownie ścieków itp. w liniach rozgraniczających ulic, jeżeli istnieje możliwość realizowania ich jako wbudowanych w zabudowę lub podziemnych,

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) W granicach planu nie występują zabytki nieruchome,
- 2) na obszarze planu orientacyjnie wskazano stanowiska archeologiczne na terenie 32 KDG - st. nr XLVIII oznaczone AZP 25-61/51 oraz st. nr XLIX oznaczone AZP 25-61/52, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla których obowiązuje przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym robotami ziemnymi na zasadach określonych przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- 3) w przypadku stwierdzenia występowania obiektów archeologicznych podlegających ochronie konserwatorskiej na terenie objętym robotami ziemnymi, obowiązuje przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych – na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- 4) w granicach planu nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują obiekty i obszary objęte prawnymi formami ochrony przyrody na podstawie ustawy o ochronie przyrody,
- 2) dla terenów przeznaczonych do zainwestowania zabudową przeznaczoną na pobyt ludzi wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 13 niniejszej uchwały,
- 3) dla terenów przeznaczonych do zainwestowania wprowadza się nakaz zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 13 niniejszej uchwały,
- 4) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych szczelnych powierzchni ulic i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 13;
- 5) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z pozostałych, nie zanieczyszczonych powierzchni należy realizować miejscowo, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 13,
- 6) działalność usługowa nie może powodować pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania sąsiednich budynków oraz lokali przeznaczonych na pobyt ludzi, w szczególności mieszkalnych,
- 7) na obszarze objętym planem występują tereny chronione przed hałasem. Dla poszczególnych terenów ustala się dopuszczalne poziomy hałasu odpowiednio do obowiązujących rozporządzeń wykonawczych do ustawy prawo ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu:
 - a) dla terenów UO - jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz tereny domów opieki społecznej;
 - b) dla terenów MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) dla terenów MW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - d) dla terenów MU - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - e) dla terenów ZP - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

- 8) pomieszczenia chronionych przed hałasem, wzdłuż ulic, gdzie występują przekroczenia wartości dopuszczalnych poziomów hałasu, wymagają zastosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne,
- 9) plan ustala nakaz stosowania środków ochrony przed hałasem (np. wały ziemne, zielen izolacyjna, ekrany akustyczne obsadzone roślinami, lub inne środki techniczne chroniące projektowaną zabudowę przed ponadnormatywnym hałasem) pomiędzy terenami mieszkaniowymi narażonymi na hałas drogowy lub hałas generowany przez tereny usług,
- 10) rozwiązania techniczne torowisk tramwajowych powinny zapewniać ograniczenia uciążliwości związanej z hałasem i drganiami tak, aby uciążliwość ta nie wykraczała poza linie rozgraniczające drogi,
- 11) w granicach planu wprowadza się nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej, dopuszcza się przesadzanie lub wycinkę istniejącego drzewostanu wyłącznie w uzasadnionych przypadkach, teren wokół drzew należy zagospodarować w sposób zapewniający naturalną vegetację;
- 12) w granicach planu, a zwłaszcza na terenach: 57ZP, 7MN, 19MN, 22MN, 26MN, 2MW, 6MW, 31UO występują skarpy o stromych zboczach; w zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć ich ochronę w taki sposób, aby nie dopuścić do osuwania się mas ziemnych,
- 13) w zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:
 - a) ustala się, że wszelkie prace związane z przekształceniem układu hydrograficznego, przekształcenie powierzchni terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne oraz prowadzenie inwestycji liniowych w terenie zmeliorowanym wymagają uzgodnienia na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego i każdorazowo zgłoszenia do ewidencji odpowiedniego terytorialnie zarządu melioracji i urządzeń wodnych,
 - b) w obszarze planu dopuszcza się przebudowę rowów melioracyjnych w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalnego,
 - c) nakazuje się zachowanie naturalnych oczek wodnych i dolin cieków,
- 14) zakazuje się prowadzenia działalności związanej z przetwarzaniem odpadów, w tym składowisk odpadów; procesy odzysku lub unieszkodliwiania odpadów innych niż komunalne może odbywać się jedynie na zasadach określonych w przepisach o odpadach,
- 15) zasady gospodarowania odpadami komunalnymi określają właściwe uchwały Rady Miasta Olsztyna w sprawie ustalenia szczegółowych zasad utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Olsztyn, będące aktem prawa miejscowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 16) w granicach planu linie telekomunikacyjne oraz elektroenergetyczne należy układać doziemnie;
- 17) zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy należy realizować, w pierwszej kolejności, w oparciu o zasilanie z miejskiego systemu ciepłowniczego; dopuszcza się rozwiązania indywidualne pod warunkiem stosowania do celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji substancji szkodliwych do powietrza oraz stosowania do ich spalania urządzeń charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności, a także rozwiązania wykorzystujące energię elektryczną lub odnawialne źródła energii.

§ 9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy na rysunku planu, zgodnie z którymi należy realizować nowe budynki oraz rozbudowy budynków istniejących,
- 2) pozostałe linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) plan ustala wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
- 4) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy zapewnić tereny zieleni rekreacyjnej, zawierającej tereny zieleni urządzonej, placów zabaw, urządzeń rekreacyjno-sportowych i obiekty małej architektury związane z rekreacją i zielenią w ilości min. 2m²/10m² powierzchni użytkowej mieszkań, o ile ustalenia szczegółowe w Rozdziale 3 nie stanowią inaczej,
- 5) ustala się nakaz zabezpieczenia minimalnej liczby stanowisk postojowych zlokalizowanych w granicach terenu inwestycji, w tym w wielostanowiskowych garażach lub parkingach otwartych i wbudowanych w zabudowę

zgodnie ze wskaźnikami dla poszczególnych funkcji z zastrzeżeniem, że ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:

- a) zabudowa mieszkaniowa - 1,2 stanowisko postojowe/jedno mieszkanie,
 - b) szkoły: 5 stanowisk postojowych na 100 uczniów i zatrudnionych,
 - c) usługi: 25 stanowisk postojowych na 1000 m² pow. użytkowej,
- 6) w granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia minimalnej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
- a) 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 6-15,
 - b) 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 16-40,
 - c) 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 41-100,
 - d) 4% ogólnej liczby stanowisk postojowych jeżeli ogólna liczba stanowisk postojowych wynosi więcej niż 100,
- 7) obliczoną za pomocą wskaźników liczbę stanowisk postojowych należy zaokrąglić w górę do pełnej liczby,
- 8) w granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia stanowisk postojowych dla rowerów, w ilości minimum 10% liczby projektowanych stanowisk postojowych dla samochodów, w tym zadaszone,
- 9) stanowiska postojowe dla rowerów należy zapewnić z wykorzystaniem urządzeń (stojaków rowerowych) trwale związanych z gruntem, posiadających solidną konstrukcję pozwalającą na stateczne oparcie roweru, wygodny dostęp oraz pewne przypięcie jego ramy i jednego koła za pomocą powszechnie dostępnych zapieć.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowanie terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych: w granicach planu występują obszary ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, wymienione w § 7.

§ 11. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
- 2) dopuszcza się podziały nieruchomości w celu wyodrębnienia własności poszczególnych obiektów budowlanych zrealizowanych zgodnie z ustaleniami planu.
- 3) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę, dopuszcza się łączenie istniejących działek lub ich części w celu powiększenia działek budowlanych oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.
- 4) można dokonać podziału terenu na działki gruntu przeznaczone pod zabudowę, zgodnego z ustaleniami planu, jeżeli wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej przedmiotowej działki spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z właściwych przepisów odrębnych.
- 5) dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki w celu realizacji dróg wewnętrznych, przejść pieszych i uzbrojenia.
- 6) w granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) teren objęty opracowaniem położony jest w zasięgu występowania jednego z głównych, wstępnie rozpoznanych zbiorników wód podziemnych w Polsce, oznaczonego jako GZWP nr 213 „Olsztyn”, a także subzbiornika "Warmia" nr 205 – stosuje się przepisy Prawa wodnego,
- 2) w granicach planu napowietrzna linia elektroenergetycznej 15 kV,
- 3) w pasie technologicznym prowadzenie robót budowlanych, lokalizowanie obiektów budowlanych oraz miejsc dostępnych dla ludności musi spełniać wymogi odpowiednich przepisów z zakresu dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz bezpieczeństwa i ochrony zdrowia i bezpieczeństwa i higieny pracy,

- 4) dopuszcza się przebudowę elektroenergetycznej linii napowietrznej na podziemną.
- 5) w granicach planu należy uwzględnić wymagania i ograniczenia wynikające z przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

§ 13. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) powiązanie terenu opracowania z zewnętrznym układem komunikacyjnym odbywa się ulicami Bsp. Tomasza Wilczyńskiego, Bsp. Tadeusza Płoskiego, Jerzego Bukowskiego i Bartąską poprzez istniejący układ dróg.
- 2) Tyny komunikacji 32KDG i 33KDZ przeznaczone są do lokalizowania torowisk tramwajowych.
- 3) W planie ustala się realizację ścieżek rowerowych na terenach wyznaczonych ulic, placów, terenów zieleni oraz ciągów pieszych skoordynowanych z systemem dróg rowerowych, określonym w Programie budowy dróg rowerowych w Olsztynie lub jego aktualizacji.
- 4) Podstawą ustaleń planu są Programy Rozbudowy: Wodociągów, Kanalizacji Sanitarnej i Kanalizacji Deszczowej oraz Założenia do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe miasta Olsztyna.
- 5) zachowuje się, przy przystosowaniu do bieżących potrzeb, istniejącą w obszarze planu infrastrukturę techniczną.
- 6) w granicach planu każda działka budowlana, przeznaczona pod zabudowę z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci technicznego uzbrojenia terenu w zakresie: zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków sanitarnych oraz zaopatrzenia w energię elektryczną.
- 7) zakazuje się stosowania, w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, innych rozwiązań, również czasowo, niż przewidziane niniejszym planem.
- 8) wprowadza się nakaz podłączenia obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi do komunalnej kanalizacji sanitarnej.
- 9) zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy przewiduje się z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych.
- 10) odprowadzenie ścieków bytowych z budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały lub czasowy pobyt ludzi - do miejskiej kanalizacji sanitarnej. Ścieki z usług gastronomicznych przed odprowadzeniem do miejskiej kanalizacji sanitarnej, należy poddać podczyszczeniu w separatorze tłuszczu.
- 11) odprowadzenie i oczyszczenie wód opadowych i roztopowych:
 - a) wprowadza się nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z istniejących i projektowanych powierzchni szczelnych ulic i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej, po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych, z uwzględnieniem miejscowej retencji,
 - b) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z pozostałych powierzchni szczelnych i utwardzonych (dachy, tarasy, ciągi piesze, itp) w granicach nieruchomości. Należy ograniczyć stosowanie powierzchni szczelnych, poprzez użycie materiałów i technologii ograniczających odpływ wody deszczowej w celu zapobiegania zmniejszeniu naturalnej retencji w zlewni. W przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji.
- 12) zaopatrzenie w gaz przewodowy:
 - a) z istniejącej sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia,
 - b) należy zachować normatywne odległości projektowanych obiektów i urządzeń od sieci gazowej, na podstawie właściwych przepisów.
- 13) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) na obszarze objętym planem zagospodarowania przestrzennego zlokalizowane są sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia oraz stacje transformatorowe SN/nN 15/0,4 kV,

- b) zasilanie odbiorców – z istniejącej sieci elektroenergetycznej,
 - c) stacje transformatorowe i rozdzielnice elektryczne należy umieszczać w liniach rozgraniczających dróg, na terenach zabudowy, zieleni lub wbudować w istniejącą lub projektowaną zabudowę. Zapewnić dojazd ciężkim sprzętem i dostępność eksploatacyjną,
- 14) telekomunikacja:
- a) zaopatrzenie odbiorców w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne,
 - c) rozdzielnice telekomunikacyjne należy rozmieszczać w liniach rozgraniczających dróg, zieleni lub wbudować w istniejącą lub projektowaną zabudowę.
- 15) zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy należy realizować, w pierwszej kolejności, w oparciu o zasilanie z miejskiego systemu ciepłowniczego; dopuszcza się rozwiązania indywidualne pod warunkiem stosowania do celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji substancji szkodliwych do powietrza oraz stosowania do ich spalania urządzeń charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności, a także rozwiązania wykorzystujące energię elektryczną lub odnawialne źródła energii.
- 16) realizację zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu wraz z przyłączeniami działek budowlanych w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i gaz przewodowy zapewniają odpowiednio właściwe przedsiębiorstwa energetyczne w trybie przepisów prawa energetycznego.
- 17) ustalonymi w planie obszarami lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej są tereny w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszych oraz tereny zieleni,
- 18) w uzasadnionych technicznie przypadkach dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na pozostałych terenach funkcjonalnych, nie wymienionych w powyższych zasadach obsługi, jednak w taki sposób, aby możliwe było zagospodarowanie działki zgodnie z jej przeznaczeniem.
- 19) zapewnienie technicznych pasów eksploatacyjnych dla istniejącego i projektowanego uzbrojenia (oraz stref kontrolowanych dla gazociągów) jest obowiązujące dla całego planu. Zapewnienie pasów eksploatacyjnych (i stref kontrolowanych) obowiązuje 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.
- 20) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącą infrastrukturą techniczną dopuszcza się jej przebudowę zgodnie z obowiązującymi przepisami

§ 14. Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - w granicach planu wprowadza się zakaz tymczasowego zagospodarowania za wyjątkiem zaplecza budowy, obiektów wystaw, kiermaszy i imprez plenerowych oraz obiektów dopuszczonych ustaleniami §6 i ustaleniami szczegółowymi w Rozdziale 3 .

§ 15. Wyznacza się granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym obejmujące cały obszar objęty planem.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe planu

§ 16. 1. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolami: **1MW** (pow. 0,9257ha),

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) dopuszczalne: usługi,

c) zakazuje się realizowania funkcji usługowych, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową tj. takich, których funkcjonowanie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, oraz wywołuje inne zakłócenia funkcji mieszkaniowej takie jak: nieakceptowane naruszenie przestrzeni półprywatnych (klatki schodowe, ogródki lub dziedzińce w części mieszkalnej) przez klientów usług, zakłócenie ciszy nocnej lub wytwarzanie takich ilości odpadów, których gromadzenie narusza estetykę środowiska mieszkalnego itp. Zakazuje się lokalizowania stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, myjni.

2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,

b) dopuszcza się lokalizowanie usług w parterze budynków,

c) pozostałe zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

6) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu

a) linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 9 ust.1, 2,

b) intensywność zabudowy – minimalna – 0,1; maksymalna – 1,2,

c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 25% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej,

e) wysokość zabudowy – maksymalna – 17 m i do 5 kondygnacji nadziemnych,

f) stanowiska posojowe - zgodnie z § 9 ust. 5,6,7,8,9,

g) dachy – dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 40° -45°,

7) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału i nieruchomości – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

8) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

9) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej:

- dojazd do terenów z drogi 42KDD,

b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

10) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

2. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolem 2MW (pow. 0,2419ha),

1) Przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną,

b) dopuszczalne: usługi,

c) zakazuje się realizowania funkcji usługowych, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową tj. takich, których funkcjonowanie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, oraz wywołuje inne zakłócenia funkcji mieszkaniowej takie jak: nieakceptowane naruszenie przestrzeni półprywatnych (klatki schodowe, ogródki lub dziedzińce w części mieszkalnej) przez klientów usług, zakłócenie ciszy nocnej lub wytwarzanie takich ilości odpadów, których gromadzenie narusza estetykę środowiska mieszkalnego itp. Zakazuje się lokalizowania stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, myjni.

2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się lokalizowanie usług w parterze budynków,

b) pozostałe zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

6) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu

a) linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 9 ust.1,2,

b) intensywność zabudowy – minimalna – 0,1; maksymalna – 1,1,

c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 25% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej,

e) wysokość zabudowy – maksymalna – 14,5 m i do 4 kondygnacji nadziemnych,

f) miejsca do parkowania - zgodnie z § 9 ust. 5,6,7,8,9,

g) dachy – dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 35° -45°,

7) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału i nieruchomości – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

8) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

9) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej:

- dojazd do terenów z drogi 42KDD,

b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

10) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

3. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolem 3MW (pow. 0,1799ha).

1) Przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

b) dopuszczalne: usługi,

c) zakazuje się realizowania funkcji usługowych, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową tj. takich, których funkcjonowanie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, oraz wywołuje inne zakłócenia funkcji mieszkaniowej takie jak: nieakceptowane naruszenie przestrzeni półprywatnych (klatki schodowe, ogródki lub dziedzińce w części mieszkalnej) przez klientów usług, zakłócenie ciszy nocnej lub wytwarzanie takich ilości odpadów, których gromadzenie narusza estetykę środowiska mieszkalnego itp. Zakazuje się lokalizowania stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, myjni.

2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) zachowuje się istniejąca zabudowę wielorodzinną,
- b) dopuszcza się lokalizowanie usług w parterze budynków,
- c) pozostałe zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

6) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu

- a) linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 9 ust.1, 2,
- b) intensywność zabudowy – minimalna – 0,1; maksymalna – 1,2,
- c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 25% powierzchni działki budowlanej,
- d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej,
- e) wysokość zabudowy – maksymalna – 17,5 m i do 5 kondygnacji nadziemnych,
- f) stanowiska postojowe - zgodnie z § 9 ust. 5,6,7,8,9,
- g) dachy – dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 35° - 45°,

7) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału i nieruchomości – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

8) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

9) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej:

- dojazd do terenu z drogi 35KDD,

b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

10) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

4. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolem 4MW (pow. 0,1370ha).

1) Przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną,
- b) dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne mogą występować tylko zamiennie,
- b) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się wspólne zagospodarowanie z terenem 6MW,

- c) pozostałe zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 6) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu
- a) linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 9 ust.1, 2,
- b) intensywność zabudowy – minimalna – 0,1; maksymalna – 1,0,
- c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 25% powierzchni działki budowlanej,
- d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej,
- e) wysokość zabudowy – maksymalna – 17,5 m i do 5 kondygnacji nadziemnych,
- f) stanowiska postojowe - zgodnie z § 9 ust. 5,6,7,8,9,
- g) dachy – płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 35° -45°,
- 7) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału i nieruchomości – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 8) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 9) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej:
- dojazd do terenu z drogi 41KDD,
- b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 10) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

5. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolem 5MW (pow. 1,2592ha).

- 1) Przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) dopuszczalne: usługi,
- c) zakazuje się realizowania funkcji usługowych, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową tj. takich, których funkcjonowanie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, oraz wywołuje inne zakłócenia funkcji mieszkaniowej takie jak: nieakceptowane naruszenie przestrzeni półprywatnych (klatki schodowe, ogródki lub dziedzińce w części mieszkalnej) przez klientów usług, zakłócenie ciszy nocnej lub wytwarzanie takich ilości odpadów, których gromadzenie narusza estetykę środowiska mieszkalnego itp. Zakazuje się lokalizowania stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, myjni.
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładunku przestrzennego:
- a) dopuszcza się lokalizowanie usług w parterze budynków,
- b) pozostałe zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

6) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu

- a) linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 9 ust.1, 2,
- b) intensywność zabudowy – minimalna – 0,1; maksymalna – 1,5,
- c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 25% powierzchni działki budowlanej,
- d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej,
- e) wysokość zabudowy – maksymalna – 17,5 m i do 5 kondygnacji nadziemnych,
- f) stanowiska postojowe - zgodnie z § 9 ust. 5,6,7,8,9,
- g) dachy – płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 35° -45°,

7) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału i nieruchomości – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

8) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

9) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej:

- dojazd do terenu z drogi 41KDD oraz z ul. J. Bukowskiego,

b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

10) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

6. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolem 6MW (pow. 2,6448ha).

1) Przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

b) dopuszczalne: usługi,

c) zakazuje się realizowania funkcji usługowych, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową tj. takich, których funkcjonowanie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, oraz wywołuje inne zakłócenia funkcji mieszkaniowej takie jak: nieakceptowane naruszenie przestrzeni półprywatnych (klatki schodowe, ogródki lub dziedzińce w części mieszkalnej) przez klientów usług, zakłócenie ciszy nocnej lub wytwarzanie takich ilości odpadów, których gromadzenie narusza estetykę środowiska mieszkalnego itp. Zakazuje się lokalizowania stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, myjni.

2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się lokalizowanie usług w parterze budynków,

b) zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

6) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu

- a) linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 9 ust.1,2,
- b) intensywność zabudowy – minimalna – 0,1; maksymalna –2,0,

- c) wskaźnik powierzchni zabudowanej – maksymalnie 25% powierzchni działki budowlanej,
- d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej,
- e) wysokość zabudowy – maksymalna – 22,5 m i do 7 kondygnacji nadziemnych,
- f) stanowiska postojowe - zgodnie z § 9 ust. 5,6,7,8,9,
- g) dachy – płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 35° -45°,
- 7) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału i nieruchomości – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 8) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 9) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej:
 - dojazd do terenu z drogi 41KDD oraz z ul. J. Bukowskiego,
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 10) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

7. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolem 7-20MN (pow. 7MN-0,5805 ha; 8MN-0,1344; 9MN-0,7731; 10MN-0,4565; 11MN-0,2143; 13MN-1,2222; 14MN-0,3554; 15MN-0,3974; 16MN-0,5697; 17MN-0,4346; 18MN-0,9691; 19MN-0,7094; 20MN-0,2418ha),

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) dopuszczalne: usługi,
 - c) zakazuje się realizowania funkcji usługowych, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową tj. takich, których funkcjonowanie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, oraz wywołuje inne zakłócenia funkcji mieszkaniowej takie jak: zakłócenie ciszy nocnej lub wytwarzanie takich ilości odpadów, których gromadzenie narusza estetykę środowiska mieszkalnego itp. Zakazuje się lokalizowania stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, myjni.
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) zachowuje się istniejąca zabudowę jednorodzinna,
 - b) funkcja usługowa nie może przekraczać 30% powierzchni budynku,
 - c) dopuszcza się kształtowanie formy zabudowy jako: wolnostojącą, bliźniaczą lub szeregową,
 - d) dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
 - e) pozostałe zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.,
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 6) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu
 - a) linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 9 ust.1, 2,
 - b) intensywność zabudowy – minimalna – 0; maksymalna – 0,7,
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej,

- d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej,
- e) wysokość zabudowy – maksymalna –8,5 m i do 2 kondygnacji nadziemnych,
- f) stanowiska postojowe - zgodnie z § 9 ust. 5,6,7,8,9,
- g) dachy – dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 35° -45°,
- h) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej:
 - 700 m² w zabudowie wolnostojącej,
 - 500 m² w zabudowie bliźniaczej,
 - 300 m² w zabudowie szeregowej,
- 7) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału i nieruchomości – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 8) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 9) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej:
 - dla terenu 7MN z 42KDD,
 - dla terenów 8-20MN dojazd z przyległych terenów komunikacji 36KDD, 37KDD, 38KDD, 39KDD, 40KDD,
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 10) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

8. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolem 21-23MN (pow.21MN-0,2617ha; 22MN-0,5462; 23MN-0,2442).

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) dopuszczalne: usługi,
 - c) zakazuje się realizowania funkcji usługowych, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową tj. takich, których funkcjonowanie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, oraz wywołuje inne zakłócenia funkcji mieszkaniowej takie jak: zakłócenie ciszy nocnej lub wytwarzanie takich ilości odpadów, których gromadzenie narusza estetykę środowiska mieszkalnego itp. Zakazuje się lokalizowania stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, myjni.
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zachowuje się istniejąca zabudowę jednorodzinna,
 - b) funkcja usługowa nie może przekraczać 30% powierzchni budynku,
 - c) dopuszcza się kształtowanie formy zabudowy jako: wolnostojącą, bliźniaczą lub szeregową,
 - d) dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
 - e) pozostałe zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

- 6) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu
- a) linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 9 ust.1, 2,
 - b) intensywność zabudowy – minimalna – 0,1; maksymalna – 0,8,
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowanej – maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy – maksymalna – 8,5 m i do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - f) stanowiska postojowe - zgodnie z § 9 ust. 5,6,7,8,9,
 - g) dachy – dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 35° - 45°,
 - h) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej:
 - 700 m² w zabudowie wolnostojącej,
 - 400 m² w zabudowie bliźniaczej,
 - 300 m² w zabudowie szeregowej,
- 7) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału i nieruchomości – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 8) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 9) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej:
 - dojazd do terenu z drogi 39KDD i 43KDD,
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 10) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

9. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolem 24-26MN (pow. 24MN-0,2131ha; 25MN-0,2202; 26MN-,7032).

- 1) Przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) dopuszczalne: usługi,
 - c) zakazuje się realizowania funkcji usługowych, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową tj. takich, których funkcjonowanie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, oraz wywołuje inne zakłócenia funkcji mieszkaniowej takie jak: zakłócenie ciszy nocnej lub wytwarzanie takich ilości odpadów, których gromadzenie narusza estetykę środowiska mieszkalnego itp. Zakazuje się lokalizowania stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, myjni.
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) zachowuje się istniejąca zabudowę jednorodzinna,
 - b) funkcja usługowa nie może przekraczać 30% powierzchni budynku,
 - c) dopuszcza się kształtowanie formy zabudowy jako: wolnostojącą lub bliźniaczą,
 - d) dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
 - e) pozostałe zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

6) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu

a) linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 1, 2,

b) intensywność zabudowy – minimalna – 0,1; maksymalna – 0,8,

c) wskaźnik powierzchni zabudowanej – maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej,

e) wysokość zabudowy – maksymalna – 8,5 m i do 2 kondygnacji nadziemnych,

f) stanowiska postojowe - zgodnie z § 9 ust. 5,6,7,8,9,

g) dachy – dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 35° -45°,

h) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej:

- 700 m² w zabudowie wolnostojącej,

- 500 m² w zabudowie bliźniaczej,

7) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału i nieruchomości – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

8) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

9) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej:

- dojazd do terenu z drogi 39KDD, 40 KDD, 43KDW ,44KDW,

b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

10) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

10. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolem 27U (pow. 0,6754ha), 28U (pow. 0,1035ha):

1) Przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa,

2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

6) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 1, 2,

b) intensywność zabudowy – minimalna – 0,1; maksymalna – 1,2,

c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej,

e) wysokość zabudowy – maksymalna – 10 m i do 2 kondygnacji nadziemnych,

f) stanowiska postojowe - zgodnie z § 9 ust. 5,6,7,8,9,

- g) dachy – płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 35° - 45°.
- 7) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału i nieruchomości – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 8) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 9) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej: - dojazd do terenu 27U z drogi 35KDD; - dojazd do terenu 28U z drogi 35KDD i 42KDD;
- b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 10) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

11. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolem 29MN (pow. 0,0708ha:).

- 1) Przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) dopuszczalne: usługi,
- c) zakazuje się realizowania funkcji usługowych, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową tj. takich, których funkcjonowanie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, oraz wywołuje inne zakłócenia funkcji mieszkaniowej takie jak: zakłócenie ciszy nocnej lub wytwarzanie takich ilości odpadów, których gromadzenie narusza estetykę środowiska mieszkalnego itp. Zakazuje się lokalizowania stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, myjni.
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) zachowuje się istniejąca zabudowę jednorodzinna,
- b) funkcja usługowa nie może przekraczać 30% powierzchni budynku,
- c) dopuszcza się kształtowanie formy zabudowy jako: wolnostojącą, bliźniaczą lub szeregową,
- d) dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
- e) pozostałe zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.,
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 6) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu
- a) linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 9 ust.1, 2,
- b) intensywność zabudowy – minimalna – 0; maksymalna – 0,7,
- c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej,
- d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej,
- e) wysokość zabudowy – maksymalna –8,5 m i do 2 kondygnacji nadziemnych,
- f) stanowiska postojowe - zgodnie z § 9 ust. 5,6,7,8,9,
- g) dachy – dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 35° -45°,
- h) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej:

- 700 m2 w zabudowie wolnostojącej,
- 500 m2 w zabudowie bliźniaczej,
- 300 m2 w zabudowie szeregowej,

7) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału i nieruchomości – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

8) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

9) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej - z drogi w ramach przyległego terenu 16MN,

b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

10) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

12. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolem 30MU (pow. 0,0474ha).

1) Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowo-usługowa, przy czym zakazuje się realizowania funkcji usługowych, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową tj. takich, których funkcjonowanie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, oraz wywołuje inne zakłócenia funkcji mieszkaniowej takie jak: nieakceptowane naruszenie przestrzeni półprywatnych (klatki schodowe, ogródki lub dziedzińce w części mieszkalnej) przez klientów usług, zakłócenie ciszy nocnej lub wytwarzanie takich ilości odpadów, których gromadzenie narusza estetykę środowiska mieszkalnego itp. Zakazuje się lokalizowania stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, myjni.

2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) zachowuje się istniejąca zabudowę,

b) funkcja usługowa nie może przekraczać 50% powierzchni budynku,

c) pozostałe zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

6) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu

a) linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 9 ust.1, 2,

b) intensywność zabudowy – minimalna – 0,1; maksymalna – 1,5,

c) wskaźnik powierzchni zabudowanej – maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej,

e) wysokość zabudowy – maksymalna – 10,5 m i do 3 kondygnacji nadziemnych,

f) stanowiska postojowe - zgodnie z § 9 ust. 5,6,7,8,9,

g) dachy – dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 35° -45°,

7) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału i nieruchomości – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

8) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

9) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej:

- dojazd do terenu z drogi 37KDD,

b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

10) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

13. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolem **31UO** (pow. 0,2407ha),

1) Przeznaczenie terenu: usługi oświaty i wychowania,

2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego- zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.,

4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

6) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 9 ust.1, 2,

c) intensywność zabudowy – minimalna – 0,1; maksymalna – 1,0,

d) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 25% powierzchni działki budowlanej,

e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej,

f) wysokość zabudowy – maksymalna – 15 m i do 3 kondygnacji nadziemnych,

g) stanowiska postojowe - zgodnie z § 9 ust. 5,6,7,8,9,

h) dachy – płaskie,

7) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału i nieruchomości – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

8) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.,

9) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej:

- dojazd do terenów z drogi 41KDD,

b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

10) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

14. Karta ustaleń szczegółowych terenu oznaczonego symbolem **32KDG** (pow. 5,0521ha):

1) przeznaczenie terenu – droga publiczna główna,

2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) przekrój dwujezdniowy o czterech pasach ruchu (2x2), z pasem rozdzielającym, torowiskiem tramwajowym,

b) należy zapewnić możliwość prowadzenia ruchu pieszego i rowerowego,

c) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 6;

d) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej,c

e) forma oświetlenia – drogowe,

- f) dopuszcza się realizację zatok i wiat przystankowych,
- 3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – wg ustaleń ogólnych;
- 4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wg ustaleń ogólnych;
- 5) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - wg ustaleń ogólnych;
- 6) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - wg ustaleń ogólnych;
- 7) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – wg ustaleń ogólnych uchwały
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – wg ustaleń ogólnych uchwały;
- 9) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania - wg ustaleń ogólnych uchwały.

15. Karta ustaleń szczegółowych terenu oznaczonego symbolem **33KDZ** (pow. 1,0575ha), **34KDZ** (pow. 0,0316ha):

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna zbiorcza,
- 2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) przekrój dwujezdniowy o czterech pasach ruchu (2x2), z pasem rozdzielającym, 33KDZ z torowiskiem tramwajowym,
 - b) chodniki po obu stronach ulicy,
 - c) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych dla samochodów osobowych i rowerów w formie zatok przyulicznych,
 - e) przy realizacji stanowisk postojowych w pasie drogi publicznej należy wyznaczyć odpowiednią ilość miejsc przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - f) lokalizacja zatok wymienionych w lit. b nie może powodować konieczności wycinki istniejących drzew,
 - g) forma oświetlenia – drogowe,
 - h) dopuszcza się zatoki i wiaty przystankowe,
 - i) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 6;
- 3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – wg ustaleń ogólnych;
- 4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wg ustaleń ogólnych;
- 5) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - wg ustaleń ogólnych;
- 6) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 7) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - wg ustaleń ogólnych;
- 8) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – wg ustaleń ogólnych uchwały,
- 9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – wg ustaleń ogólnych uchwały;

10) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania - wg ustaleń ogólnych uchwały.

16. Karta ustaleń szczegółowych terenu oznaczonego symbolem 35-42KDD (pow. 35KDD-1,9394ha; 36KDD-0,1071; 37KDD-0,6508; 38KDD-0,3673; 39KDD-1,0562; 40KDD-0,3049; 41KDD-0,5295; 42KDD-0,4590),

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna dojazdowa,
- 2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszcza się realizację stanowisk postojowych dla samochodów osobowych i rowerów w formie zatok przyulicznych,
 - c) przy realizacji stanowisk postojowych w pasie drogi publicznej należy wyznaczyć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - d) lokalizacja zatok wymienionych w lit. b nie może powodować konieczności wycinki istniejących drzew,
 - e) przy realizacji stanowisk postojowych należy uwzględnić możliwość realizacji nasadzeń zieleni,
 - f) forma oświetlenia – drogowe,
 - g) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 6;
- 3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – wg ustaleń ogólnych;
- 4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wg ustaleń ogólnych;
- 5) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - wg ustaleń ogólnych;
- 7) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10;
- 8) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – wg ustaleń ogólnych uchwały,
- 9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – wg ustaleń ogólnych uchwały;
- 10) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania - wg ustaleń ogólnych uchwały.

17. Karta ustaleń szczegółowych terenu oznaczonego symbolem 43KDW (pow. 0,1791ha); 44KDW (pow. 0,0506ha):

- 1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna,
- 2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) teren przeznaczony do prowadzenia drogi w celu prawidłowej obsługi przyległych terenów,
 - b) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) pozostałe zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 5) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

- 6) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 7) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 9) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

18. Karta ustaleń szczegółowych terenu oznaczonego symbolem 45-56KDPp (pow. 0,...ha):

- 1) przeznaczenie terenu – ciąg pieszy,
- 2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
 - b) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 5;
- 3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – wg ustaleń ogólnych;
- 4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wg ustaleń ogólnych;
- 5) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - wg ustaleń ogólnych;
- 6) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) forma oświetlenia – parkowe,
 - c) pozostałe wg ustaleń ogólnych;
- 7) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10;
- 8) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – wg ustaleń ogólnych uchwały,
- 9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – wg ustaleń ogólnych uchwały;
- 10) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania - wg ustaleń ogólnych uchwały.

19. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolami 57ZP (pow. 8,2734ha),

- 1) Przeznaczenie terenu: zieleń urządzona pełniąca ogólnomiejskie funkcje rekreacyjne,
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) teren ZP stanowią przestrzeń publiczną,
 - b) na terenie ZP obowiązuje zakaz trwałego grodzenia części terenów i wyłączania ich z przestrzeni publicznej,
 - c) dopuszcza się realizację ogrodzeń urządzeń technicznych,
 - d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 80%,
 - e) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 5 uchwały.
- 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
 - a) ustala się nakaz maksymalnej ochrony i wykorzystania w zagospodarowaniu istniejącego starego drzewostanu, zachowanie ukształtowanych ciągów pieszych, skupisk zieleni wysokiej i niskiej,
 - b) obowiązują ustalenia zwarte w § 8.
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,

- 5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej –zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 6) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu
- a) z wprowadza się zakaz zabudowy obiektami budowlanymi oraz prowadzenie innych robót budowlanych za wyjątkiem: - zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej, a w tym urządzeń: - obiektów małej architektury, - zbiorników i cieków wodnych, - urządzeń i elementów wyposażenia dla organizacji sezonowych imprez plenerowych, - urządzeń rekreacyjno-sportowych, - toalety publicznej niezbędnej dla prawidłowego funkcjonowania terenów rekreacyjnych, - przejść pieszych i placów przestrzeni publicznej, - ścieżek rowerowych.
 - b) ciągi pieszce należy projektować w szerokości minimum 3.0 m. a w przypadku jednoczesnego prowadzenia ruchu pieszego i rowerowego minimum 4.0 m. Ścieżki rowerowe należy projektować jako dwukierunkowe.
 - c) na wybranych odcinkach ciągów komunikacyjnych należy wykonać konstrukcję drogi w sposób umożliwiający dojazd techniczny do terenów zieleni,
 - d) oświetlenie ciągów pieszych i rowerowych – parkowe.
- 7) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 8) Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału i nieruchomości:
- a) dla terenów ZP, jako terenów publicznych, wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami,
 - b) dopuszcza się podziały w celu lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.
- 9) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
- a) dojazd do terenów z dróg 39KDD, 41KDD,
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 10) Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

20. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolem **58E** (pow. 0,0024ha),

- 1) Przeznaczenie terenu: infrastruktura techniczna - elektroenergetyka,
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: rozmieszczenie reklam i szyldów zgodnie z § 5 ust. 2,
- 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.,
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 6) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami § 9 ust.1,2,
 - b) intensywność zabudowy – minimalna – 0,1; maksymalna – 1,0,
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 100% powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 0% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy – maksymalna – do 1 kondygnacji nadziemnej,
 - f) miejsca do parkowania - nie ustala się ,
 - g) dachy – nie ustala się kształtu dachu,
- 7) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału i nieruchomości – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

- 8) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 9) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej - dojazd z terenów przyległych,
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.
- 10) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

Rozdział 4. Postanowienia końcowe

§ 17. Zgodnie z art. 15, ust. 2, pkt 12 i art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową w wysokości 30% służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu (opłata nie dotyczy terenów będących własnością Gminy Olsztyn)

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

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Olsztyna.

§ 20. 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.