

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA OLSZTYNA

z dnia 2023 r.

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977, z późn. zm.), art. 66 ust. 2 oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40, z późn. zm.), Rada Miasta Olsztyna, 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., uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy porządkowe

§ 1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Olsztynie pomiędzy ulicami: Bartąską, Biskupa Tomasza Wilczyńskiego, Biskupa Tadeusza Płoskiego i granicą Miasta, część B”, który otrzymuje nazwę: „OSIEDLE GENERAŁÓW POŁUDNIE – CZĘŚĆ B”, zwany dalej planem.

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

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 53 ha, stanowiący część Osiedla Generałów, ograniczony ulicami: Bartąską, Jerzego Bukowskiego, Biskupa Tadeusza Płoskiego 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 sporządzonego w zapisie numerycznym na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącego załącznik graficzny do niniejszej uchwały, jako integralną jej część;
- 3) załącznika nr 2 – rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 4) załącznika nr 3 – rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz określenia zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy;
- 5) załącznika nr 4 – danych przestrzennych dla aktu planowania przestrzennego.

4. Na rysunku planu zawarto następujące obowiązujące ustalenia:

- 1) granice planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia zawierające numery oraz symbole przeznaczenia terenów w liniach rozgraniczających;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

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

- 1) **przeznaczenie podstawowe** – oznacza takie przeznaczenie funkcjonalne, które jest przeważające na danym terenie, w zakresie wykorzystania powierzchni całkowitej zabudowy lub powierzchni terenu pod tą funkcję;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające** – oznacza przeznaczenie inne niż podstawowe, które może jedynie uzupełniać (w zakresie do 30% wykorzystania albo powierzchni terenu albo powierzchni całkowitej zabudowy) oraz współistnieć z przeznaczeniem podstawowym, nie powodując konfliktów;
- 3) **dach dwuspadowy** – jest to dach stromy, składający się wyłącznie z dwóch połaci dachowych;
- 4) **dach wielospadowy** – jest to dach stromy, składający się z więcej niż dwóch połaci dachowych;
- 5) **dach stromy** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
- 6) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych równym lub niższym niż 12°;
- 7) **infrastruktura techniczna** – należy przez to rozumieć podziemne, naziemne i nadziemne przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 8) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – jest to linia poza którą nie można sytuować budynków; linię tę mogą przekraczać okapy i gzymsy budynków, balkony, daszki nad wejściem, schody zewnętrzne i pochylnie, jednak nie więcej niż o 1,5 m;
- 9) **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;
- 10) **zieleń urządzona** – zieleń niska, średniowysoka i wysoka kształtowana z przeznaczeniem na cele rekreacyjno-wypoczynkowe lub komponowana w sposób zapewniający pełnienie funkcji ochrony przeciwpyłowej i akustycznej oraz uwzględniająca walory krajobrazu;
- 11) **teren** - fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
- 12) **usługi nieuciążliwe** - należy przez to rozumieć usługi, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko na terenie inwestycji oraz poza nim – w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, w szczególności są to: usługi handlu, usługi gastronomii, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi edukacji, usługi sportu i rekreacji, usługi biurowe i administracji;
- 13) **poziomy pas reklamowy** – należy przez to rozumieć część elewacji budynku, na której mogą być zlokalizowane tablice reklamowe, w szczególności szyldy, znajdujące się między górną krawędzią okien lub drzwi parteru a dolną krawędzią drzwi lub okien pierwszego piętra, a w przypadku budynków parterowych – gzymsem, krawędzią dachu lub attyki;
- 14) **szyld główny** – należy przez to rozumieć pionowy lub poziomy szyld wybranej działalności głównej (zajmującej więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku) na danej nieruchomości, inny niż szyld płaszczyznowy i szyld wysięgnikowy, w szczególności wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, obiektów użyteczności publicznej, obiektów instytucji kultury itp., sytuowany na budynku, pylonie, totemie.

2. Pozostałe pojęcia i określenia użyte w tekście uchwały należy rozumieć zgodnie z ich definicjami w obowiązujących przepisach prawa oraz zgodnie z ich powszechnie przyjętymi znaczeniami.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne planu

§ 4. Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych niżej wymienionymi symbolami literowymi:

- 1) MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MW tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) MW-U teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 4) UH teren usług handlu;
- 5) UH-UZ-US teren usług handlu lub usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług sportu i rekreacji;
- 6) UZ teren usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 7) US teren usług sportu i rekreacji;
- 8) KDG teren drogi głównej;

- 9) KDZ teren drogi zbiorczej;
- 10) KDL teren drogi lokalnej;
- 11) KDD tereny dróg dojazdowych;
- 12) KDW tereny dróg wewnętrznych;
- 13) KP tereny komunikacji pieszo-rowerowej;
- 14) KOG-KOP teren garażu lub parkingu;
- 15) E tereny elektroenergetyki;
- 16) ZP tereny zieleni urządzonej.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego w granicach planu zostały określone następującymi ustaleniami:

- 1) w granicach planu, usługi należy kształtować jako nieuciążliwe, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 2) na jednej działce budowlanej przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną nakazuje się realizację jednego budynku mieszkalnego; zabudowa bliźniacza oznacza dwa budynki mieszkaniowe jednorodzinne i wymaga dwóch działek budowlanych, analogicznie zabudowa szeregowa oznacza więcej niż dwa budynki mieszkaniowe jednorodzinne, każdy na niezależnej działce budowlanej;
- 3) w granicach planu zabrania się lokalizowania:
 - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zaplecza budowy, obiektów czasowych wystaw i imprez plenerowych oraz obiektów dopuszczonych ustaleniami szczegółowymi;
 - c) wolnostojących garaży lub zespołów garaży jednokondygnacyjnych, z uwzględnieniem zapisów szczegółowych dla poszczególnych terenów, zawartych w §16;
 - d) wolnostojących budynków gospodarczych;
 - e) powtarzalnych, typowych hal o charakterze magazynowym i logistycznym;
 - f) obiektów sportowych o funkcji związanej ze sportami motorowymi oraz związanych z użyciem broni palnej;
 - g) stacji paliw, myjni samochodowych, z wyłączeniem terenu 23UH;
 - h) warsztatów samochodowych, stacji diagnostycznych, lakierni samochodowych oraz komisów samochodowych;
- 4) w granicach planu dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów małej architektury i urządzeń służących dostosowaniu terenu do funkcji sportu, rekreacji i wypoczynku;
 - b) obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku;
 - c) obiektów małej architektury służących do obsługi miejskiego transportu zbiorowego;
 - d) niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych na styku zabudowy z terenami przestrzeni publicznej;
- 6) wprowadza się zakaz wygradzania terenów ulic, terenów komunikacji pieszo-rowerowej, terenów zieleni oraz terenów zabudowy wielorodzinnej, w celu zachowania przez nie ogólnodostępnego charakteru;
- 7) w granicach planu wprowadza się następujące zasady umieszczania szyldów:
 - a) nakazuje się:
 - sytuowanie szyldów w obrębie parteru budynku, w którym jest prowadzona działalność, na elewacji, na której znajduje się główne zewnętrzne wejście do prowadzonej działalności,
 - sytuowanie szyldów w sposób zgrupowany, jeżeli w budynku znajduje się więcej niż jedna działalność, w szczególności w formie poziomego pasa reklamowego lub zgrupowane na ścianie, w sąsiedztwie wejścia do budynku,
 - stosowanie szyldów o powierzchni nie większej niż: 1 m² dla szyldów płaskich, 1 m² dla szyldów wysięgnikowych, rozumianych jako łączna powierzchnia dwóch stron ekspozycyjnych szyldu; dla szyldów głównych – do 10% powierzchni elewacji, na której się znajdują,
 - stosowanie szyldów: o niejaskrawej kolorystyce, bez: projekcji świetlnych i elementów ruchomych, emisji światła o zmiennym natężeniu, ekranów LED, LCD, itp., dostosowanych pod względem kolorystyki, stylu, formy i materiału do kompozycji architektonicznej i charakteru obiektu, na którym się znajdują;
 - b) dopuszcza się:
 - stosowanie szyldów płaskich o powierzchni większej niż 1 m², o ile usytuowane są w poziomym pasie reklamowym,

- sytuowanie: maksymalnie dwóch szyldów na nieruchomości, w szczególności na elewacji budynku, dla jednej działalności na niej prowadzonej; powyżej poziomu parteru budynku jedynie szyldów głównych; szyldów w formie zintegrowanej wolnostojącej, w szczególności w formie pylonu; szyldów na ogrodzeniach budynków (przy wejściu na teren posesji), w których działalność jest prowadzona; szyldów powyżej poziomu parteru budynku, w formie zintegrowanej, wkomponowanej w architekturę budynku, przy czym ich łączna powierzchnia nie może przekraczać 15% powierzchni elewacji na której się znajdują; szyldów głównych w formie totemu;
- 8) w granicach planu wprowadza się następujące zasady umieszczania wolnostojących tablic i urządzeń reklamowych nie będących szyldem:
- a) zakazuje się:
 - sytuowania w/w tablic i urządzeń reklamowych: na terenach zieleni oraz w pasach dzielących dróg,
 - sytuowania w/w tablic i urządzeń reklamowych z wykorzystaniem projekcji świetlnych i elementów ruchomych, emitujących światło o zmieniającym natężeniu, na wszystkich terenach określonych w planie;
 - b) dopuszcza się:
 - stosowanie słupów ogłoszeniowo-reklamowych,
 - podświetlanie w/w tablic reklamowych i urządzeń reklamowych,
 - stosowanie pylonów cenowych w ilości jeden pylon na nieruchomości stacji paliw lub w pasie drogowym przed tą nieruchomością,
 - stosowanie dla działalności prowadzonej na danej nieruchomości alternatywnie: jednej tablicy wolnostojącej, służącej reklamie działalności prowadzonej na danej nieruchomości, w odległości min. 1 m od granicy działki na jej terenie; jednego pylonu, służącego reklamie działalności prowadzonej na danej nieruchomości, w odległości min. 1m od granicy działki, na jej terenie; jednego urządzenia reklamowego typu: maszty flagowe (maksymalnie 3) lub totem, służącego reklamie działalności prowadzonej na danej nieruchomości, w odległości min. 1m od granicy działki, na jej terenie; przy odległości min. 30 m od najbliższej wolnostojącej tablicy reklamowej lub wolnostojącego urządzenia reklamowego,
 - stosowanie wolnostojących tablic reklamowych, w szczególności billboardów: wzdłuż dwujezdniowych dróg, głównych i zbiorczych; w odległości 50 m od skrzyżowań, przejazdów kolejowych, mostów, wiaduktów oraz estakad; w odległości 10 m od zatok autobusowych; w odległości 10 m od okien budynków; o maksymalnej wysokości 9 m, przy założeniu, że dolna pozioma krawędź billboardu nie może znajdować się niżej niż 3 m nad poziomem terenu; przy odległości między nośnikami po jednej stronie co najmniej 100m; przy odległości nie mniejszej niż 30 m od pozostałych tablic reklamowych i urządzeń reklamowych; prostopadle do osi jezdni; o ile nie przesłaniają znaków drogowych, kamer monitoringu miejskiego oraz nie zagrażają bezpieczeństwu użytkowników dróg (pieszych, rowerzystów i zmotoryzowanych) i nie utrudniają ich poruszania się;
- 9) w granicach planu wprowadza się następujące zasady umieszczania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych nie będących szyldem, na obiektach:
- a) zakazuje się:
 - sytuowania w/w tablic reklamowych i urządzeń reklamowych w sposób zasłaniający okna oraz ingerujący w architekturę budynku w szczególności zasłaniający detale architektoniczne: gzymsy, parapety, balustrady oraz na ogrodzeniach,
 - stosowania w/w tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, wykorzystujących projekcje świetlne i elementy ruchome, emitujące światło o zmieniającym natężeniu,
 - stosowania: banerów, za wyjątkiem ogrodzeń placów budów, nieruchomości remontowanych, nieruchomości wystawionych na sprzedaż lub wynajem oraz podczas imprez miejskich i okolicznościowych oraz siatek reklamowych poza budynkami remontowanymi;
 - b) dopuszcza się:
 - sytuowanie tablic reklamowych na ogrodzeniu otaczającym plac budowy,
 - stosowanie tablic informujących o sprzedaży bądź najmie nieruchomości,
 - podświetlanie w/w tablic reklamowych i urządzeń reklamowych,
 - sytuowanie w/w tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na pełnym murze, w szczególności ślepej ścianie budynku, pod warunkiem, że zajmują nie więcej niż 30% tej ściany (pełnego muru),
 - sytuowanie w/w tablic na pozostałych ścianach budynku w ilości maksymalnie jeden nośnik dla jednej działalności pod warunkiem, że: dotyczy usług mieszczących się w danym budynku; łączna powierzchnia nośników nie jest większa niż 30% powierzchni elewacji wejściowej parteru budynku (gdy znajdują się w witrynie lokalu, zajmują nie więcej niż 20% powierzchni okna),

- sytuowanie w/w tablic reklamowych poniżej linii parapetów pierwszego piętra, w szczególności w poziomym pasie reklamowym lub na markizie,
 - sytuowanie w/w tablic reklamowych i urządzeń reklamowych w sposób nie zasłaniający okien i detali architektonicznych oraz zharmonizowany z kompozycją elewacji;
- 10) szczegółowe ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dotyczące poszczególnych terenów znajdują się w §16.

§ 6. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) przestrzeń publiczną na obszarze planu stanowią: tereny dróg publicznych KDG, KDZ, KDL, KDD, tereny ogólnodostępnych dróg wewnętrznych 40KDW i 41KDW, tereny komunikacji pieszo-rowerowej KP (z wyłączeniem terenu 42KP), tereny zieleni urządzonej 55ZP i 56ZP;
- 2) nakazuje się kształtowanie przestrzeni publicznych w sposób dostępny dla osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez stosowanie uniwersalnego projektowania.

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

- 1) w granicach planu występują dwa stanowiska archeologiczne objęte ochroną: stanowisko nr XLIII na obszarze AZP 25-61/21 oraz stanowisko nr CVI na obszarze AZP 25-61/63, dla których wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) orientacyjne położenie stanowisk, o których mowa w § 7 pkt. 1 na obszarze planu oznaczono w załączniku nr 1 do Uchwały.

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

- 1) na obszarze objętym planem występują tereny chronione przed hałasem, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) dla terenów MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) dla terenów MW, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
 - c) dla terenu MW-U, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
 - d) dla terenu UZ, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub terenów domów opieki społecznej;
 - e) dla terenów ZP jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 2) plan ustala nakaz zastosowania środków powodujących zmniejszenie hałasu w strefie emisji (odpowiednie usytuowania zabudowy, wały zielne, zieleń izolacyjna, ekrany akustyczne obsadzone roślinami lub inne środki techniczne) pomiędzy terenami usług lub terenami dróg potencjalnie generującymi ten hałas a terenami zabudowy mieszkaniowej;
- 3) na terenie planu ustala się nakaz dostosowania projektu zagospodarowania działki do istniejącej rzeźby terenu;
- 4) w granicach planu wprowadza się nakaz zagospodarowania terenu wokół drzew w sposób zapewniający ich naturalną vegetację;
- 5) w projekcie zagospodarowania terenu, powierzchnie biologicznie czynne należy wyznaczać kierując się zasadą, aby w pierwszej kolejności chronić cenne okazy wykształconej zieleni wysokiej i średniej, zieleń stabilizującą skarpy oraz chronić tereny pokryte wodami powierzchniowymi;
- 6) nakaz realizacji parkingów w systemie uwzględniającym 1 drzewo w obrębie parkingów na 4 miejsca parkingowe;
- 7) nakaz dostosowania projektu zagospodarowania do istniejących w terenie zbiorników wodnych;
- 8) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z utwardzonych szczelnych powierzchni ulic i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej, rowów melioracyjnych lub zbiorników wodnych, pełniących funkcje retencyjne, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 13 pkt 6 uchwały;
- 9) wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) należy dążyć do ograniczenia powierzchni szczelnych poprzez stosowanie materiałów i technologii ograniczających odpływ wody deszczowej, w celu zapobiegania zmniejszeniu naturalnej retencji w zlewni;
- 11) rowy melioracyjne – przeznaczone do utrzymania wg przepisów odrębnych; dopuszcza się regulację ich przebiegu, szerokości oraz skanalizowanie;
- 12) rowy melioracyjne, które pozostaną otwarte, na terenach zielonych należy wkomponować w zagospodarowanie terenu, jako element krajobrazowy;
- 13) dopuszcza się budowę nowych zbiorników wodnych;
- 14) zaopatrzenie w wodę poprzez zbiorowy system istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;

- 15) zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy należy realizować, w pierwszej kolejności w oparciu o miejski system zbiorowego zaopatrzenia w ciepło lub alternatywnie w oparciu o indywidualne systemy w technologiach niskoemisyjnych lub zeroemisyjnych;
- 16) 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;
- 17) nakazuje się układania nowo projektowanych linii telekomunikacyjnych oraz elektroenergetycznych jako doziemne;
- 18) na terenach zabudowy urządzenia telekomunikacyjne i elektroenergetyczne należy realizować jako wbudowane w zabudowę.

§ 9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) na rysunku planu wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) 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 funkcjonalnego wydzielonego liniami rozgraniczającymi, chyba że ustalenia szczegółowe mówią inaczej;
- 3) dopuszcza się połączenie terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług 22MW-U i terenu zieleni urządzonej 58ZP, w granicy jednej działki gruntu, w celu ich wspólnego zagospodarowania oraz realizacji inwestycji, w tym wspólne rozliczenie ich parametrów i wskaźników urbanistycznych, przy jednoczesnym zachowaniu zasad zagospodarowania wskazanych dla poszczególnych terenów;
- 4) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy zapewnić tereny przestrzeni wspólnej, zawierającej tereny zieleni urządzonej, place zabaw, urządzenia rekreacyjno-sportowe i obiekty małej architektury związane z rekreacją i zielenią, w ilości 2 m² na 10 m² powierzchni użytkowej mieszkań, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 5) ustala się nakaz zabezpieczenia odpowiedniej liczby miejsc postojowych zlokalizowanych w granicach terenu inwestycji, w tym w wielostanowiskowych garażach lub parkingach otwartych i wbudowanych w zabudowę, zgodnie z poniższym wskaźnikiem dla funkcji terenu, z zastrzeżeniem, że wskazane dla tego terenu ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:
 - a) zabudowa mieszkaniowa: min. 1,2 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie;
 - b) obiekty usługowe i handlowe: min. 25 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;
 - c) obiekty usług biurowych i administracji: min. 25 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;
 - d) gastronomia: min. 20 miejsc na 100 miejsc użytkowych;
 - e) obiekty sportowe: min. 25 miejsc postojowych na 100 miejsc użytkowych;
 - f) szkoły: min. 5 miejsc postojowych na 100 uczniów i zatrudnionych;
 - g) obiekty usług noclegowych: min. 3 miejsca postojowe na 10 łóżek;
 - h) obiekty usług zdrowia i opieki społecznej: min. 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 6) obliczoną za pomocą wskaźników liczbę miejsc parkingowych należy zaokrąglić w górę do pełnej liczby;
- 7) 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;
- 8) ustala się nakaz zabezpieczenia miejsc postojowych dla rowerów, w ilości minimum 10% liczby projektowanych miejsc postojowych dla samochodów. Miejsca postojowe dla rowerów należy realizować z wykorzystaniem urządzeń (stojaków rowerowych) trwale umieszczonych w podłożu, przy czym dopuszcza się częściowe lub całościowe zadaszenie miejsc postojowych.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowanie terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- 1) teren objęty opracowaniem położony jest w zasięgu występowania dwóch głównych, wstępnie rozpoznanych zbiorników wód podziemnych w Polsce, oznaczonych jako GZWP nr 213 „Olsztyn” oraz GZWP nr 205 „Subzbiornik Warmia”; stosuje się przepisy Prawa wodnego w zakresie ochrony zbiorników;

- 2) w granicach planu nie występują tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: w obrębie planu nie wyznacza się granic obszaru wymagającego obowiązkowo przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 12. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) W sąsiedztwie obszaru objętego planem przebiega elektroenergetyczna linia kablowa wysokiego napięcia 110kV, dla której, zgodnie z przepisami odrębnymi, utworzony został pas ochrony funkcyjnej;
- 2) w pasie ochrony funkcyjnej, o którym mowa w §12 pkt 1 obowiązują ograniczenia w zabudowie (zakaz realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi), wprowadzaniu nasadzeń drzew i krzewów, wznoszeniu budowli, budowie ogrodzeń, budowie urządzeń komunikacyjnych, składowaniu odpadów, składowaniu piasku i żwiru (zakaz tworzenia hałd, nasypów) oraz przy projektowaniu i realizacji trwałych elementów zagospodarowania terenu w postaci tarasów, małej architektury, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) przez teren planu przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 150, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana, wynosząca 4 m - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) na terenie planu projektowany jest przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana, wynosząca 6 m - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w strefie kontrolowanej, o których mowa w §12 pkt. 3 i 4 wprowadza się ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu oraz w podejmowaniu działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) powiązanie terenu opracowania z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez ulicę Jerzego Bukowskiego, Biskupa Tadeusza Płoskiego oraz Bartąską, poprzez istniejący i projektowany układ dróg;
- 2) 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;
- 3) zachowuje się, przy przystosowaniu do bieżących potrzeb, istniejącą na obszarze planu infrastrukturę techniczną;
- 4) nakaz odprowadzania ścieków sanitarnych do miejskiej kanalizacji sanitarnej;
- 5) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych;
- 6) odprowadzenia i oczyszczanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) wprowadza się nakaz odprowadzania 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 zmniejszaniu naturalnej retencji w zlewni; w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji;
- 7) zaopatrzenie w gaz przewodowy:
 - a) z istniejących i projektowanych sieci gazowych niskiego i średniego ciśnienia;
 - b) należy zachować normatywne odległości projektowanych obiektów i urządzeń od sieci gazowej, na podstawie właściwych przepisów;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) na obszarze objętym planem zagospodarowania przestrzennego zlokalizowane są sieci elektroenergetyczne średniego napięcia 15kV oraz niskiego napięcia 0,4 kV;
 - b) zasilanie odbiorców – z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych;
 - c) linie elektroenergetyczne należy projektować jako podziemne;
 - d) stacje transformatorowe i rozdzielnice elektryczne dopuszcza się we wszystkich strefach funkcyjnych, zapewniając dojazd ciężkim sprzętem i dostępność eksploatacyjną;
- 9) 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 wbudowywać w zabudowę;
- 10) zaopatrzenie w ciepło zabudowy należy realizować w pierwszej kolejności w oparciu o miejski system ciepłowniczy; dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych, realizowanych w technologiach niskoemisyjnych lub zeroemisyjnych;
- 11) realizację zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu wraz z przyłączeniami działek budowlanych w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz przewodowy zapewniają odpowiednio właściwe przedsiębiorstwa energetyczne w trybie przepisów prawa energetycznego;
- 12) ustalonymi w planie obszarami lokalizacji sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych są: tereny dróg publicznych, tereny dróg wewnętrznych, tereny komunikacji pieszo-rowerowej, tereny zieleni oraz tereny elektroenergetyki;
- 13) w uzasadnionych technicznie przypadkach dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na pozostałych terenach, nie wymienionych w powyższych zasadach obsługi, jednak w taki sposób, aby możliwe było zagospodarowanie działki zgodnie z jej przeznaczeniem;
- 14) w granicach całego planu ustala się nakaz zapewnienia technicznych pasów eksploatacyjnych dla istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej oraz stref kontrolowanych dla istniejących i projektowanych sieci gazowych; zapewnienie pasów eksploatacyjnych oraz stref kontrolowanych obowiązuje również przy projektowaniu i realizacji trwałych elementów zagospodarowania terenu w postaci tarasów, małej architektury, ogrodzeń, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, ogrodów kawiarnianych, drzew i roślinności o rozbudowanych systemach korzeniowych.

§ 14. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zaplecza budowy, obiektów czasowych wystaw i imprez plenerowych oraz obiektów dopuszczonych ustaleniami szczegółowymi.

§ 15. Ustala się następujące tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego

- 1) o znaczeniu lokalnym:
 - a) 25UZ - teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - b) 28KDZ - teren drogi zbiorczej,
 - c) 30KDD, 31KDD, 32KDD, 33KDD, 34KDD, 35KDD, 36KDD, 37KDD, 38KDD, 39KDD - tereny dróg dojazdowych,
 - d) 40KDW, 41KDW - tereny dróg wewnętrznych,
 - e) 43KP, 44KP, 45KP, 46KP, 47KP, 48KP, 49KP - tereny komunikacji pieszo-rowerowej,
 - f) 51E, 52E, 53E, 54E - tereny elektroenergetyki,
 - g) 55ZP, 56ZP – tereny zieleni urządzonej;
- 2) o znaczeniu ponadlokalnym:
 - a) 27KDG - teren drogi głównej,
 - b) 29KDL - teren drogi lokalnej.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe planu

§ 16. 1. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolami: **1 MN** (pow. 1,4825 ha), **2MN** (pow. 2,7578 ha), **3MN** (pow. 0,9758 ha), **4MN** (pow. 1,4237 ha), **5MN** (pow. 1,1602 ha), **6MN** (pow. 0,2970 ha), **7MN** (pow. 0,6376 ha), **8MN** (pow. 0,6607 ha), **9MN** (pow. 0,7100 ha), **10MN** (pow. 1,7134 ha):

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ;
- 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, wskazanymi w §8;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi, wskazanymi w §7;

- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dopuszcza się kształtowanie zabudowy w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej;
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,2 maks. 1,2;
 - d) wskaźnik powierzchni zabudowy – maks. 40% powierzchni działki;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki;
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;
 - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy – 2, z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym;
 - h) stanowiska postojowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
 - i) geometria dachu – dachy należy kształtować jako strome – dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych w granicach 40° – 45°;
 - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - pod zabudowę jednorodziną wolnostojącą – 700 m²,
 - pod zabudowę jednorodziną bliźniaczą – 450 m²,
 - pod zabudowę jednorodziną szeregową – 300 m²;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału 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) nakaz zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu 1MN z ulicy Stanisława Lewandowskiego (39KDD);
 - b) nakaz zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu 2MN z ulicy Marcina Antonowicza (35KDD);
 - c) nakaz zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu 3MN z ulicy Bratkowej (36KDD);
 - d) nakaz zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu 4MN z ulic: ks. Edmunda Friszke (34KDD), Marcina Antonowicza (35KDD), Bratkowej (36KDD) oraz Grażyny Langowskiej (41KDD);
 - e) nakaz zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu 5MN z ulicy ks. Edmunda Friszke, Maryny Okęckiej-Bromskiej (34KDD), Bratkowej (36KDD) oraz Grażyny Langowskiej (41KDD);
 - f) nakaz zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu 6MN z ulicy Złotej (32KDD), prof. Stanisława Swianiewicza (33KDD), ks. Edmunda Friszke (34KDD) oraz drogi wewnętrznej 40KDD;
 - g) nakaz zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu 7MN z ulicy prof. Stanisława Swianiewicza (33KDD), ks. Edmunda Friszke (34KDD) oraz drogi wewnętrznej 40KDD;
 - h) nakaz zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu 8MN z ulicy Złotej (32KDD) oraz prof. Stanisława Swianiewicza (33KDD);
 - i) nakaz zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu 9MN z ulicy Złotej (32KDD), prof. Stanisława Swianiewicza (33KDD) oraz Maryny Okęckiej-Bromskiej (34KDD);
 - j) nakaz zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu 10MN z ulicy Srebrnej (32KDD), Maryny Okęckiej-Bromskiej (34KDD) oraz Bratkowej (36KDD);
 - k) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania – zgodnie z §14.

2. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem **11MW** (pow. 2,9363 ha),

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ;
 - b) uzupełniające: TEREN USŁUG;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) w ramach uzupełniającej funkcji terenu należy realizować usługi nieuciążliwe;
 - b) funkcję uzupełniającą należy realizować na poziomie parteru budynków;
 - c) pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu, wskazanymi w §8;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi, wskazanymi w §7;

- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,75 maks. 1,5;
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maks. 25% powierzchni działki;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki;
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 17,5 m;
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy – 5;
 - g) stanowiska postojowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
 - h) geometria dachu – dachy należy kształtować jako:
 - strome – dwuspadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych w granicach 35° – 45°
 - płaskie;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału 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) nakaz zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu z ulicy Złotej (30KDD) oraz Srebrnej (32KDD);
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania – zgodnie z §14.

3. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem **12MW** (pow. 1,6769 ha),

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ;
 - b) uzupełniające: TEREN USŁUG;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) w ramach uzupełniającej funkcji terenu należy realizować usługi nieuciążliwe;
 - b) funkcję uzupełniającą należy realizować na poziomie parteru budynków;
 - c) pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu, wskazanymi w §8;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi, wskazanymi w §7;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,85 maks. 1,8;
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maks. 30% powierzchni działki;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki;
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – do 19 m;
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy – 5;
 - g) stanowiska postojowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
 - h) geometria dachu – dachy należy kształtować jako:
 - strome – dwuspadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych w granicach 35° – 45°
 - płaskie;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału 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) nakaz zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu z ulicy Złotej (30KDD);
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania – zgodnie z §14.

4. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem **13MW** (pow. 1,3263 ha),

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ;
 - b) uzupełniające: TEREN USŁUG;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) w ramach uzupełniającej funkcji terenu należy realizować usługi nieuciążliwe;
 - b) funkcję uzupełniającą należy realizować na poziomie parteru budynków;
 - c) pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu, wskazanymi w §8;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi, wskazanymi w §7;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,9 maks. 1,8;
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maks. 30% powierzchni działki;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki;
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 19 m;
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy – 5;
 - g) stanowiska postojowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
 - h) geometria dachu – dachy należy kształtować jako:
 - strome – dwuspadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych w granicach 35° – 45°
 - płaskie;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału 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) nakaz zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu z ulicy Złotej (30KDD, 32KDD);
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania – zgodnie z §14.

5. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem **14MW** (pow. 0,7706 ha):

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ;
 - b) uzupełniające: TEREN USŁUG;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) w ramach uzupełniającej funkcji terenu należy realizować usługi nieuciążliwe;
 - b) funkcję uzupełniającą należy realizować na poziomie parteru budynków;
 - c) pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu, wskazanymi w §8;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi, wskazanymi w §7;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,9 maks. 2,1;
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maks. 30% powierzchni działki;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki;
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – do 21 m;
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy – 6;
 - g) stanowiska postojowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

- h) geometria dachu – dachy należy kształtować jako:
 - strome – dwuspadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych w granicach 35° – 45°
 - płaskie;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału 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) nakaz zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu z ulicy Złotej (30KDD);
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania – zgodnie z §14.

6. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem **15MW** (pow. 0,8068 ha),

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ;
 - b) uzupełniające: TEREN USŁUG;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) w ramach uzupełniającej funkcji terenu należy realizować usługi nieuciążliwe;
 - b) funkcję uzupełniającą należy realizować na poziomie parteru budynków;
 - c) pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu, wskazanymi w §8;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi, wskazanymi w §7;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 1,0 maks. 2,35;
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maks. 48% powierzchni działki;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki;
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 26 m;
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy – 7;
 - g) stanowiska postojowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
 - h) geometria dachu – dachy należy kształtować jako:
 - strome – dwuspadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych w granicach 35° – 45°
 - płaskie;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału 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) nakaz zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu z ulicy Złotej (30KDD, 32KDD) oraz Srebrnej (31KDD);
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania – zgodnie z §14.

7. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem **16MW** (pow. 1,8020 ha),

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ;
 - b) uzupełniające: TEREN USŁUG;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) w ramach uzupełniającej funkcji terenu należy realizować usługi nieuciążliwe;
 - b) funkcję uzupełniającą należy realizować na poziomie parteru budynków;
 - c) pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu, wskazanymi w §8;

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi, wskazanymi w §7;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: nie wyznacza się;
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,8 maks. 2,0;
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maks. 40% powierzchni działki;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki;
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 26 m;
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy – 7;
 - g) stanowiska postojowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
 - h) geometria dachu – dachy należy kształtować jako:
 - strome – dwuspadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych w granicach 35° – 45°
 - płaskie;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału 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) nakaz zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu z ulicy Złotej (30KDD) oraz Srebrnej (31KDD);
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania – zgodnie z §14.

8. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolami **17MW** (pow. 2,7791 ha):

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) podstawowe: TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ;
 - b) uzupełniające: TEREN USŁUG;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) w ramach uzupełniającej funkcji terenu należy realizować usługi nieuciążliwe;
 - b) funkcję uzupełniającą należy realizować na poziomie parteru budynków;
 - c) pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu, wskazanymi w §8;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi, wskazanymi w §7;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,75 maks. 1,25;
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maks. 25% powierzchni działki;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki;
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m;
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy – 4;
 - g) stanowiska postojowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
 - h) geometria dachu – dachy należy kształtować jako:
 - strome – dwuspadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych w granicach 35° – 45°
 - płaskie;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału 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) nakaz zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu z ulicy Stanisława Lewandowskiego (39KDD);
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania – zgodnie z §14.

9. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolami **18MW** (pow. 1,8539 ha), :

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) podstawowe: TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ;
 - b) uzupełniające: TEREN USŁUG;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) w ramach uzupełniającej funkcji terenu należy realizować usługi nieuciążliwe;
 - b) funkcję uzupełniającą należy realizować na poziomie parteru budynków;
 - c) pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu, wskazanymi w §8;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi, wskazanymi w §7;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,75 maks. 1,25;
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maks. 25% powierzchni działki;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki;
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy – 3;
 - g) stanowiska postojowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
 - h) geometria dachu – dachy należy kształtować jako:
 - strome – dwuspadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych w granicach 35° – 45°
 - płaskie;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału 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) nakaz zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu z ulicy Mieczysława Pimpickiego (37KDD) oraz Stanisława Lewandowskiego (39KDD);
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania – zgodnie z §14.

10. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolami **19MW** (pow. 0,5972 ha):

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) podstawowe: TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ;
 - b) uzupełniające: TEREN USŁUG;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) w ramach uzupełniającej funkcji terenu należy realizować usługi nieuciążliwe;
 - b) funkcję uzupełniającą należy realizować na poziomie parteru budynków;
 - c) pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu, wskazanymi w §8;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi, wskazanymi w §7;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,75 maks. 1,25;
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maks. 25% powierzchni działki;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki;
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m;

- f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy – 4;
- g) stanowiska postojowe – dopuszcza się bilansowanie minimalnej liczby miejsc postojowych dla terenu 19MW, wskazanej w § 9 ust. pkt. 4 z miejscami postojowymi zlokalizowanymi na terenie 50KOG-KOP;
- h) geometria dachu – dachy należy kształtować jako:
 - strome – dwuspadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych w granicach 35° – 45°
 - płaskie;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału 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) nakaz zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu z ulicy Mieczysława Pimpickiego (37KDD);
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania – zgodnie z §14.

11. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem **20MW** (pow. 1,8931 ha)

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ;
 - b) uzupełniające: TEREN USŁUG;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) w ramach uzupełniającej funkcji terenu należy realizować usługi nieuciążliwe;
 - b) pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu, wskazanymi w §8;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi, wskazanymi w §7;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,75 maks. 1,5;
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maks. 25% powierzchni działki;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki;
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 20 m;
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy – 5;
 - g) stanowiska postojowe – dopuszcza się bilansowanie minimalnej liczby miejsc postojowych, wskazanej w § 9 ust. pkt. 4 z miejscami postojowymi zlokalizowanymi na terenie 50KOG-KOP;
 - h) geometria dachu – dachy należy kształtować jako:
 - strome – dwuspadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych w granicach 35° – 45°
 - płaskie;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału 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) nakaz zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu z ulicy Mieczysława Pimpickiego (37KDD) oraz z ulicy dr Stanisława Dorantta (38KDD);
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania – zgodnie z §14.

12. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem **21MW** (pow. 1,1150 ha)

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ;
 - b) uzupełniające: TEREN USŁUG;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) w ramach uzupełniającej funkcji terenu należy realizować usługi nieuciążliwe;
 - b) funkcję uzupełniającą należy realizować na poziomie parteru budynków;

- c) pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu, wskazanymi w §8;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi, wskazanymi w §7;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,75 maks. 1,5;
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maks. 25% powierzchni działki;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki;
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – do 17,5 m;
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy – 5;
 - g) stanowiska postojowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
 - h) geometria dachu – dachy należy kształtować jako:
 - strome – dwuspadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych w granicach 35° – 45°
 - płaskie;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału 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) nakaz zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu z ulicy 36KDD, ulicy Mieczysława Pimpickiego (37KDD) oraz z ulicy dr Stanisława Dorantta (38KDD);
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania – zgodnie z §14.

13. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem **22MW-U** (pow. 1,9464 ha)

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ lub USŁUG;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) w ramach funkcji usług należy realizować usługi nieuciążliwe;
 - b) w sytuacji łączenia dwóch funkcji podstawowych, usługi należy realizować na poziomie parteru budynków;
 - c) pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu, wskazanymi w §8;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi, wskazanymi w §7;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,75 maks. 1,5;
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maks. 25% powierzchni działki;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki;
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 17,5 m;
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy – 5;
 - g) stanowiska postojowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
 - h) geometria dachu – dachy należy kształtować jako:
 - strome – dwuspadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych w granicach 35° – 45°
 - płaskie;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału 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) nakaz zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu z ulicy 36KDD oraz z ulicy dr Stanisława Dorantta (38KDD);
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania – zgodnie z §14.

14. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem **23UH** (pow. 1,2226 ha)

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: TEREN USŁUG HANDLU;
 - b) uzupełniające: TEREN NIESKLASYFIKOWANY;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) w ramach uzupełniającej funkcji terenu dopuszcza się lokalizację stacji paliw płynnych i gazu LPG oraz myjni samochodowej;
 - b) pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu, wskazanymi w §8;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi, wskazanymi w §7;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,15 maks. 0,35;
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maks. 35% powierzchni działki;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki;
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy – 1;
 - g) stanowiska postojowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
 - h) geometria dachu – dachy należy kształtować jako płaskie;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału 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) nakaz zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu z ulicy dr Stanisława Dorantta (38KDD);
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania – zgodnie z §14.

15. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem **24UH-UZ-US** (pow. 0,4145 ha)

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: TEREN USŁUG HANDLU lub USŁUG ZDROWIA I POMOCY SPOŁECZNEJ lub USŁUG SPORTU I REKREACJI;
- 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, wskazanymi w §8;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi, wskazanymi w §7;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,15 maks. 1,0;
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maks. 25% powierzchni działki;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki;
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy – 3;

- g) stanowiska postojowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- h) geometria dachu – dachy należy kształtować jako płaskie;
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych wynosi 4000 m²;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału 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) nakaz zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu z ulicy Jerzego Bukowskiego (28KDZ);
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania – zgodnie z §14.

16. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem **25UZ** (pow. 0,2830 ha)

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: TEREN USŁUG ZDROWIA I POMOCY SPOŁECZNEJ;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) w ramach podstawowej funkcji terenu należy realizować żłobek;
 - b) pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu, wskazanymi w §8;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi, wskazanymi w §7;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,3 maks. 0,8;
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maks. 40 % powierzchni działki;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki;
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy – 2;
 - g) stanowiska postojowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
 - h) geometria dachu – dachy należy kształtować jako płaskie;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału 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) nakaz zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu z ulicy Marcina Antonowicza (35KDD);
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania – zgodnie z §14.

17. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem **26US** (pow. 0,3261 ha)

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) w ramach podstawowej funkcji terenu należy realizować usługi nieuciąźliwe;
 - b) pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu, wskazanymi w §8;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi, wskazanymi w §7;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,25 maks. 1,0;

- c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maks. 25 % powierzchni działki;
- d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki;
- e) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
- f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy – 3;
- g) stanowiska postojowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- h) geometria dachu – dachy należy kształtować jako:
 - strome – dwuspadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych w granicach 35° – 45°
 - płaskie;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału 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) nakaz zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu z ulicy ks. Edwarda Friszke (34KDD);
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania – zgodnie z §14.

18. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem **27KDG** – ul. Biskupa Tadeusza Płoskiego (pow. 2,3815 ha):

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: TEREN DROGI GŁÓWNEJ;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu, wskazanymi w §8;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi, wskazanymi w §7;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów:
 - a) droga klasy głównej;
 - b) przekrój dwukierunkowy o dwóch jezdniach głównych i 2 pasach ruchu na każdej jezdni (2/2);
 - c) należy zapewnić możliwość prowadzenia ruchu pieszego i rowerowego;
 - d) funkcję podstawową terenu należy uzupełniać zielenią przydrożną;
 - e) zakaz lokalizacji zjazdów;
 - f) nie ustala się wskaźników zabudowy;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

19. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem **28KDZ** – ul. Jerzego Bukowskiego (pow. 2,9685 ha):

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: TEREN DROGI ZBIORCZEJ;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu, wskazanymi w §8;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi, wskazanymi w §7;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów:
 - a) droga klasy zbiorczej;

- b) przekrój dwukierunkowy o jednej jezdni głównej i 4 pasach ruchu (1/4);
 - c) należy zapewnić możliwość prowadzenia ruchu pieszego oraz rowerowego;
 - d) nakaz wyposażenia dróg w oświetlenie uliczne;
 - e) funkcję podstawową terenu należy uzupełniać zielenią przydrożną;
 - f) nie ustala się wskaźników zabudowy;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
 - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
 - 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

20. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem **29KDL** (pow. 0,5910 ha):

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: TEREN DROGI LOKALNEJ;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu, wskazanymi w §8;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi, wskazanymi w §7;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów:
 - a) pas przeznaczony na poszerzenie sąsiedniej drogi klasy lokalnej zlokalizowanej poza granicą opracowania;
 - b) należy zapewnić możliwość prowadzenia ruchu pieszego i rowerowego;
 - c) funkcję podstawową terenu należy uzupełniać zielenią przydrożną;
 - d) nakaz wyposażenia dróg w oświetlenie uliczne;
 - e) nie ustala się wskaźników zabudowy;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

21. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolami **30KDD** (pow. 0,9002 ha), **31KDD** (pow. 0,2467 ha), **32KDD** (pow. 0,6465 ha), **33KDD** (pow. 0,4377 ha), **34KDD** (pow. 0,8317 ha), **35KDD** (pow. 0,8326 ha), **36KDD** (pow. 1,0333 ha), **37KDD** (pow. 0,4389 ha), **38KDD** (pow. 0,7429 ha), **39KDD** (pow. 0,4712 ha):

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) podstawowe: TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu, wskazanymi w §8;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi, wskazanymi w §7;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów:
 - a) drogi klasy dojazdowej;
 - b) przekrój dwukierunkowy, jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu (1/2);
 - c) funkcję podstawową terenu należy uzupełniać zielenią przydrożną;
 - d) należy zapewnić możliwość prowadzenia ruchu pieszego i rowerowego;
 - e) nakaz wyposażenia dróg w oświetlenie uliczne;

- f) nie ustala się wskaźników zabudowy;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

22. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolami **40KDW** (pow. 0,0618 ha), **41KDW** (pow. 0,2436 ha):

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) podstawowe: TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu, wskazanymi w §8;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi, wskazanymi w §7;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów:
 - a) drogi wewnętrzne ogólnodostępne;
 - b) przekrój dwukierunkowy jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu (1/2);
 - c) dopuszcza się przekrój jednokierunkowy, jednojezdniowy o jednym pasie ruchu (1/1) dla terenu ~~39~~ **40** KDW;
 - d) dopuszcza się realizację dróg w formie ciągów pieszo-jezdnych;
 - e) funkcję podstawową terenu należy uzupełniać zielenią przydrożną;
 - f) należy zapewnić możliwość prowadzenia ruchu pieszego oraz rowerowego;
 - g) nie ustala się wskaźników zabudowy;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

23. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolami **42KP** (pow. 0,0729 ha),

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) podstawowe: TERENY KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz grodzenia przejścia i przejazdu;
 - b) pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu, wskazanymi w §8;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi, wskazanymi w §7;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów:
 - a) realizacja odseparowanych ciągów pieszych i rowerowych;
 - b) dopuszcza się realizację wspólnego ciągu dla pieszych i rowerów;
 - c) funkcję podstawową terenu należy uzupełniać zielenią przydrożną;
 - d) nie ustala się wskaźników zabudowy;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

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

24. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolami **43KP** (pow. 0,0360 ha), **44KP** (pow. 0,0585 ha), **45KP** (pow. 0,0577 ha), **46KP** (pow. 0,0083 ha), **47KP** (pow. 0,0377 ha), **48KP** (pow. 0,0106 ha), **49KP** (pow. 0,0453 ha)

1) przeznaczenie terenów:

a) podstawowe: TERENY KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) zakaz wygradzania terenów w celu zachowania przez nich ogólnodostępnego charakteru;

b) pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu, wskazanymi w §8;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi, wskazanymi w §7;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów:

a) realizacja odseparowanych ciągów pieszych i rowerowych;

b) dopuszcza się realizację wspólnego ciągu dla pieszych i rowerów, jeżeli warunki terenowe uniemożliwiają segregację ruchu pieszego i rowerowego;

c) funkcję podstawową terenu należy uzupełniać zielenią przydrożną;

d) nakaz realizacji oświetlenia ulicznego;

e) nie ustala się wskaźników zabudowy;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

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

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

25. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem **50KOG-KOP** (pow. 0,2792 ha):

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: TEREN GARAŻU LUB PARKINGU;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) w ramach funkcji garażu należy realizować wielopoziomowy parking samochodowy;

b) zakaz realizacji zespołów jednokondygnacyjnych garaży;

c) pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu, wskazanymi w §8;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi, wskazanymi w §7;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

b) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0, maks. 1,6;

c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maks. 40 % powierzchni działki;

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

e) maksymalna wysokość zabudowy – 11 m;

f) geometria dachu – dach należy kształtować jako płaski;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału 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) nakaz zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu z ulicy Mieczysława Pimpickiego (37KDD);
- b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania – zgodnie z §14.

26. Karta ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolami **51E** (0,0157 ha), **52E** (0,0039 ha), **53E** (0,0016 ha), **54E** (0,0023 ha):

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: TEREN ELEKTROENERGETYKI;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu, wskazanymi w §8;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi, wskazanymi w §7;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów – wprowadza się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, wolno stojących parterowych budynków stacji transformatorowych oraz kontenerowych stacji transformatorowych;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

27. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem **55ZP** (pow. 2,5453 ha), **56ZP** (pow. 2,5711 ha):

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: ZIELEŃ URZĄDZONA;
- 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, wskazanymi w §8;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi, wskazanymi w §7;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) wprowadza się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi za wyjątkiem:
 - placów zabaw, obiektów małej architektury, urządzeń i elementów wyposażenia służących dostosowaniu przeznaczenia terenu do funkcji rekreacyjnej i wypoczynkowej,
 - zbiorników i cieków wodnych,
 - urządzeń i elementów wyposażenia dla organizacji sezonowych imprez plenerowych,
 - przejść pieszych, ścieżek rowerowych i placów przestrzeni publicznej,
 - dojazdów technicznych do terenów zieleni,
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - b) na terenie 56ZP dopuszcza się lokalizację drogi pożarowej do obsługi terenu 25UZ;
- 13) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 14) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 15) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) nakaz zapewnienia obsługi komunikacyjnej z sąsiadującymi z nimi dróg dojazdowych;
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – według ustaleń ogólnych planu;
- 16) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z § 14.

28. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem **57ZP** (pow. 0,2658 ha), **58ZP** (pow. 0,4680 ha):

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: ZIELEŃ URZĄDZONA;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakaz wygradzania terenów w celu zachowania przez nich ogólnodostępnego charakteru;
 - b) pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu, wskazanymi w §8;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi, wskazanymi w §7;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu - wprowadza się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi za wyjątkiem:
 - placów zabaw, obiektów małej architektury, urządzeń i elementów wyposażenia służących dostosowaniu przeznaczenia terenu do funkcji rekreacyjnej i wypoczynkowej,
 - zbiorników i cieków wodnych,
 - przejść pieszych, ścieżek rowerowych i placów przestrzeni publicznej,
 - dojazdów technicznych do terenów zieleni,
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 17) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 18) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 19) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) nakaz zapewnienia obsługi komunikacyjnej z sąsiadujących z nimi dróg dojazdowych;
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – według ustaleń ogólnych planu;
- 20) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z § 14.

Rozdział 4. Ustalenia 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. W granicach niniejszego planu tracą moc ustalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna dla terenu położonego w południowej części miasta, w rejonie ul. Bartąskiej – KORTOWO-SADY” przyjętego Uchwałą nr XXII/321/04 Rady Miasta Olsztyn z dnia 25 lutego 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego nr 44, poz. 550 z 5 kwietnia 2004 r.).

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

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Olsztyna.

§ 21. 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

Uzasadnienie

do „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Olsztynie pomiędzy ulicami: Bartąską, Biskupa Tomasza Wilczyńskiego, Biskupa Tadeusza Płoskiego i granicą Miasta, część B”.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Olsztynie pomiędzy ulicami: Bartąską, Biskupa Tomasza Wilczyńskiego, Biskupa Tadeusza Płoskiego i granicą Miasta, część B „OSIEDLE GENERAŁÓW POŁUDNIE – CZĘŚĆ B” sporządzony został na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), art. 66 ust. 2 oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40). Załącznikami do uchwały są: rysunek planu, rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do planu, rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i określenia zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz dane przestrzenne o planie zaprezentowane cyfrowo. Dane te, zgodnie z art. 67a ust 3 w/w ustawy obejmują: lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej, atrybuty zawierające informacje o akcie, część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją.

I. Informacja o obszarze planu

1. Podstawa prawna

Projekt planu powstał na podstawie uchwały Nr LVI/897/14 Rady Miasta Olsztyna z dnia 30 lipca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Olsztynie pomiędzy ulicami: Bartąską, Bsp. Tomasza Wilczyńskiego, Bsp. Tadeusza Płoskiego i granicą Miasta" o nazwie „OSIEDLE GENERAŁÓW POŁUDNIE” oraz uchwały nr XXXVII/640/17 Rady Miasta Olsztyna z dnia 28 czerwca 2017 r. zmieniającej powyższą uchwałę. Zmiana ta polegała na podziale obszaru opracowania planu na część A i B. Niniejsza uchwała dotyczy części B obszaru opracowania.

2. Położenie

Plan obejmuje obszar o powierzchni około 53 ha, stanowi część Osiedla Generałów i ograniczony jest ulicami: Bartąską, Jerzego Bukowskiego, Biskupa Tadeusza Płoskiego i granicą Miasta .

3. Cel sporządzenia planu

Plan opracowany został w celu umożliwienia zagospodarowania terenów, zgodnie z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Olsztyna, ochrony istniejących struktur funkcjonalno-przestrzennych, umożliwienie racjonalnego zagospodarowania i obsługi komunikacyjnej terenów inwestycyjnych, a także ochrona obszarów cennych przyrodniczo.

4. Plan obowiązujący

Na terenie objętym opracowaniem bieżącego planu obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna dla terenu położonego w południowej części miasta, w rejonie ul. Bartąskiej - KORTOWO-SADY (Uchwała Nr XXII/321/04 Rady Miasta Olsztyn z dnia 25 lutego 2004 r.). Plan ten obejmuje tereny usług, w tym usług sportu i rekreacji, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz tereny zieleni urządzonej. Projektowany plan zmienia w głównej mierze obowiązujący plan w kwestii podwyższenia intensywności zabudowy wybranych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zmiana z MN na MW), doprecyzowania usług możliwych do realizacji na obecnych terenach usługowych oraz modyfikacji struktury sieci drogowej, w celu optymalnej obsługi komunikacyjnej wyznaczonych w planie terenów.

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie

W obszarze tym znajduje się zabudowa mieszkaniowa zarówno jednorodzinna jak i wielorodzinna, usługi handlu i usługi ogólnomiejskie, a także kompleksy zieleni urządzonej ogólnomiejskiej. Część terenów jest niezabudowana i stanowi rezerwę terenów mieszkaniowych tzw. "sypialni Olsztyna".

6. Realizacja polityki przestrzennej Miasta ustalonej w Studium Uwarunkowań

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna, przyjętym Uchwałą Rady Miasta Olsztyna nr XXXVII/660/13 z dnia 15 maja 2013 r., powierzchnia objęta projektem planu zlokalizowana jest na terenie Strefy Mieszkaniowej M8 i obejmuje obszar usług ogólnomiejskich, obszary mieszkalnictwa o niskiej, średniej i wysokiej intensywności, obszary do przekształceń w kierunku mieszkalnictwa o średniej intensywności oraz obszary zieleni urządzonej.

Zastosowane rozwiązania w projekcie planu realizują kierunki zachowania i zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczenia terenu ustalone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna.

II. Sposób realizacji wymogów wynikających z Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Projekt planu miejscowego zawiera zapisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, poprzez przywołanie ogólnych reguł dla całej przestrzeni objętej opracowaniem, jak również zapisów szczegółowych dla poszczególnych terenów funkcjonalnych. Zachowanie tego ładu przestrzennego rozumiane jest przez pryzmat zachowania walorów ekonomicznych, społecznych i środowiskowych tej przestrzeni. Wymagania ładu przestrzennego odzwierciedlone są poprzez ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz ustalenie wszelkich zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu: intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy, maksymalnej dopuszczalnej wysokości zabudowy, dopuszczalnej maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych zabudowy, minimalnej powierzchni działki budowlanej.

Projekt planu wskazuje możliwość (analogicznie do zapisów obecnie obowiązującego MPZP) realizacji na terenach zabudowy jednorodzinnej wszystkich jej form tj. wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej, z zastrzeżeniem, że jeden budynek musi być zlokalizowany na jednej działce budowlanej. Wskazane w projekcie minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek dla odpowiednich form zabudowy jednorodzinnej wynikają z istniejących uwarunkowań zagospodarowania terenu, istniejącego stanu własności działek budowlanych oraz bezpośredniego sąsiedztwa intensywnej zabudowy wielorodzinnej. Wskazane minimalne powierzchnie działek są analogiczne do powierzchni wskazanych w obowiązującym MPZP.

2. Uwzględnienie walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Kwestia walorów architektonicznych i krajobrazowych przestrzeni, uwzględniona została poprzez regulacje związane z kształtowaniem zabudowy tj. wskazanie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz zasad kształtowania dachów zabudowy oraz poprzez ustalenie wskaźników zagospodarowania terenu, w tym maksymalną wysokość zabudowy.

Ze względu na dotychczas ukształtowaną kompozycję przestrzeni terenów zabudowy jednorodzinnej, projekt planu pozostawia obecne ustalenia dotyczące kształtowania jej dachów tzn. należy kształtować je jako dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowych w granicach 40°- 45°, natomiast w kwestii kształtowania dachów zabudowy wielorodzinnej dopuszczono realizację dachów płaskich. Uzasadnione jest to istniejącymi uwarunkowaniami architektonicznymi zabudowy wielorodzinnej sąsiadującej z obszarem objętym projektem planu na północy (działka 160-25/9) oraz południu (na terenie gminy Stawiguda). Dodatkowo, wskazane w projekcie planu ustalenia dotyczące kształtowania dachów zabudowy wielorodzinnej są analogiczne do zapisów w tym zakresie obowiązującego od strony północnej MPZP „OSIEDLE GENERAŁÓW CZĘŚĆ A”. Przestrzeń zarówno terenów zabudowy wielorodzinnej wskazanych w projekcie planu, jak i tych ustalonych w w/w obowiązującym MPZP jest ciągła, a zatem uzasadnionym jest kontynuacja parametrów zagospodarowania wszystkich tych terenów.

3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Projekt planu wskazuje część obszaru planu jako tereny zieleni urządzonej, pełniących funkcje izolacyjne oraz rekreacyjne. W kwestii ochrony wód, plan nakazuje stosowanie odpowiednich technologii eliminujących prawdopodobieństwo ich zanieczyszczenia (odprowadzanie ścieków do istniejącej kanalizacji sanitarnej, ścieków deszczowych do kanalizacji deszczowej lub rowów melioracyjnych i zbiorników wodnych, pełniących funkcje retencyjne, po ich uprzednim oczyszczeniu, czy też zaopatrzenie w wodę z istniejącej

sieci wodociągowej), jak również ograniczanie wielkości powierzchni szczelnych. Zagadnienie związane z ochroną środowiska uregulowane zostało poprzez wskazanie w planie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce. Powierzchnie te winny być wyznaczane w taki sposób, aby w pierwszej kolejności chronić już wykształconą zieleń wysoką.

4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na rysunku planu wskazano orientacyjną lokalizację stanowisk archeologicznych nr XLIII na obszarze AZP 25-61/21 oraz nr CVI na obszarze AZP 25-61/63, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Plan nakazuje objęcie tych terenów badaniami archeologicznymi, w ramach ewentualnych robót ziemnych, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840) i pozostałymi przepisami odrębnymi.

5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

Zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt planu ustala kwestie związane z ograniczeniem zagospodarowania, w tym z zakazem wprowadzania zabudowy, między innymi w związku z przebiegiem w sąsiedztwie omawianego obszaru linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV.

W planie wprowadzone zostały zapisy dotyczące lokalizacji pasa ochrony funkcyjnej na terenie okalającym przebieg w/w sieci, w którym utrzymywane są ograniczenia w jego zagospodarowywaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala dopuszczalne poziomy hałasu w obrębie projektowanych funkcji.

W kwestii potrzeb osób niepełnosprawnych, opracowanie planu nakazuje stosowanie rozwiązań architektoniczno-budowlanych dostosowujących przestrzeń publiczną do tych celów. Dodatkowo w ustaleniach planu określono minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową.

W granicach planu brak jest terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemi dlatego nie uwzględnia on kwestii sposobu ich zagospodarowania, w myśl wymagań ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi.

6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Plan zagospodarowania przedmiotowej przestrzeni poprzez przyjęte w nim rozwiązania projektowe dąży do racjonalnego wykorzystania i usankcjonowania istniejącego zagospodarowania terenu oraz bierze pod uwagę wszystkie czynniki związane z tym zagospodarowaniem, m.in. istniejącą w tym miejscu zieleń. Wskazuje on rozwiązania najkorzystniejsze z punktu widzenia potencjalnego efektu społecznego, gospodarczego i przestrzennego. Ekonomiczne skutki podjęcia planu analizowane są w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Olsztynie pomiędzy ulicami: Bartąską, Biskupa Tomasza Wilczyńskiego, Biskupa Tadeusza Płoskiego i granicą Miasta, część B”.

7. Prawo własności

W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty stanowiące własność Gminy Olsztyn oraz Skarbu Państwa, a także własności osób fizycznych i prawnych.

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projektowane niniejszym planem funkcje terenów będą miały neutralny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa Państwa. Mimo powyższego, projekt planu podlega opinii i uzgodnień przez organy właściwe w sprawach obronności i bezpieczeństwa państwa.

9. Potrzeby interesu publicznego

Projekt planu utrzymuje istniejące i wprowadza nowe funkcje usług ogólnomiejskich, zaspakajających potrzeby społeczności miejskiej takie jak tereny usług handlu, zdrowia i pomocy społecznej, usługi sportu i rekreacji oraz ogólnie rozumiane usługi nieuciążliwe. Mają one służyć celom publicznym, co tożsame jest z zaspakajaniem potrzeb interesu publicznego.

Wskazany w projekcie sposób zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy w przestrzeni publicznej uwzględnia potrzeby ogółu społeczeństwa tj. osób starszych i osób niepełnosprawnych.

10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Projekt planu w §13 zawiera ustalenia dotyczące zasad związanych z kształtowaniem i zagospodarowaniem infrastruktury technicznej.

11. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Prezydent Olsztyna, poprzez zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zapewnia możliwość udziału społeczeństwa w procesie planowania przestrzennego.

Dnia 29 sierpnia 2014 r., ogłosił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta, na jego stronie internetowej oraz w lokalnej prasie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. Wyzaczył również termin składania wniosków do niego, o czym powiadomiono poprzez ogłoszenie na tablicy ogłoszeń, na stronie internetowej UM Olsztyna oraz w lokalnej prasie. W wyznaczonym terminie (do 19 września 2014 r.) wpłynęły wnioski, które zostały odpowiednio rozpatrzone.

Dodatkowo, w związku z podjęciem w dniu 28 czerwca 2017 r. przez Radę Miasta Olsztyna uchwały, zmieniającej pierwotną uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Olsztynie pomiędzy ulicami: Bartąską, Bsp. Tomasza Wilczyńskiego, Bsp. Tadeusza Płoskiego i granicą Miasta" w zakresie podziału obszaru na części Ai B, w dniu 30 czerwca 2017 r., Prezydent Miasta ogłosił ponownie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta, na jego stronie internetowej oraz w lokalnej prasie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w jego części B. Wyzaczył ponownie termin składania wniosków do niego, o czym powiadomiono poprzez ogłoszenie na tablicy ogłoszeń, na stronie internetowej UM Olsztyna oraz w lokalnej prasie. W wyznaczonym terminie (do 24 lipca 2017 r.) wpłynęły wnioski, które zostały odpowiednio rozpatrzone.

Na kolejnym etapie umożliwiono wgląd do projektowanego planu, poprzez jego wyłożenie w siedzibie UM Olsztyna, udział w dyskusji na jego temat oraz złożenie do niego uwag. Ogłoszenie o tej możliwości przedstawiono na tablicy ogłoszeń, na stronie internetowej oraz ogłoszono w lokalnej prasie. W wyznaczonym terminie (do) wpłynęły uwagi, które zostały odpowiednio rozpatrzone.

12. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Projekt planu w §13 zawiera ustalenia dotyczące zasad związanych z kształtowaniem i zagospodarowaniem infrastruktury technicznej, która wymagana jest w celu zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

13. Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych.

W granicach planu nie występują grunty, stanowiące własność osób prywatnych, dlatego nie ocenia się, czy ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych.

14. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy.

Główną intencją sporządzenia planu było umożliwienie zagospodarowania terenów, zgodnie z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Olsztyna, ochrony istniejących struktur funkcjonalno-przestrzennych, umożliwienie racjonalnego zagospodarowania (w tym sytuowania nowej zabudowy) i obsługi komunikacyjnej terenów inwestycyjnych, a także ochrona obszarów cennych przyrodniczo.

W odniesieniu do art. 1 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu ustala co następuje:

14.1. W kwestii kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego –

Zagadnienie transportochłonności odnosi się do terenów związanych z ogólnie rozumianą funkcją produkcyjną bazującą na wydobywaniu, bądź dostarczaniu surowców. Przedmiotowy projekt planu nie ustala lo-

kalizacji tego typu terenów, zatem niniejsze uzasadnienie nie ma podstaw do oceny stopnia transportochłonności układu przestrzennego.

14.2. W kwestii lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu –

Plan przewiduje lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej. Zabudowa ta uzupełniać będzie już istniejącą zabudowę. Obecni, jak i przyszli mieszkańcy mają do dyspozycji publiczny transport zbiorowy tj. sieć połączeń autobusowych oraz dwie linie tramwajowe przebiegające w sąsiedztwie terenu objętego planem.

14.3. W kwestii zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów -

Projekt planu zapewnia rozwiązania przestrzenne (istniejące oraz wyznaczone w planie ciągi piesze lub pieszo-rowerowe) zapewniają możliwość przemieszczania się pieszych i rowerzystów.

14.4. W kwestii dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Ustalenia planu sankcjonują i zapewniają ciągłość funkcjonowania istniejącej zabudowy usługowej (usług edukacji, usług zdrowia), która może być przebudowana, rozbudowana w nawiązaniu do sąsiadującej z przedmiotowym terenem zabudowy wielorodzinnej.

Dla ww. terenu plan określa wskaźniki i parametry zabudowy, powiązanie komunikacyjne, sposób realizacji infrastruktury technicznej. Plan w §13 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, a także zapewnią wyposażenie terenów w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne. Projekt planu uwzględnia istniejący układ komunikacyjnego, w celu obsługi komunikacyjnej terenu zabudowanego.

W §5 planu zawarto szczegółowe ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania przestrzeni publicznych, a w §9 planu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Do wymienionych ustaleń należą między innymi wytyczne z zakresu kształtowania linii zabudowy, sytuowania i rozmieszczania reklam, zasady obsługi parkingowej, rozumiane jako wskazanie minimalnej liczby miejsc postojowych w granicach terenu. . Zważywszy na bardzo dobre skomunikowanie obszaru objętego planem, poprzez dostępność linii autobusowej, linii tramwajowej, rozwinięty system ciągów rowerowych i pieszych, mając na względzie politykę transportową Miasta Olsztyn, wskaźnik minimalnej liczby miejsc parkingowych w granicach terenu inwestycji został określony na odpowiednim poziomie.

Wyżej wymienione parametry mają na celu zapewnienie ładu przestrzennego oraz efektywne gospodarowanie przestrzenią.

15. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

16. Sposób uwzględnienia w planie uniwersalnego projektowania

§6 ust. 2 planu nakazuje kształtowanie przestrzeni publicznych dostępnej dla osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez uwzględnienie zasad uniwersalnego projektowania.

17. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wpływ na finanse publiczne, w tym wpływ na budżet gminy podjęcia planu w pięcioletniej perspektywie przeanalizowane zostały szczegółowo w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Olsztynie pomiędzy ulicami: Bartąską, Biskupa Tomasza Wilczyńskiego, Biskupa Tadeusza Płoskiego i granicą Miasta”.