

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA OLSZTYNA

z dnia 2018 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1875, 2232, z 2018 r. poz. 130), Rada Miasta Olsztyna uchwała co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy wstępne

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

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

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

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

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

2. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń :

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - oznacza takie przeznaczenie funkcjonalne, które jest przeważające na danym terenie, zarówno w zakresie powierzchni zabudowy, jak i kubatury;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – oznacza takie przeznaczenie terenu, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe lub występuje zamiennie, w zakresie i na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych planu;

Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11.09.2018r. do 02.10.2018r. (włącznie).

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

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

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) MW/U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
- 4) U – teren zabudowy usługowej;
- 5) UO - teren usług oświaty;
- 6) US - teren sportu i rekreacji;
- 7) UK - teren zabudowy kultu religijnego;
- 8) PB/U - teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, usług;
- 9) ZP – zieleń urządzona;
- 10) ZL – lasy;
- 11) ZN - zieleń nieurządzona, objęta formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;
- 12) Z – zieleń nieurządzona ;
- 13) ZI - zieleń izolacyjna ;
- 14) ZC- cmentarz;
- 15) KDD, KDL, KDZ – teren dróg publicznych;
- 16) KDW - teren dróg wewnętrznych;
- 17) P - teren komunikacji - parking;
- 18) KD p - teren przejść pieszych;
- 19) KD j - teren ciągów pieszo - jezdnych;
- 20) K – teren infrastruktury technicznej - kanalizacja;
- 21) G - teren infrastruktury technicznej - gaz;
- 22) TI - teren infrastruktury technicznej - pozostałe;
- 23) KK – teren kolei.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące wszystkich terenów objętych planem.

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

- 1) przestrzenią publiczną na obszarze planu są tereny dróg **KDD, KDL, KDZ**, parkingi **P**, z wyjątkiem **parkingu 314 P**, teren kolei **KK**, tereny przejść pieszych **KDp**, z wyjątkiem terenów **299KDp i 300 KDp**, tereny ciągów pieszo-jezdnych **KDj**, teren cmentarza **ZC**, lasu **ZL**, zieleni nieurządzonej **Z**, także tereny zieleni urządzonej **157ZP, 159ZP, 160ZP, 161ZP, 163ZP, 164ZP, 165 ZP, 167ZP, 169ZP, 170ZP, 172ZP, 173ZP, 174ZP, 178ZP, 180ZP, 181ZP** oraz izolacyjnej **185 ZI, 186 ZI, 187 ZI, 190 ZI, 196 ZI, 197 ZI**;
- 2) ustala się nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych, m.in. poprzez obniżenie do poziomu jezdni krawężników chodnika w rejonie skrzyżowania na całej szerokości przejścia dla pieszych, w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku oraz lokalizowanie małej architektury w sposób zapewniający przejazd wózka inwalidzkiego;
- 3) w granicach planu zasady umieszczania szyldów oraz tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na budynkach i w formie wolnostojącej realizować z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony krajobrazu oraz uchwał Rady Miasta Olsztyna;

Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11.09.2018r. do 02.10.2018r. (włącznie).

- 4) na jednej samodzielnej działce budowlanej przeznaczonej pod zabudowę jednorodzinną, może być realizowany maksymalnie jeden dom jednorodzinny; zabudowa bliźniacza oznacza dwa domy jednorodzinne i wymaga dwóch działek budowlanych, analogicznie zabudowa szeregowa oznacza więcej niż dwa domy jednorodzinne, każdy na niezależnej działce budowlanej;
- 5) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zakazuje się realizacji garaży wolnostojących, zespołów takich garaży oraz wiat garażowych, zakaz nie dotyczy garaży wielopoziomowych;
- 6) nakazuje się realizację infrastruktury technicznej zgodnie z zasadą: elementy naziemne i nadziemne infrastruktury realizować jako elementy harmonijnie wkomponowane w zagospodarowanie terenu i zabudowę, **w tym historyczną zabudowę wsi**;
- 7) w granicach planu zakazuje się lokalizacji stacji paliw, myjni samochodowych, warsztatów, stacji diagnostycznych (z wyjątkiem terenów **1PB/U, 1aPB/U, 2PB/U i 27U3**) oraz lakierni samochodowych i komisów samochodowych, poza istniejącymi, zlokalizowanymi na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę lub posiadającymi prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę;
- 8) miejsca postojowe dla rowerów należy zapewnić z wykorzystaniem urządzeń (stojaków rowerowych) trwale umocowanych w podłożu, z konstrukcją pozwalającą na stateczne oparcie roweru, wygodny dostęp oraz pewne przypięcie jego ramy i jednego koła za pomocą powszechnie dostępnych zapieć;
- 9) zakazuje się realizacji powtarzalnych, typowych hal o charakterze magazynowym; budynki o funkcji magazynowej należy projektować wg projektów indywidualnych, dostosowując ich formę do otoczenia;
- 10) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 11) zakazuje się realizacji obiektów sportowych o funkcji związanej ze sportami motorowymi oraz związanych z używaniem broni palnej.

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

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

Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11.09.2018r. do 02.10.2018r. (włącznie).

- c) powyższe zakazy liter a) i b) nie dotyczy inwestycji celu publicznego.
- 7) rowy melioracyjne - przeznaczone do utrzymania wg przepisów odrębnych; dopuszcza się regulację przebiegu, szerokości i ich skanalizowanie; rowy melioracyjne które pozostaną otwarte na terenach zielonych należy wkomponować w zagospodarowanie terenu jako element krajobrazowy;
- 8) wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zasady zagospodarowania odpadów komunalnych określają właściwe uchwały Rady Miasta Olsztyna w sprawie ustalenia szczegółowych zasad utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Olsztyn, będące aktem prawa miejscowego;
- 10) glebę usuwaną z terenu prac budowlanych należy w pierwszej kolejności zagospodarować w granicach inwestycji, w ramach spełnienia wymogów zapewnienia minimalnych powierzchni biologicznie czynnych;
- 11) dopuszcza się inne zagospodarowanie mas gleby i ziemi powstałych w trakcie prac budowlanych lub niezbędnych niwelacji terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami o odpadach;
- 12) parkingi terenowe, realizowane poza pasami drogowymi, należy projektować z uwzględnieniem drzew, przy stosowaniu zasady – drzewo co cztery stanowiska; przy projektowaniu parkingów terenowych w maksymalnym zakresie adaptować drzewostan istniejący;
- 13) należy dążyć do ograniczania powierzchni szczelnych, poprzez stosowanie do pokrywania terenów materiałów i technologii ograniczających odpływ wody;
- 14) teren wokół drzew zachowanych oraz nowo posadzonych należy zagospodarować w sposób zapewniający naturalną vegetację;
- 15) w projekcie zagospodarowania terenu, powierzchnie biologicznie czynne należy wyznaczać kierując się zasadą, aby w pierwszej kolejności chronić cenne okazy wykształconej zieleni wysokiej i średniej oraz zielen stabilizującą skarpy;
- 16) w granicach opracowania występują skarpy o stromych zboczach, w zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć ich ochronę w taki sposób, aby nie dopuścić do osuwania się mas ziemnych, zielen rosnąca na skarpach podlega ochronie jako element stabilizacyjny, jej usunięcie wymaga szczególnego zabezpieczenia skarp przed osuwaniem się mas ziemnych;
- 17) obszar objęty planem wchodzi w skład aglomeracji Olsztyn, wyznaczonej Uchwałą Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 14/73/14 z dnia 30 grudnia 2014, w której wprowadzono zasadę odprowadzenia ścieków komunalnych poprzez system kanalizacji sanitarnej na oczyszczalnię ścieków "Łyna", z uwzględnieniem ustaleń niniejszej uchwały.

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

- 1) dawna wieś Gutkowo objęta jest, zgodnie ze Studium Olsztyna, strefą ochrony konserwatorskiej oraz strefą ochrony ekspozycji wzgórze kościelne i kościoła – gdzie ustala się :
 - a) ochronę historycznego układu przestrzennego głównych ulic,
 - b) ochronę widoku na wzgórze kościelne z kościołem pw. św. Wawrzyńca, cmentarzem i starodrzewem, stanowiące dominantę wysokościową w strukturze przestrzennej wsi,
 - c) dla nowej zabudowy nakaz zachowania proporcji, gabarytów i skali wiejskiej zabudowy historycznej – budynku o rzucie prostokątnym, maksymalna wysokość zabudowy dwie kondygnacje nadziemne w tym druga w poddaszu, zabudowa stanowiąca kontynuację lub uzupełnienie istniejącego układu przestrzennego,
 - d) zakaz lokalizowania obiektów dysharmonizujących – nie zachowujących skali zabudowy wiejskiej lub substandardowych ,
 - e) nakaz zachowania w maksymalnym stopniu starodrzewu, częściowo będącego pozostałościami nasadzeń alejowych bądź zieleni towarzyszącej zabudowie dawnej wsi oraz zagospodarowania terenu wokół drzew w sposób zapewniający naturalną vegetację.
- 2) w granicach planu znajdują się zabytki nieruchome, podlegające ochronie na zasadach określonych przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami:
 - a) budynki i obszary wpisane do rejestru zabytków:
 - kościół par. p.w. św. Wawrzyńca, XV- XVI, nr rej.: 987 z 27.03.1968,
 - kapliczka przydrożna, ul. Bałtycka 170, 1903, nr rej.: 1863 z 18.10.1988,
 - kapliczka przydrożna, ul. Bałtycka, po 1850, nr rej.: 1719 z 18.10.1988,
 - budynek dworca, ul. Sokola 5a, działka nr 158/10, obręb 139, nr rej.: A4656 z 2018r.;
 - b) obiekty i obszary wpisane do gminnej ewidencji zabytków:
 - cmentarz : św. Wawrzyńca, pow. ok 1 ha Gutkowo, ul. Żurawia, k. XIX,
 - zieleńce i zielen towarzysząca : kościół św. Wawrzyńca, Gutkowo ul. Bałtycka, XVIII - XIX w,

Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11.09.2018r. do 02.10.2018r. (włącznie).

- historyczny układ ruralistyczny, historyczny zespół budowlany przy ul. Bałtyckiej,
- Bałtycka 123, 1 ćw. XX w., dom,
- Bałtycka 124 l.10-20-te XX w., dom,
- Bałtycka 130 l. 30-te XX w., dom,
- Bałtycka 133 1 ćw. XX w., dom,
- Bałtycka 140 1 ćw. XX w., dom,
- Bałtycka 141 pocz. XX w., dom,
- Bałtycka 142 koniec XIX w., dom,
- Bałtycka 144 1933, dom,
- Bałtycka 145 l.10-te XX w., dom / dawna szkoła,
- Bałtycka 146 1937, dom,
- Bałtycka 147 XIX/XX w., dom,
- Bałtycka 149 l.10-te XX w., dom,
- Bałtycka 152 1 ćw. XX w., dom,
- Bałtycka 156 1 ćw. XX w., dom,
- Bałtycka 158 l.30-te XX w., dom,
- Bałtycka 160 1937, dom,
- Bałtycka 162 1 ćw. XX w., dom,
- Bałtycka 164 l.10-20 te- XX w., dom,
- Bałtycka 166 l.30-tw XX w., dom,
- Bałtycka 168 1 ćw. XX w., dom,
- Bałtycka 170 l. 10-20-te XX w., dom,
- Bałtycka 172 l. 10-te XX w., dom,
- Bałtycka 176 l. 30-te XX w., dom,
- Bałtycka 178 l. 20-30 XX w., dom,
- Bałtycka 180 l. 20-30 XX w., dom,
- Gutkowo, przy torach ul. Bażantowa 1930, nastawnia kolejowa,
- Gutkowo, przy torach obok budynku Gutkowo 55, 1935r., nastawnia kolejowa przy torach, dz.158/10 obr.139,
- Jastrzębia 2 1937, dom oraz związane z nim historyczne zagospodarowanie otoczenia,
- Poranna 2 l. 10-20-te XX w., dom oraz związane z nim historyczne zagospodarowanie otoczenia,
- Słowicza 1 l. 20-30 XX w., dom oraz związane z nim historyczne zagospodarowanie otoczenia,
- Słowicza 3 l. 20-30 XX w., j.w.,
- Słowicza 4 l. 20-30 XX w., j.w.,
- Słowicza 7 l. 20-30-te XX w., j.w.,
- Słowicza 9 l. 20-30-te XX w., j.w.,
- Słowicza 11 l. 10-te XX w., j.w.,
- Sokola 5 l. 10-20-te XX w., dom oraz związane z nim historyczne zagospodarowanie otoczenia,
- Sokola 5a 1884, budynek dworca i spedycji kolejowej,
- Sokola 9 l. 10-20-te XX w., dom oraz związane z nim historyczne zagospodarowanie otoczenia,
- Sokola 11 l. 10-20-te XX w., j.w.,
- Sowia 1 l. 30-te XX w., dom oraz związane z nim historyczne zagospodarowanie otoczenia,
- Sowia 3 l. 10-20 XX w., j.w.,
- Sowia 4 XIX/XX 2 w., j.w.,
- Sowia 5 l. 30-te XX w., j.w.,
- Sowia 7 ok. 1900, j.w.,
- Sowia 9 l. 10-20 XX w., j.w.,
- Sowia 11 l. 10-20 XX w., j.w.,
- Szpakowa 7 l.10-20-te XX w., dom oraz związane z nim historyczne zagospodarowanie otoczenia,
- Szpakowa 13 1 ćw. XX w., j.w.,
- Wilgi 2 1938, dom oraz związane z nim historyczne zagospodarowanie otoczenia,
- Żurawia 28 l. 20-te XX w., dom oraz związane z nim historyczne zagospodarowanie otoczenia,
- Żurawia 47 l. 20-te XX w., j.w.,
- Żurawia 83 l. 20-30-te XX w., j.w.,
- Żurawia 85 l. 20-te XX w., j.w.,
- Żurawia / Sowia, dz. nr 17 ob. 141 1903, kapliczka przydrożna,
- Żurawia cmentarz za kość. św. Wawrzyńca dz. nr 34 ob. 141 koniec XIX w., kapliczka przydrożna.

Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11.09.2018r. do 02.10.2018r. (włącznie).

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

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

- 1) parametry i wskaźniki urbanistyczne ustalone w kartach terenów, a odnoszące się do działek budowlanych, dotyczą działek gruntu, lub ich części, położonych w granicach danego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, chyba że ustalenia szczegółowe mówią inaczej;
- 2) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych dla samochodów:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1,2 m.p. na mieszkanie,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1,4 m.p. / 1 mieszkanie – z czego 20% należy przeznaczyć na miejsca ogólnodostępne rotacyjne,
 - c) dla gastronomii 25 m.p. na 100 miejsc użytkowych,
 - d) dla biur i urzędów 25 m.p. na 100 zatrudnionych,
 - e) dla przychodni i bibliotek 15 m.p. na 1000 m² pow. użytkowej,
 - f) dla hoteli i szpitali 40 m.p. na 100 łóżek,
 - g) dla szkół i uczelni 35 m.p. na 100 studentów (uczniów) i zatrudnionych,
 - h) dla obiektów produkcyjnych 3 m.p. na 10 zatrudnionych,
 - i) dla pozostałych obiektów usługowych i handlowych, 25 m.p. na 1000 m² pow. użytkowej;
- 3) w granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia minimalnej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
 - a) 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 6-15,
 - b) 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 16-40,
 - c) 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 41-100,
 - d) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi więcej niż 100,
- 4) obliczoną za pomocą wskaźników liczbę miejsc postojowych należy zaokrąglić w górę do pełnej liczby;
- 5) ustala się wymaganą liczbę miejsc postojowych dla rowerów w ilości co najmniej 2 miejsca postojowe na 100 m² pow. użytkowej funkcji usług oraz 0,8 m.p. na 1 mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej;
- 6) dla nowopowstających obiektów, niezbędną ilość miejsc postojowych należy realizować w ramach własnej działki budowlanej;
- 7) dopuszcza się podziały działek po liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, o ile nie narusza to przepisów odrębnych;
- 8) samodzielne działki budowlane mogą stanowić tylko te części terenu, których wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikających z niniejszego planu i przepisów odrębnych;
- 9) określone w kartach terenów minimalne powierzchnie działek budowlanych, nie dotyczą działek pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 10) określone w kartach terenów minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych mogą być pomniejszone , z tolerancją do 5% podanej powierzchni.

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

Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11.09.2018r. do 02.10.2018r. (włącznie).

- 1) południowo-zachodnia część terenu objętego opracowaniem wchodzi w skład **Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny**. Na terenie tym obowiązują ustalenia i zakazy określone w Uchwale Nr XXVI/606/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 kwietnia 2017 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny;
- 2) zagospodarowanie całego terenu objętego planem powinno być podporządkowane wymogom ochrony ilościowej i jakościowej wód podziemnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 Olsztyn, na jego projektowanym obszarze ochronnym o zastrzonych rygorach, w celu utrzymania dobrego stanu chemicznego tych wód – stosuje się przepisy prawa wodnego;
- 3) w granicach planu nie występują obszary zagrożone powodzią oraz obszary osuwiskowe.

§ 10. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla całego obszaru objętego planem:

- 1) w planie nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

- 1) w granicach planu wyznacza się strefę wokół cmentarza, o szerokości 50 m, gdzie obowiązują ograniczenia w zabudowie wynikające z Rozporządzenia Ministra w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze.

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

- 1) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - a) podstawą ustaleń planu są Programy Rozbudowy: Wodociągów, Kanalizacji Sanitarnej i Kanalizacji Deszczowej oraz Założenia do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla miasta Olsztyna,
 - b) zachowuje się, przy przystosowaniu do bieżących potrzeb, istniejącą w obszarze planu infrastrukturę techniczną,
 - c) w granicach planu działka budowlana, przeznaczona pod zabudowę z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, powinna mieć zapewnioną możliwość uzbrojenia działki lub podłączenia bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: elektroenergetycznej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej,
 - d) zaopatrzenie w wodę obiektów budowlanych w obrębie planu należy przewidzieć z istniejącej sieci wodociągowej, poprzez jej rozbudowę, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych,
 - e) odprowadzenie i oczyszczanie wód opadowych i roztopowych:
 - wprowadza się nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z istniejących i projektowanych powierzchni szczelnych ulic i parkingów do systemu kanalizacji deszczowej, po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych, z uwzględnieniem miejscowej retencji,
 - wody opadowe i roztopowe z pozostałych powierzchni w granicach nieruchomości należy odprowadzić do gruntu, po uprzednim rozpoznaniu wodochłonności podłoża; dla nawierzchni utwardzonych należy stosować materiały i technologie umożliwiające wsiąkanie wód w podłoże; w przypadku braku możliwości odprowadzenia wód do gruntu, należy odprowadzać je do sieci kanalizacji deszczowej,
 - f) odprowadzenie ścieków bytowych z budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały lub czasowy pobyt ludzi - do miejskiej kanalizacji sanitarnej, w oparciu o istniejący system kanalizacji komunalnej; w przypadku prowadzenia usług gastronomicznych, ścieki, przed wprowadzeniem do miejskiej kanalizacji sanitarnej należy podczyścić w separatorze tłuszczów,
 - g) zaopatrzenie w gaz przewodowy:
 - z istniejącej sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia poprzez jej rozbudowę,
 - należy zachować normatywne odległości projektowanych obiektów i urządzeń od sieci gazowej, na podstawie właściwych przepisów,
 - h) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - zasilanie odbiorców - z istniejącej sieci elektroenergetycznej po rozbudowie i przebudowie,
 - linie elektroenergetyczne należy projektować jako podziemne,
 - i) telekomunikacja:
 - zaopatrzenie odbiorców w łącza telefoniczne z istniejącej sieci telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne,

Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11.09.2018r. do 02.10.2018r. (włącznie).

- j) realizację zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu wraz z przyłączeniami działek budowlanych w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą, elektryczną i gaz przewodowy, zapewniają odpowiednio właściwe przedsiębiorstwa energetyczne, w trybie przepisów prawa energetycznego,
 - k) ustalonymi w planie obszarami lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej są tereny w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszych oraz tereny **K, G i TI**, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń dla tych terenów,
 - l) w uzasadnionych technicznie przypadkach dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na pozostałych terenach funkcjonalnych, nie wymienionych w powyższych zasadach obsługi, jednak pod warunkiem, że nie wykluczy to zagospodarowania działki budowlanej zgodne z jej przeznaczeniem określonym w ustaleniach szczegółowych,
 - m) w przypadku lokalizowania sieci na terenach zieleni, należy minimalizować ingerencję w zieleń istniejącą, zwłaszcza drzewa,
 - n) zapewnienie technicznych pasów eksploatacyjnych, w tym stref kontrolnych dla gazociągu, dla istniejącego i projektowanego uzbrojenia jest obowiązujące dla całego planu. Zapewnienie pasów eksploatacyjnych obowiązuje także przy projektowaniu i realizacji trwałych elementów zagospodarowania terenu w postaci tarasów, małej architektury, ogrodzeń, urządzeń sportowo - rekreacyjnych, ogródków kawiarnianych, drzew i roślinności o rozbudowanych systemach korzeniowych itp.;
- 2) ustala się następujące powiązanie terenu opracowania z zewnętrznym układem komunikacyjnym:
- a) główne połączenia terenu objętego opracowaniem z terenami zewnętrznymi :
 - z terenami Gminy Jonkowo i centrum Olsztyna ulicą Bałtycka i projektowaną ulicą 213KDZ40 (Nową Bałtycką),
 - z Gminą Gietrzwałd ul. Żurawią i Perkoza,
 - b) należy uwzględnić połączenia komunikacyjne z terenami położonymi poza granicami planu, w granicach gminy Jonkowo, również drogami o charakterze dróg osiedlowych oraz drogami klasy **KDL**, umożliwiającymi połączenie gmin komunikacją autobusową,
 - c) na terenie planu ustala się przebieg głównych tras rowerowych:
 - południe - północ : ulicą Żurawią, Czarnieckiego, Poranną , Bałtycką zamiennie ze Szpakową , Kanarkową do przejazdu kolejowego (lub ulicami nowoprojektowanymi 222KDL20 i 213 KDZ40) oraz ulicą nowoprojektowaną 216 KDL20,
 - wschód - zachód: ulicą Bałtycką zamiennie ze Szpakową oraz ulicami nowoprojektowanymi 213 KDZ40 (Nową Bałtycką) oraz 220 KDL20 (Wołodajowskiego), 223KDL20 lub 226KDL15.

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

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

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

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

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

- 1) budowa i utrzymanie dróg publicznych, publicznych ciągów pieszych i dróg rowerowych, obiektów i urządzeń transportu publicznego i łączności publicznej;
- 2) zieleń urządzona w formie parków na terenach **ZP**, które są wymienione jako ogólnodostępne przestrzenie publiczne;
- 3) budowa zewnętrznych sieci, obiektów i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu w zakresie zaopatrzenia w wodę, energię i gaz oraz odprowadzania ścieków i wód opadowych ;

Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11.09.2018r. do 02.10.2018r. (włącznie).

- 4) budowa publicznych: obiektów sportowych, szkół, przedszkoli, obiektów ochrony zdrowia;
- 5) budowa i utrzymanie linii kolejowych na terenie **KK**;
- 6) budowa i utrzymanie cmentarza na terenie **ZC**.

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

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

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

§ 19. 1. **Karta terenu oznaczonego symbolem 1PB/U (pow. 9960 m²) , 1a PB/U (pow. 3072 m²) , 2PB/U (pow. 52606 m²) .**

2. Przeznaczenie terenu:

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

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

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

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

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

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

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

2. Przeznaczenie terenu:

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

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

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

Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11.09.2018r. do 02.10.2018r. (włącznie).

8) pokrycie dachu – w przypadku dachów wielospadowych dachówka ceramiczna lub pokrycie blachą w kolorach czarnym, szarym lub antracytowym.

4. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg KDD i KDL.

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

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

2. Przeznaczenie terenu : **zabudowa kultu religijnego.**

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

1) na terenie dopuszcza się zabudowę kultu religijnego oraz budynki związane z działalnością parafii;

2) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – **od 0,25 do 0,4;**

3) maks. pow. zabudowy – **20 %** terenu działki budowlanej;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu - **40%** terenu ;

5) maksymalną **wysokość** nowej zabudowy - dwie kondygnacje nadziemne, ale nie więcej niż **9 m**, przy czym nie dotyczy to budynku kościoła;

6) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z zał. graficznym lub, jeśli nie została oznaczona, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

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

4. obsługa komunikacyjna z sąsiadujących dróg dojazdowych KDD i lokalnych KDL, bezpośrednio lub poprzez komunikację wewnętrzną.

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

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

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

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

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

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

2. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: **usługi;**

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

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

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

2) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – dla usług od **0,5 do 1**, dla zabudowy jednorodzinnej od **0,2 do 0,7;**

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

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

Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11.09.2018r. do 02.10.2018r. (włącznie).

- 5) maksymalną wysokość zabudowy dla nowo projektowanych budynków i obiektów budowlanych - dwie kondygnacje nadziemne, łącznie z kondygnacją w poddaszu, nie więcej niż **9 m** ;
 - 6) wklucza się nadbudowę budynków adaptowanych o nowe kondygnacje;
 - 7) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z zał. graficznym lub, jeśli nie została oznaczona, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) geometria dachu – w budynkach ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązuje zakaz zmiany geometrii dachu, w pozostałych budynkach - dach dwuspadowy, spadki głównych połaci **od 45 ° do 30 °**, wyklucza się dachy mansardowe;
 - 9) pokrycie dachu – dachówka ceramiczna w kolorze brązowym lub czerwonym,
 - 10) proporcje brył, rozplanowanie zabudowy – budynki o rzucie prostokątnym;
4. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg lokalnych i dojazdowych oraz ciągów pieszo-jezdnych, dojazd do 15U1 ograniczony przez zatokę autobusową.

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

- 1) tereny objęto strefą ochrony konserwatorskiej, gdzie obowiązują ustalenia ogólne § 7. Rozdziału 2;
 - 2) na terenach znajdują się budynki wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków (oznaczone na załączniku graficznym), podlegające ochronie na zasadach określonych przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, oraz dla których obowiązują ustalenia ogólne § 7. Rozdziału 2;
6. Pozostałe ustalenia obowiązują wg Rozdziału 2. – „Ustalenia dotyczące wszystkich terenów objętych planem”.

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

2. Przeznaczenie terenu:

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

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

- 1) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – **od 0,3 do 0,7**;
 - 2) maks. pow. zabudowy – **25%** ;
 - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu **30%**;
 - 4) maksymalną wysokość zabudowy dla budynków i obiektów budowlanych -dwie kondygnacje nadziemne, łącznie z kondygnacją w poddaszu, ale nie więcej niż **9 m** ;
 - 5) nie dopuszcza się realizacji nowych, samodzielnych budynków z wyjątkiem budynków gospodarczych dla obsługi zabudowy już istniejącej;
 - 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z zał. graficznym lub, jeśli nie została oznaczona, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) geometria dachu – w budynkach ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązuje zakaz zmiany geometrii dachu, w pozostałych budynkach - dach dwuspadowy, spadki głównych połaci **od 45 ° do 30 °**, wyklucza się dachy mansardowe;
 - 8) pokrycie dachu – dachówka ceramiczna w kolorze brązowym lub czerwonym;
 - 9) proporcje brył, rozplanowanie zabudowy – budynki o rzucie prostokątnym;
4. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg dojazdowych i lokalnych.
5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) tereny objęto strefą ochrony konserwatorskiej, gdzie obowiązują ustalenia ogólne § 7. Rozdziału 2;
 - 2) na terenach znajdują się budynki wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków (oznaczone na załączniku graficznym), podlegające ochronie na zasadach określonych przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz dla których obowiązują ustalenia ogólne § 7. Rozdziału 2;
 - 3) istniejący starodrzew do zachowania, jako pozostałość zieleni towarzyszącej zabudowie dawnej wsi;
6. Pozostałe ustalenia obowiązują wg Rozdziału 2. – „Ustalenia dotyczące wszystkich terenów objętych planem”.

Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11.09.2018r. do 02.10.2018r. (włącznie).

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

2. Przeznaczenie terenu:

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

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

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

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

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

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

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

2. Przeznaczenie terenu: **usługi**.

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

- 1) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu – **od 0,1 do 0,8**;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy **20%** działki budowlanej;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – **25 %**;

Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11.09.2018r. do 02.10.2018r. (włącznie).

- 4) maksymalną wysokość zabudowy - dwie kondygnacje nadziemne ale nie więcej niż **10m**, w przypadku zastosowania dachu wielospadowego dopuszcza się **trzecią** kondygnację użytkową w dachu, przy spadku głównych połaci dachu **od 30° do 45°** i zabudowę nie wyższą niż **13 m**;
 - 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z zał. graficznym lub, jeśli nie została oznaczona, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) geometria dachu - nie określa się;
 - 7) pokrycia dachu – nie określa się.
4. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg dojazdowych i lokalnych.
5. Pozostałe ustalenia wg. Rozdziału 2 – „Ustalenia dotyczące wszystkich terenów objętych planem”.

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

2. Przeznaczenie terenu: **usługi sportu i rekreacji.**

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

- 1) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu – **od 0,2 do 0,6**;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy **20%** działki budowlanej;
 - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – **25 %**;
 - 4) maksymalną wysokość zabudowy - **2 kondygnacje nadziemne, ale nie więcej niż 10 m**;
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) geometria dachu – dach wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°;
 - 7) pokrycia dachu – pokrycie dachu - dachówka ceramiczna lub pokrycie blachą w kolorach czarnym, szarym oraz antracytowym;
 - 8) na terenach dopuszcza się obiekty halowe, dla których nie określa się geometrii i pokrycia dachu, a maksymalna wysokość zabudowy wynosi **13 m**;
4. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg dojazdowych i lokalnych, obsługa terenu **37US** z drogi dojazdowej **259KDD10**.

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

§ 27. 1. Karta terenów oznaczonych symbolem 39MW1(pow. 8117 m²).

2. Przeznaczenie terenu:

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

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

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

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

2. Przeznaczenie terenu:

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

Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11.09.2018r. do 02.10.2018r. (włącznie).

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

- 1) funkcja usługowa może być lokalizowana w parterach budynków wielorodzinnych, lub na wyższych kondygnacjach w przypadku biur i gabinetów;
- 2) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – **od 0,2 do 0,8**;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy –**20%** terenu działki budowlanej;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – **30 %** , zagospodarowanej w formie zwartych kompleksów zieleni;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy - **3** kondygnacje ale nie więcej niż **14 m**;
- 6) linia zabudowy – linie zabudowy ustala się w odległości 20 m od linii rozgraniczającej ulicy zbiorczej **KDZ40**;
- 7) geometria dachu – dach wielospadowy, spadki głównych połaci **od 45 ° do 30 °** dla nowo projektowanej zabudowy wyklucza się dachy mansardowe ;
- 8) pokrycie dachu - nie określa się;
- 9) należy zapewnić place zabaw dla dzieci w ilości min. **1,1 m²/10m²** powierzchni użytkowej mieszkań.
 4. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg dojazdowych **KDD**;
 5. Pozostałe ustalenia wg Rozdziału 2. – „Ustalenia dotyczące wszystkich terenów objętych planem”.

§ 29. 1. Karta terenów oznaczonych symbolami 42MW3/U (pow. 50842 m²).

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne : usługi,
3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu :

- 1) funkcje usługowe w budynkach wielorodzinnych należy lokalizować w parterach , w ilości **co najmniej 5%** powierzchni użytkowej parterów, na wyższych kondygnacjach mogą być lokalizowane w przypadku biur i gabinetów; funkcja usługowa może być też realizowana w formie budynków usługowych jako funkcja zamienna do mieszkaniowej;
- 2) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od **0,2 do 0,8**;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – **20%** terenu działki budowlanej;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – **30 %** - zagospodarowanej w formie zwartych kompleksów zieleni;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy **3** kondygnacje nadziemne, ale nie więcej **niż 14.5 m**;
- 6) linię zabudowy ustala się dla nowej zabudowy mieszkaniowej – w odległości **20 m** od linii rozgraniczającej ulicy zbiorczej **KZ** oraz **15m** od linii rozgraniczającej terenu **PB/U**, pozostałe - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) geometria dachu – dach wielospadowy, spadki głównych połaci **45 ° do 30 °** , wyklucza się dachy mansardowe;
- 8) pokrycie dachu - nie określa się;
- 9) pas terenu o szerokości 20 m przylegający do terenu drogi **KDZ40** należy zagospodarować zielenią , komponowaną z uwzględnieniem izolacji akustycznej i widokowej;
- 10) należy zapewnić place zabaw dla dzieci w ilości min. **1,1 m²/10m²** powierzchni użytkowej mieszkań.
 4. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg dojazdowych **KDD** oraz z drogi zbiorczej **KDZ**, poprzez zjazd i komunikację wewnętrzną;
 5. Teren może być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania zgodnie z planem, nie ustala się innego sposobu tymczasowego zagospodarowania.
 6. Pozostałe ustalenia wg Rozdziału 2. – „Ustalenia dotyczące wszystkich terenów objętych planem”.

§ 30. 1. Karta terenów oznaczonych symbolami 43MW4 (pow. 5993 m²).

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne : usługi .
3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu :
- 1) funkcja usługowa może być lokalizowana w parterach budynków wielorodzinnych, lub na wyższych kondygnacjach w przypadku biur i gabinetów;

Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11.09.2018r. do 02.10.2018r. (włącznie).

- 2) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od **0,2 do 0,8**;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – **20%** terenu działki budowlanej;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – **30 %**, zagospodarowanej w formie zwartych kompleksów zieleni;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy **3** kondygnacje nadziemne, ale nie więcej niż **12,5 m**;
- 6) linia zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 7) geometria dachu – dach wielospadowy, spadki głównych połaci **45 ° do 30 °**, wyklucza się dachy mansardowe;
- 8) pokrycie dachu - nie określa się;
- 9) należy zapewnić place zabaw dla dzieci w ilości min. **1,1 m²/10m²** powierzchni użytkowej mieszkań.
 4. Obsługa komunikacyjna z przyległej drogi **KDL**;
 5. Pozostałe ustalenia wg Rozdziału 2. – „Ustalenia dotyczące wszystkich terenów objętych planem”.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne : usługi,
3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu :

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

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

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ;
- 2) funkcja dopuszczalna: usługi .
3. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu :

Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11.09.2018r. do 02.10.2018r. (włącznie).

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

§ 33. 1. Karta terenów oznaczonych symbolem 49MN1 (pow.13239 m²), 50MN1 (pow. 1515 m²), 51MN1 (pow. 737 m²), 52MN1 (pow.543 m²), 53MN1 (pow. 2220 m²), 54MN1 (pow. 1476 m²), 55MN1 (pow. 2225 m²), 56MN1 (pow. 8682 m²), 57MN1 (pow. 1102 m²), 58MN1 (pow. 2524 m²), 59MN1 (pow. 7250 m²), 60MN1 (pow. 5237 m²), 61MN1 (pow. 3534 m²), 62MN1 (pow. 1512 m²), 63MN1 (pow. 2719 m²), 64MN1 (pow. 3058 m²), 65MN1 (pow. 3018 m²), 66MN1(pow. 1087 m²).

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ;

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

- 1) zabudowa **jednorodzinna wolnostojąca**,
 - 2) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – **od 0,2 do 0,7**;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – **25%** terenu działki budowlanej;
 - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – **30 %** ;
 - 5) maksymalną wysokość zabudowy - **2** kondygnacje nadziemne, w tym kondygnacja w poddaszu, ale nie więcej **niż 8,5 m**;
 - 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z zał. graficznym lub, jeśli nie została oznaczona, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) geometria dachu – w budynkach ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązuje zakaz zmiany geometrii dachu, w pozostałych budynkach - dach dwuspadowy, spadki głównych połaci **od 45 ° do 30 °**, wyklucza się dachy mansardowe;
 - 8) pokrycie dachu – dachówka ceramiczna w kolorze brązowym, czerwonym lub pokrewnych;
 - 9) minimalna wielkość nowo wydzielanej, samodzielnej działki budowlanej dla domu jednorodzinnego, wolnostojącego - **800 m²**;
 - 10) w zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć jego ochronę w taki sposób, aby nie dopuścić do osuwania się mas ziemnych.
3. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg dojazdowych **KDD** lub drogi lokalnej **KDL**.
4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) tereny objęto strefą ochrony konserwatorskiej, gdzie obowiązują ustalenia ogólne § 7. Rozdziału 2;
 - 2) na terenach znajdują się budynki wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków oraz kapliczka na terenie **49 MN1** wpisana do rejestru zabytków (oznaczone na załączniku graficznym), podlegające ochronie na zasadach określonych przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz dla których obowiązują ustalenia ogólne §7 Rozdziału 2 .
5. Pozostałe ustalenia wg Rozdziału 2. – „Ustalenia dotyczące wszystkich terenów objętych planem”.

Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11.09.2018r. do 02.10.2018r. (włącznie).

§ 34. 1. Karta terenów oznaczonych symbolami 67MN2 (pow. 999 m²), 68MN2 (pow. 12368 m²), 69MN2 (pow. 19232 m²), 70MN2 (pow. 26045 m²), 71MN2 (pow. 5253 m²), 72MN2 (pow. 4822 m²), 73MN2 (pow. 3873 m²), 74MN2 (pow. 7879 m²), 75MN2 (pow. 2532 m²), 76MN2 (pow. 7701 m²), 77MN2 (pow. 7048 m²), 78MN2 (pow. 3268 m²), 79MN2 (pow. 5175 m²), 80MN2 (pow. 3770 m²), 81MN2 (pow. 5592 m²), 82MN2 (pow. 8718 m²), 83MN2 (pow. 16224 m²), 84MN2 (pow. 8988 m²), 85MN2 (pow. 6446 m²), 86MN2 (pow. 6918 m²), 87MN2 (pow. 10724 m²), 88MN2 (pow. 1852 m²), 89MN2 (pow. 4899 m²), 90MN2 (pow. 3698 m²), 91MN2 (pow. 1679 m²), 92MN2 (pow. 2333 m²), 93MN2 (pow. 817 m²), 94MN2 (pow. 3219 m²), 95MN2 (pow. 1752 m²), 96MN2 (pow. 2786 m²), 97MN2 (pow. 1822 m²), 98MN2 (pow. 4869 m²), 99MN2 (pow. 2024 m²), 100MN2 (pow. 2936 m²), 101MN2 (pow. 2404 m²), 102MN2 (pow. 5986 m²), 103MN2 (pow. 3002 m²), 104MN2 (pow. 1802 m²), 105MN2 (pow. 2309 m²), 106MN2 (pow. 3957 m²), 107 MN2 (pow. 5321 m²). .

1) przeznaczenie podstawowe terenu : zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne : na terenie 69 MN2 usługi,

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

1) zabudowa **jednorodzinna wolnostojąca**,

2) funkcja usługowa dopuszczalna jest na terenie 69MN2, przy uwzględnieniu wszystkich ograniczeń wymienionych w ustaleniach ogólnych planu;

2) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – **od 0,2 do 0,7**;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy – **25%** terenu działki budowlanej;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – **30 %**;

5) maksymalną wysokość zabudowy - 2 kondygnacje nadziemne, w tym kondygnacja w poddaszu, ale nie więcej **niż 8,5 m**;

6) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z zał. graficznym lub, jeśli nie została oznaczona, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

8) pokrycie dachu – w budynkach ujętych w gminnej ewidencji zabytków dachówka ceramiczna w kolorze brązowym, czerwonym lub pokrewnych, w pozostałych budynkach dopuszcza się także dachówkę w innych kolorach oraz pokrycie blachą w kolorach czarnym, szarym oraz antracytowym;

9) minimalna wielkość nowo wydzielanej, samodzielnej działki budowlanej dla domu jednorodzinnego, wolnostojącego - **800 m²**.

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

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

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

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

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

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

2. Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

1) **zabudowa jednorodzinna wolnostojąca**;

2) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – **od 0,2 do 0,7**;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy – **25%** terenu działki budowlanej;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – **30 %** ;

Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11.09.2018r. do 02.10.2018r. (włącznie).

- 5) maksymalną wysokość zabudowy - **2 kondygnacje nadziemne**, w tym kondygnacja w poddaszu, ale nie więcej **niż 8,5 m**;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z zał. graficznym lub, jeśli nie została oznaczona, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) geometria dachu - dach wielospadowy, spadki głównych połaci **od 45 ° do 30 °**; wyklucza się dachy mansardowe;
- 8) pokrycie dachu - dachówka ceramiczna lub pokrycie blachą w kolorach czarnym, szarym oraz antracytowym;
- 9) minimalna wielkość nowo wydzielanej, samodzielnej działki budowlanej dla domu jednorodzinnego, wolnostojącego - **800 m²**;
- 10) w związku z położeniem terenów **w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny** obowiązują :
 - a) dla terenów ustala się zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu oraz nakaz dostosowania projektu zagospodarowania działki do istniejącej rzeźby terenu a także zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych i likwidowania naturalnych zbiorników wodnych i obszarów wodno-błotnistych,
 - b) zakaz realizacji przedsięwzięć, mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, chyba że przeprowadzono dla nich ocenę oddziaływania na środowisko, która wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu lub dla których regionalny dyrektor środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko,
 - c) powyższe zakazy liter a) i b) nie dotyczy inwestycji celu publicznego.
4. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg dojazdowych **KDD**, dróg lokalnych **KDL** oraz dróg wewnętrznych **KDw**, dla terenu **111 MN3** obsługa z drogi **259 KDD 10**.

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

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

2. Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna .

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

- 1) dopuszcza się **zabudowę jednorodziną wolnostojącą, szeregową i bliźniaczą**;
- 2) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – **od 0,2 do 0,7**;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – **25%** terenu działki budowlanej;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – **30 %**;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy - **2 kondygnacje nadziemne**, w tym kondygnacja w poddaszu, ale nie więcej **niż 9 m**;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z zał. graficznym lub, jeśli nie została oznaczona, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) geometria dachu - dach wielospadowy, spadki głównych połaci **od 45 ° do 30 °**; wyklucza się dachy mansardowe;
- 8) pokrycie dachu - dachówka ceramiczna lub pokrycie blachą w kolorach czarnym, szarym oraz antracytowym;
- 9) minimalna wielkość nowo wydzielanej, samodzielnej działki budowlanej dla domu jednorodzinnego, wolnostojącego - **800 m²**, dla budynku w zabudowie bliźniaczej **500 m²**, w zabudowie szeregowej **260 m²**
- 10) minimalna szerokość budynku jednorodzinnego w zabudowie szeregowej - **7 m**;
- 11) w zabudowie szeregowej nie może być więcej niż **5** budynków połączonych w jednym szeregu;
- 12) w związku z położeniem terenów w granicach **Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny** obowiązują :
 - a) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu oraz nakaz dostosowania projektu zagospodarowania działki do istniejącej rzeźby terenu a także zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych i likwidowania naturalnych zbiorników wodnych i obszarów wodno-błotnistych,

Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11.09.2018r. do 02.10.2018r. (włącznie).

- b) zakaz realizacji przedsięwzięć, mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, chyba że przeprowadzono dla nich ocenę oddziaływania na środowisko, która wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu lub dla których regionalny dyrektor środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko,
 - c) powyższe zakazy liter a) i b) nie dotyczą inwestycji celu publicznego¹³) w zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć jego ochronę w taki sposób, aby nie dopuścić do osuwania się mas ziemnych.
4. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg dojazdowych KDD, dróg lokalnych KDL i wewnętrznych KDW, bezpośrednio lub poprzez komunikację wewnętrzną.
5. Pozostałe ustalenia wg Rozdziału 2. – „Ustalenia dotyczące wszystkich terenów objętych planem”.

§ 37. 1. Karta terenów oznaczonych symbolami **120MN5 (pow. 26475 m²), 121MN5 (pow. 11053 m²), 122MN5 (pow. 22155 m²), 123MN5 (pow. 24198 m²), 124MN5 (pow. 18153 m²), 125MN5 (pow. 5038 m²), 126MN5 (pow. 741 m²), 127MN5 (pow. 5753m²), 128MN5 (pow. 7154 m²), 129MN5 (pow. 5285 m²), 130MN5 (pow. 15317 m²), 131MN5 (pow.14862 m²), 132MN5 (pow. 15192 m²), 133MN5 (pow. 15219 m²), 134MN5 (pow. 10522 m²), 135MN5 (pow. 9038 m²), 136MN5 (pow. 2002 m²), 137 MN5 (pow. 4270 m²).**

2. Przeznaczenie terenu: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ;**

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

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

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

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

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

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

2. Przeznaczenie terenu:

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

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

- 1) usługi mogą występować zamiennie z zabudowa mieszkaniową;
- 2) dopuszcza się **zabudowę jednorodziną wolnostojącą, szeregową i bliźniaczą;**
- 3) usługi dopuszcza się w parterach domów jednorodzinnych lub jako samodzielne budynki usługowe;

Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11.09.2018r. do 02.10.2018r. (włącznie).

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

4. Obsługa komunikacyjna:

- 1) z przyległej drogi **KDL**, bezpośrednio lub poprzez komunikację wewnętrzną;

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

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

2. Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

- 1) dopuszcza się zabudowę **jednorodziną wolnostojącą i bliźniaczą**;
- 2) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – **od 0,2 do 0,7**;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – **25%** terenu działki budowlanej;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – **30 %**;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy - **2 kondygnacje nadziemne**, w tym kondygnacja w poddaszu, ale nie więcej **niż 8,5 m**;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z zał. graficznym lub, jeśli nie została oznaczona, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) geometria dachu – dach wielospadowy, spadki głównych połaci **od 45 ° do 30 °**; wyklucza się dachy mansardowe;
- 8) pokrycie dachu – dachówka ceramiczna lub pokrycie blachą w kolorach czarnym, szarym oraz antracytowym;
- 9) minimalna wielkość nowo wydzielanej, samodzielnej działki budowlanej dla domu jednorodzinnego, wolnostojącego - **800 m²**, dla domu w zabudowie bliźniaczej - **500 m²**;
- 10) w zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć jego ochronę w taki sposób, aby nie dopuścić do osuwania się mas ziemnych.

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

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

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

2. Przeznaczenie terenu:

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

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

- 1) usługi turystyczne mogą występować zamiennie z zabudową mieszkaniową;
- 2) dopuszcza się zabudowę **jednorodziną wolnostojącą i bliźniaczą**,

Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11.09.2018r. do 02.10.2018r. (włącznie).

- 3) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od **0,2 do 0,7**;
 - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działek niezabudowanych i nowo wydzielonych - **25% terenu** działki budowlanej, dla działek zabudowanych dopuszczalny procent zabudowy wynikać ma z warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – **30 %**;
 - 6) maksymalną wysokość zabudowy - **3 kondygnacje nadziemne**, ale nie więcej **niż 11 m**;
 - 7) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z zał. graficznym lub, jeśli nie została oznaczona, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) geometria dachu - nie określa się formy dachu;
 - 9) pokrycie dachu - nie określa się;
 - 10) minimalna wielkość nowo wydzielanej, samodzielnej działki budowlanej pod budynek jednorodzinny wolnostojący- **800 m²**; dla budynku w zabudowie bliźniaczej **500 m²**.
4. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg dojazdowych **KDD** i drogi lokalnej **KDL**, bezpośrednio lub poprzez komunikację wewnętrzną.

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

§ 41. 1. Karta terenów oznaczonych symbolami **152ZP (pow. 1363 m²), 153ZP (pow. 2974m²), 154ZP (pow. 10136 m²), 155ZP (pow. 3349 m²), 156ZP (pow. 9489 m²), 157ZP (pow. 1021 m²), 158ZP (pow. 1443 m²), 159ZP (pow. 768 m²), 160ZP (pow. 297 m²), 161ZP (pow. 119 m²), 162ZP (pow. 414 m²), 163ZP (pow. 438 m²), 164ZP (pow. 3722 m²), 165ZP (pow. 215 m²), 166ZP (pow. 14391 m²), 167ZP (pow. 602 m²), 168ZP (pow. 873 m²), 169ZP (pow. 995 m²), 170ZP (pow. 232 m²), 171ZP (pow.7560 m²), 172ZP (pow. 10165 m²), 173ZP (pow.7177 m²), 174ZP (pow. 501 m²), 175ZP (pow. 1058 m²), 176ZP (pow. 6845 m²), 177ZP (pow. 22987 m²), 178ZP (pow. 1163 m²), 179ZP (pow. 12098 m²), 180ZP (pow. 4174 m²), 181ZP (pow. 854 m²), 182ZP (pow. 6762m²), 183ZP (pow. 4086 m²).**

2. Przeznaczenie terenu:

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

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

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

- 1) wprowadza się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych z wyjątkiem:
 - a) placów zabaw dla dzieci,
 - b) terenowych urządzeń sportu i rekreacji,
 - c) wybiegów dla psów,
 - d) toalet publicznych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania terenów rekreacyjnych,
 - e) tarasów i ogródków usług gastronomicznych,
 - f) adaptowanego kiosku na terenie 165ZP,
 - g) ciągów pieszych i rowerowych,
 - h) elementów małej architektury,
 - i) zbiorników retencyjnych,
 - j) innych zbiorników i cieków wodnych,
 - k) kładek nad ciekami wodnymi,
 - l) zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia oraz dojazdów technicznych niezbędnych do obsługi ww. obiektów ;
 - m) dojazdów do terenu 131 MN5 po terenie 156 ZP -
 - n) parkingów istniejących , zrealizowanych na podstawie prawomocnych decyzji oraz parkingów wraz z dojazdami, realizowanych na terenie 166 ZP na potrzeby cmentarza, przy czym parkingi te należy realizować z uwzględnieniem drzew, przy stosowaniu zasady – drzewo co cztery stanowiska.
 - o) ogrodzeń, wyłącznie związanych z ww. obiektami.

Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11.09.2018r. do 02.10.2018r. (włącznie).

- 4) sposób zagospodarowania terenów **ZP** sąsiadujących z linią kolejową, powinien spełniać wymogi przepisów odrębnych dotyczących terenów w sąsiedztwie linii kolejowych;
- 5) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – nie ustala się;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – **80 %**;
- 7) maksymalną wysokość obiektów budowlanych - **10 m** ;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy – nie ustala się ;
- 9) istniejące na terenie zbiorniki wodne należy przystosować do rekreacji z zachowaniem formy możliwie zbliżonej do naturalnej;
- 10) rowy melioracyjny na terenie **ZP** należy wkomponować w zagospodarowanie terenu jako element krajobrazu, dopuszcza się regulację ich przebiegu, szerokości i częściowe skanalizowanie (do **50 %** długości).

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

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

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

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

7. Obsługa komunikacyjna: z przyległych dróg dojazdowych i lokalnych.

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

§ 42. 1. Karta terenów oznaczonych symbolami **185ZI (pow. 2903 m²), 186ZI (pow. 495 m²), 187ZI (pow. 5772 m²), 188ZI (pow. 745 m²), 189ZI (pow. 1189 m²), 190ZI (pow.1543 m²), 191ZI (pow. 4426 m²), 192ZI (pow. 2995 m²), 193ZI (pow. 7924 m²), 194ZI (pow. 3060 m²), 195ZI (pow. 181 m²), 196ZI (pow. 1151 m²), 197ZI(pow. 229 m²).**

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **zielen izolacyjna.**

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

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

- 1) wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem:
 - zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - ciągów pieszych i ścieżek rowerowych,
 - ekranów izolujących,
 - przystanków autobusowych z wiatami,
 - wjazdu na teren 32U3;
- 2) zielen należy komponować z uwzględnieniem izolacji akustycznej i widokowej;
- 3) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy - nie ustala się;

Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11.09.2018r. do 02.10.2018r. (włącznie).

- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – **80 %**;
- 5) maksymalną wysokość obiektów budowlanych – nie ustala się ;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – nie ustala się;
- 7) sposób zagospodarowania terenu **ZI** sąsiadujących z linią kolejową , powinien spełniać wymogi przepisów odrębnych dotyczących terenów w sąsiedztwie linii kolejowych.

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

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

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

2. Przeznaczenie terenu :

- 1) przeznaczenie podstawowe: **las**;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: rekreacja i sport.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

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

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

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

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

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

§ 44. 1. Karta terenu oznaczonego symbolem 205aZN (pow. 9095 m²) i 205bZN (pow. 2459 m²).

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

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

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

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

Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11.09.2018r. do 02.10.2018r. (włącznie).

- 1) tereny należy utrzymać w stanie naturalnym jako tereny podmokłych łąk i nieużytków, z siecią kanałów i rowów melioracyjnych, pokryty kępami krzewów i drzew;
- 2) ingerencję w ukształtowanie zieleni ogranicza się do zabiegów porządkowych;
5. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) dla terenów obowiązują następujące ograniczenia, wynikające z położenia w granicach **Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny** :
 - a) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
 - b) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych , z wyjątkiem urządzeń wodnych,
 - c) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, d) zakaz likwidowania naturalnych zbiorników wodnych i obszarów wodno-błotnistych,
 - e) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, chyba że przeprowadzono dla nich ocenę oddziaływania na środowisko, która wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu lub dla których regionalny dyrektor środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko,
 - f) powyższe zakazy nie dotyczą inwestycji celu publicznego.
7. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg dojazdowych.
6. Pozostałe ustalenia obowiązują wg Rozdziału 2. – „Ustalenia dotyczące wszystkich terenów objętych planem”.

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

2. Przeznaczenie terenu **zieleń nieurządzona**.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) do terenów publicznych, ogólnodostępnych zalicza się wszystkie tereny **Z**;
 - 2) dla zieleni publicznej obowiązuje zakaz wyłączania terenów lub ich części z przestrzeni publicznej, z wyjątkiem terenów urządzeń technicznych;
4. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi, w tym zakaz ogrodzeń oraz prowadzenia innych robót budowlanych z wyjątkiem:
 - a) zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym dojazdów technicznych niezbędnych do działań porządkowych i obsługi ww. urządzeń,
 - b) zbiorników retencyjnych wraz z ogrodzeniem,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) ciągów pieszych,
 - e) tras rowerowych;
 - 2) Nie ustala się parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy;
 - 3) ingerencję w ukształtowanie zieleni ogranicza się do niezbędnych nasadzeń, zabiegów pielęgnacyjnych i porządkowych .
5. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg dojazdowych.
6. Pozostałe ustalenia obowiązują wg **Rozdziału 2.** – „Ustalenia dotyczące wszystkich terenów objętych planem”.

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

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

Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11.09.2018r. do 02.10.2018r. (włącznie).

§ 47. 1 Karta terenów oznaczonych symbolami **213 KDZ40 (pow. 66155 m²) i 214KDZ20 (pow. 6413 m²)**

2. Przeznaczenie terenu: **droga publiczna** .

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

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

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

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

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

2. Przeznaczenie terenu : **droga publiczna**.

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

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

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

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

2. Przeznaczenie terenu : **drogi publiczne**.

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

- 1) **drogi publiczne klasy dojazdowej**;
- 2) przekroje jednojezdniowe o dwóch pasach ruchu;
- 3) dopuszcza się jednokierunkową organizację ruchu;
- 4) odpowiednio do przyległego zagospodarowania, chodniki można projektować jednostronnie;

Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11.09.2018r. do 02.10.2018r. (włącznie).

- 5) drogi adaptowane objęte strefą zamieszkania, mogą być realizowane w formie ciągów pieszo-jezdnymi, bez wyodrębnionych chodników;
 - 6) zieleń wysoka rosnąca w pasach drogowych w możliwie jak największym stopniu do zachowania;
 - 7) przy projektowaniu nowych dróg, zieleń należy traktować jako obligatoryjny element projektu drogowego
 - 8) w miarę możliwości terenowych, należy stosować nasadzenia alejowe;
 - 9) nie ustala się wskaźników zagospodarowania terenu.
 - 10) na terenie pasa drogowego **257 KDD10** znajduje się kapliczka wpisana do rejestru zabytków, podlegająca ochronie na zasadach określonych przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, oraz dla której obowiązują ustalenia ogólne § 7. Rozdziału 2;
4. Pozostałe ustalenia wg **Rozdziału 2** – „Ustalenia dotyczące wszystkich terenów objętych planem”.

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

2. Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

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

- 1) przekrój jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu;
 - 2) może być realizowana w formie ciągu pieszo - jezdniowego, bez wyodrębnionych chodników;
 - 3) nie ustala się wskaźników zagospodarowania terenu.
4. Pozostałe ustalenia wg Rozdziału 2 – „Ustalenia dotyczące wszystkich terenów objętych planem”.

§ 51. 1. Karta terenów oznaczonych symbolami 285KDj(pow. 426 m²), 286KDj (pow. 1383m²), 287KDj (pow.787 m²), 288KDj(pow. 689 m²), 289KDj(pow.1141 m²), 290KDj(pow. 1066 m²), 291KDj(pow.243 m²), 292KDj(pow. 1036 m²), 293KDj(pow.843 m²), 294KDj(pow. 303 m²), 295KDj(pow. 495 m²), 296KDj(pow. 191 m²), 296aKDj(pow. 99 m²).

2. Przeznaczenie terenu: ciąg pieszo - jezdniowy.

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

- 1) nie ustala się wskaźników zagospodarowania terenu.

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

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

2. Przeznaczenie terenu: ciąg pieszy.

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

- 1) nie ustala się wskaźników zagospodarowania terenu;
- 2) w miarę możliwości terenowych, można realizować obok ścieżki pieszej ścieżkę rowerową.

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

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

2. Przeznaczenie terenu : parking.

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

- 1) parking terenowy;
- 2) zakaz zabudowy kubaturowej , za wyjątkiem pomieszczeń socjalnych, technicznych lub innych związanych z obsługą parkingów 312 P i 314 P;
- 2) należy realizować z uwzględnieniem drzew, przy stosowaniu zasady – drzewo co cztery stanowiska.

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

- a) linie zabudowy - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) intensywność zabudowy –minimalna 0, maksymalna **0,5**,
- c) wskaźnik powierzchni zabudowanej – maksymalnie **0,5** % powierzchni terenu,

Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11.09.2018r. do 02.10.2018r. (włącznie).

- d) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się,
- e) wysokość zabudowy – do **1** kondygnacji nadziemnej, ale nie więcej niż 3 m,
- g) dachy – nie ustala się kształtu dachu.

5. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg lokalnych lub dojazdowych.

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

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

2. Przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej – kanalizacja.

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

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

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

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

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

2. Przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej – gaz.

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

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

4. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg dojazdowych.

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

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

2. Przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej .

3. Teren wyłączony z zabudowy kubaturowej.

4. Nie ustala się parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.

5. Zagospodarowanie terenu należy uzupełnić zielenią urządzoną.

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

55. 1. Karta terenów oznaczonych symbolami 321KK (pow. 59470 m²).

2. Przeznaczenie terenu: teren kolei.

3. Tereny kolei są terenami zamkniętymi.

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

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

6. Nie ustala się parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.

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

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

Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11.09.2018r. do 02.10.2018r. (włącznie).

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

Rozdział .
Postanowienia końcowe.

§ 57. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Olsztyna.

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

§ 59. 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.

PRZEWODNICZĄCA RADY MIASTA

Halina Ciunel