Projekt uchwały MPZP Zespołu parkowego Korczaka – Mleczna , wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23. 04. 2014r. do 14. 05. 2014r. (łącznie) - II wyłożenie.

UCHWAŁA NR ……..
Rady Miasta Olsztyna
z dnia …….r.

w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Zespołu parkowego Korczaka – Mleczna" w Olsztynie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2012 r. poz. 647 j.t., Dz.U.2013 poz. 951,1445, 21, 405,1238) oraz art.18 ust. 2. pkt 5. ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2013 r. poz. 594 j.t., Dz.U.2013 poz.645 i poz.1318). Rada Miasta Olsztyna uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ 1
Przepisy ogólne

§ 1. Po stwierdzeniu, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Olsztyna" przyjętego Uchwałą Rady Miasta Olsztyna Nr XXXVII/660/13 z dnia 15 maja 2013 r., uchwala się **„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Zespołu parkowego Korczaka – Mleczna"** w Olsztynie, zwany dalej planem.

§ 2.1. 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, rysunek planu sporządzony jest w zapisie numerycznym na mapie zasadniczej;
3) rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
4) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3.1. Przedmiot i granice planu określa UCHWAŁA NR XXXV/440/04 Rady Miasta Olsztyna z dnia 27 października 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia **„Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Zespołu parkowego Korczaka – Mleczna"**.

2. Plan obejmuje obszar w kształcie rozwidlonej doliny, ograniczony od południa ul. J. Tuwima, od północy ul. W. Barczewskiego i ul. Niepodległości, rozdzielony zabudową osiedla przy ulicach J. Korczaka i M. Gotowca, od wschodu ograniczony zabudową przy ul. M. Grzegorzewskiej i S. Grabowskiego oraz rodzinnymi ogrodami działkowymi, od zachodu – ul. Polną i ul. J. Iwaszkiewicza, obszar w całości stanowi zespół parkowy o powierzchni 31,6 ha.

3. Celem opracowania planu jest :
1) określenie sposobu zagospodarowania, podporządkowanie sposobu zagospodarowania terenu funkcji wiodącej, którą jest rekreacja i wypoczynek na obszarze zespołu parkowego z jednoczesnym zachowaniem krajobrazu charakterystycznego dla doliny rzeki Łyny, walorów przyrody i korytarza ekologicznego;
2) aktualizacja sposobu zagospodarowania w odniesieniu do istniejącego zainwestowania.

4. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń :
1) granic planu;
2) linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania;

3) symboli oznaczających funkcje terenu;
4) linii zabudowy.

5. Następujące ustalenia rysunku planu należy traktować jako informacyjne (przez co należy rozumieć dopuszczenie korekt miejsca lokalizacji, zasięgu, kształtu uzasadnionych kompleksowym opracowaniem projektowym założenia parkowego):
1) orientacyjny przebieg liniowych urządzeń sieciowych;
2) orientacyjny przebieg ciągów komunikacyjnych pieszych, pieszo-rowerowych oraz pieszo-jezdnych;
3) orientacyjna lokalizacja i zasięg polany wypoczynkowej **ZPP**;
4) orientacyjna lokalizacja i zasięg projektowanych zalewów, zbiorników wodnych **ZW**;
5) orientacyjna lokalizacja przystani;
6) orientacyjna lokalizacja punktu widokowego.

§ 4.1. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały:
1) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony jednym symbolem;
2) **przeznaczenie podstawowe terenu** – oznacza przeznaczenie funkcjonalne przeważające na danym terenie, zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni, jak i kubatury;
3) **przeznaczenie dopuszczalne terenu** – oznacza przeznaczenie terenu inne niż podstawowe - uzupełniające funkcję podstawową lub występujące zamiennie;
4) **usługi nieuciążliwe** – są to usługi związane z przedsięwzięciami nie powodującymi przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko w rozumieniu odrębnych przepisów ochrony środowiska oraz usługi nie powodujące pogorszenia użytkowania terenów sąsiednich np. przez uciążliwy zapach, dym, dźwięki;
5) **usługi turystyczne** – obiekty o funkcjach gastronomicznych, rekreacyjnych i hotelarskich lub z wyłączeniem usług hotelarskich (zgodnie z ustaleniami szczegółowymi § 6.) wraz z urządzeniami terenowymi, przeznaczone do obsługi turystów i mieszkańców miasta;
6) **zabudowa adaptowana** - w odniesieniu do budynków i budowli oznacza możliwość zachowania stanu istniejącego zabudowy, przystosowanie obiektu do potrzeb użytkownika (przebudowę, rozbudowę obiektu, zmianę sposobu jego użytkowania) lub rozbiórkę i realizację nowej zabudowy, przy spełnieniu wymogów dotyczących funkcji terenu i zasad jego zabudowy i zagospodarowania, określonych w ustaleniach niniejszej uchwały;
7) **powierzchnia biologicznie czynna** – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m^2, oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
8) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia działki zabudowana obiektami kubaturowymi, budynkami łącznie z tarasami i schodami przynależnymi do budynku - określona procentowo;
9) **intensywność zabudowy** - suma powierzchni całkowitej zabudowy (rozumiana jako suma powierzchni kondygnacji nadziemnych, po obrysie budynku), podzielona przez powierzchnię terenu;
10) **linia zabudowy** jest to nieprzekraczalna linia, poza którą w stronę terenów komunikacji, zieleni, wód śródlądowych nie można sytuować obiektów kubaturowych, budynków; linię tę mogą przekraczać balkony, wykusze oraz tarasy i schody zewnętrzne, jednak nie więcej niż o 1,3 m; określenie linii rozgraniczających jako tożsamych z liniami zabudowy oznacza możliwość sytuowania ściany z otworami bezpośrednio przy granicy z terenami komunikacji kołowej i pieszej, placów, przestrzeni publicznej oraz terenami zieleni, przekraczanie ww. linii balkonami i wykuszami jak wyżej, w przypadku nie wyznaczenia linii zabudowy obowiązują warunki techniczne, przepisy odrębne;
11) **wysokość zabudowy** – jest to wysokość mierzona od najniższego poziomu terenu przylegającego do budynku, do najwyżej położonego punktu pokrycia dachu lub też wysokość zabudowy określona liczbą kondygnacji nadziemnych, w wypadku ustalenia dotyczącego stosowania dachów stromych - łącznie z poddaszem użytkowym;
12) **dach stromy** – dach o kącie nachylenia połaci powyżej 30°;
13) **zieleń parkowa** – zieleń urządzona istniejąca i projektowana, zieleń niska i wysoka pełniąca funkcje rekreacyjne, wyposażona w niezbędne urządzenia;

14) **zieleń izolacyjna** – zieleń urządzona, niska i wysoka, komponowana z uwzględnieniem izolacji akustycznej i widokowej terenów oraz kształtowania krajobrazu;
15) **zieleń towarzysząca** – zieleń urządzona towarzysząca zabudowie mieszkaniowej z urządzeniami rekreacyjnymi, wypoczynkowymi;
16) **urządzenia rekreacyjno-sportowe** – oznaczają boiska, odkryte lodowisko sezonowe, terenowe pola gier takich jak: koszykówka, siatkówka, tenis, ringo, mini golf itp. oraz urządzenia placów zabaw;
17) **zabudowa projektowana** – obejmuje obiekty w całości nowe oraz rozbudowę obiektów istniejących;
18) **ciąg komunikacyjny pieszo-rowerowy –** oznacza trasę (ścieżkę) pieszą i trasę rowerową o charakterze turystyczno-krajobrazowym lub ścieżkę rowerową z oddzieloną lub zintegrowaną częścią komunikacyjną przeznaczoną dla ruchu pieszego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
19) **ciągi komunikacyjne pieszo-jezdne –** są to drogi dla wybranych pojazdów z pierwszeństwem ruchu pieszego na całej powierzchni komunikacyjnej, przeznaczone do obsługi technicznej urządzeń infrastruktury technicznej, utrzymania terenów zieleni, zaopatrzenia i obsługi obiektów usług turystycznych oraz rekreacyjno-sportowych;
20) **założenie parkowe** – kompleksowo zagospodarowany obszar składający się z terenów zieleni parkowej **ZP** łącznie z polaną wypoczynkową **ZPP**, terenów zieleni izolacyjnej **ZI**, terenów zieleni naturalnej **ZN**, wód płynących **WS** (rzeka Łyna) i terenu usług rekreacyjno-sportowych **US1**, podporządkowany jednolitej kompozycji przestrzennej, podkreślającej walory krajobrazowe terenu oraz uwzględniający powiązania z terenami **US2** i **UT1**, **UT2**;
21) **przystań** – pomost drewniany przystosowany do cumowania kajaków, łodzi, usytuowany wzdłuż nabrzeża rzeki Łyny; konstrukcja pomostu, kładek, schodów powinna umożliwiać zachowanie istniejącego ukształtowania skarp przybrzeżnych;
22) **m.p. –** miejsce (stanowisko) postojowe dla samochodów osobowych.

ROZDZIAŁ 2

Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 5.1. Ustala się przeznaczenie terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych niżej wymienionymi symbolami literowymi i literowo- cyfrowymi:

1) **MW** – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
2) **MWU** – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami nieuciążliwymi;
3) **MN** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
4) **MNU1, MNU2** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi;
5) **UH** – usługi, w tym handel;
6) **U1, U2, U3** – usługi nieuciążliwe, w tym handel;
7) **UT1** – usługi turystyczne: przystań kajakowa, zaplecze restauracyjno – sportowe, usługi hotelarskie;
8) **UT2** – usługi turystyczne z wyłączeniem usług hotelarskich;
9) **US1, US2** – ogólnodostępny teren rekreacyjno-sportowy z zielenią urządzoną;
10) **ZP1, ZP2, ZP3, ZP4, ZP5** – zieleń parkowa;
11) **ZI1, ZI2, ZI3, ZI4, ZI5, ZI6, ZI7** – zieleń izolacyjna;
12) **ZT1, ZT2, ZT3, ZT4, ZT5, ZT6 –** zieleń towarzysząca;
13) **ZN1, ZN2, ZN3, ZN4** – zieleń naturalna;
14) **WS** – wody powierzchniowe płynące;
15) **KDG** – drogi publiczne główne;
16) **KDL1, KDL2** – drogi publiczne lokalne;
17) **KDD1, KDD2, KDD3, KDD4** – drogi publiczne dojazdowe;
18) **KDW1, KDW2** – drogi dojazdowe wewnętrzne;
19) **KDP1, KDP2,KDP3, KDP4** – tereny przeznaczone pod komunikację – miejsca postojowe /parkingi/ dla samochodów osobowych;
20) **IT1, IT2, IT3** – tereny lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania przestrzeni publicznej oraz zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) w granicach planu zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:

a) sposobów zagospodarowania i ochrony terenów zieleni, oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZP, ZI, ZN, ZT,** a w szczególności wykorzystania terenów zieleni z przeznaczeniem pod funkcję parku o charakterze krajobrazowym, związaną z wypoczynkiem i rekreacją, z jednoczesnym zakazem zabudowy wg § 6.,

b) przeznaczenia wydzielonych obszarów **US** do wykorzystania pod funkcję rekreacyjno-sportową i zieleń,

c) przeznaczenie wydzielonych terenów **UT** na lokalizację usługowych obiektów kubaturowych - budynków związanych z obsługą ruchu turystycznego, rekreacji i wypoczynku,

d) przeznaczenia wydzielonych terenów **U, UH** do wykorzystania pod usługi nieuciążliwe,

e) przeznaczenia wydzielonych terenów o oznaczeniu **MW, MWU, MN, MNU** pod zabudowę mieszkaniową adaptowaną,

f) sposobów zagospodarowania terenów przeznaczonych pod komunikację i infrastrukturę techniczną, oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDG, KDL, KDD, KDW, KDP, IT**;

2) **obszar przestrzeni publicznej** w obrębie planu stanowią tereny: komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDG**, **KDL**, **KDD**, parkingi ogólnodostępne - **KDP**, tereny zieleni parkowej **ZP** wraz z **ZPP** /polana wypoczynkowa/, zieleni izolacyjnej **ZI,** naturalnej **ZN**, wody powierzchniowe **WS** wraz ze zbiornikami i zalewami **ZW1, ZW2** oraz tereny **US** – ogólnodostępne tereny rekreacyjno-sportowe;

3) nie przewiduje się tymczasowego zagospodarowania terenu różnego od zagospodarowania docelowego z uwzględnieniem zapisów zawartych w § 6 niniejszej uchwały, zakazuje się tworzenia wszelkiego typu składowisk w tym: wykorzystywania terenu założenia parkowego do składowania śniegu zebranego z terenów komunikacji, składowania ziemi z wykopów budowlanych znajdujących się poza terenem założenia parkowego - w granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych w rozumieniu ustawy Prawo budowlane, z wyjątkiem zaplecza budowy, obiektów wystaw i imprez plenerowych oraz obiektów dopuszczonych ustaleniami § 6;

4) tereny użytkowane rolniczo, do czasu zmiany ich zagospodarowania na zgodne z planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy;

5) na działce budowlanej przeznaczonej pod zabudowę jednorodzinną może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny;

6) w granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

7) realizowana zabudowa powinna się charakteryzować wysokim standardem rozwiązań i harmonijnie wpisywać się w krajobraz terenów w dolinie rzeki Łyny, w elewacjach budynków nie należy stosować agresywnych zestawień kolorystycznych, preferowane jest stosowanie kolorystyki nawiązującej do tradycyjnych materiałów budowlanych;

8) na terenie objętym planem zakazuje się realizacji ogrodzeń betonowych pełnych lub betonowych ażurowych;

9) na obszarze objętym planem zakazuje się stosowania typowych metalowych ogrodzeń (barier) dla wydzielania ruchu pieszych i rowerzystów np. „ogrodzenia olsztyńskiego” lub podobnych, a w przypadkach uzasadnionych względami bezpieczeństwa dopuszcza się:

a) stosowanie barier i ogrodzeń wg indywidualnego projektu dostosowującego formę architektoniczną i materiał do charakteru zagospodarowania terenów zieleni oraz architektury budynków i sposobu zagospodarowania terenu wokół nich,

b) stosowanie rozwiązań systemowych obejmujących różne elementy małej architektury, tworzące spójnie zagospodarowaną przestrzeń terenów zieleni, otoczenia budynków, terenów komunikacji;

c) zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w kartach terenu;

10) na obszarze objętym planem, na terenach zieleni **ZP**, **ZI**, **ZN,** na terenach usług turystycznych **UT** wyklucza się stosowanie nawierzchni drogowych z mas bitumicznych, z wyjątkiem ścieżek rowerowych lub pieszo-rowerowych, gdzie dopuszczone jest stosowanie wysokiej jakości mieszanek mineralno-asfaltowych lub systemowych mineralnych;

11) zasady kształtowania i zagospodarowania ciągów komunikacyjnych obejmujących ciągi komunikacyjne piesze **PP**, ciągi komunikacyjne pieszo-rowerowe **PR**, ciągi komunikacyjne pieszo-jezdne **KP**, przejścia mostowe, kładki **MP**:

a) ciągi piesze, pieszo-rowerowe i pieszo-jezdne oraz przejścia mostowe, kładki stanowią element zagospodarowania założenia parkowego obejmującego elementy zagospodarowania terenów **ZP**, **ZI**, **WS**, **US1**,

b) ciągi piesze i pieszo-rowerowe oraz ciągi pieszo-jezdne nie stanowią terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi,

c) ciągi **PP**, **PR** i **KP** nie stanowią samodzielnych inwestycji, należy je projektować jako części składowe całości projektu zagospodarowania założenia parkowego,

d) na rysunku planu nie oznaczano ciągów pieszych, ścieżek rowerowych stanowiących elementy zagospodarowania wyodrębnionych terenów dróg,

e) oznaczony na rysunku planu przebieg i położenie ww. elementów zagospodarowania są orientacyjne, oznaczenie trasy ciągów głównych, sugerowane położenie kładek nie wyczerpują wszystkich możliwości projektowanych powiązań i tras spacerowych, dróg pieszo - jezdnych, ścieżek rowerowych itp., uzasadnionych zagospodarowaniem zespołu parkowego oraz lokalnymi warunkami,

f) głównymi osiami zagospodarowania zespołu parkowego są ciągi pieszo-rowerowe prowadzone równolegle do rzeki Łyny oraz doliną pomiędzy ul. Polną a ul. J. Korczaka i ul. M. Gotowca,

g) ciąg pieszo-rowerowy **PR** należy projektować i realizować w formie ścieżki pieszej i rowerowej lub ścieżki pieszej i trasy rowerowej turystyczno-krajobrazowej przy założeniu prowadzenia poszczególnych części komunikacyjnych ciągu, w miarę możliwości, rozdzielonych pasmem zieleni urządzonej o zmiennej szerokości uzależnionej od warunków terenowych; część piesza ciągu pieszo-rowerowego biegnącego wzdłuż rzeki powinna być sytuowana od strony rzeki; elementami ciągu powinny być również odpowiednio zaaranżowane miejsca wypoczynku, rekreacji, punkty widokowe,

h) przy projektowaniu i realizacji nawierzchni ciągów pieszo-rowerowych należy zróżnicować materiałowo jezdnię od części pieszej, preferowane nawierzchnie dla jezdni rowerowej: mineralno-bitumiczne lub systemowe nawierzchnie mineralne, kostka brukowa niefazowana, nawierzchnie ziemne; dla części pieszej: nawierzchnie naturalne ziemne, żwirowe, kostka brukowa kamienna, betonowa, płytki chodnikowe, drewno, przepuszczalne nawierzchnie systemowe, wyklucza się stosowanie nawierzchni drogowych z mas bitumicznych, z wyjątkiem ścieżek rowerowych lub pieszo-rowerowych, gdzie dopuszczone jest stosowanie wysokiej jakości mieszanek mineralno-asfaltowych lub systemowych mineralnych - dotyczy to również ciągów pieszo-jezdnych **KP**,

i) wybrane odcinki ciągów **PP** i **PR** należy projektować i realizować jako drogi techniczne (pieszo-jezdne) niezbędne do utrzymania i eksploatacji założenia zieleni parkowej;

12) inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, można lokalizować na całym terenie objętym planem, jeżeli ww. inwestycja zgodna jest z przepisami odrębnymi;

13) na terenie objętym planem wyklucza się lokalizację nowych tablic reklamowych i innych urządzeń i instalacji reklamowych, z wyjątkiem dopuszczonych wg zapisów w § 6;

14) na obszarze planu, zwłaszcza w rejonach obniżeń terenowych doliny rzeki Łyny występują trudne warunki geotechniczne – w warstwie przypowierzchniowej nienośne grunty organiczne o różnej miąższości, często wysoki poziom wody gruntowej, w związku z powyższym realizacja zabudowy na wskazanych w niniejszym planie terenach będzie możliwa przy zastosowaniu pośrednich metod posadowienia, a przystosowanie terenu do funkcji rekreacyjnych i sportowych wymaga stosowania systemów melioracyjnych, lokalnych zmian w ukształtowaniu terenu lub lokalnej wymiany gruntów;

15) szczegółowe zapisy dotyczące zabudowy zawarto w § 6;

16) w obrębie planu znajduje się część obszaru objętego programem rewitalizacji - „Lokalny Program Rewitalizacji Obszaru Miasta Olsztyn na lata 2007 – 2015", DZIAŁANIE 4.2 „REWITALIZACJA MIAST" zatwierdzony Uchwałą Rady Miasta Olsztyn Nr XLIX/566/09 z dnia 29 sierpnia 2009 r., zmieniony Uchwałą LXIV/736/10 z dnia 28 lipca 2010 r.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony dóbr kultury współczesnej:

1) na terenie objętym planem nie ma dóbr kultury współczesnej chronionych prawem;
2) w sąsiedztwie terenu objętego planem, przy ul. Niepodległości 44, znajduje się wpisany do rejestru zabytków budynek szpitala oraz budynek kostnicy z kaplicą, wpis do rejestru dotyczący budynku kostnicy obejmuje również działkę Nr 66-76/4, na której zlokalizowane są ww. obiekty, w granicach niniejszego planu znajduje się niewielki fragment wskazanej działki przynależnej do Miejskiego Szpitala Zespolonego, zgodnie ze wskazaniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna obszar ww. działki objęto strefą **B** ochrony konserwatorskiej - wyznaczoną strefę **B** należy traktować jako otoczenie zabytku, w związku z tym wszelkie działania budowlane w jej granicach oraz regulacje granic działki wymagają pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
3) strefa **E** – ekspozycji ww. obiektów zabytkowych, postulowana w Studium, została ograniczona przez planowaną rozbudowę zespołu szpitalnego oraz budowę po wschodniej stronie rzeki Łyny obiektu usługowego, w związku z tym dogodny wgląd w substancję zabytkową będzie możliwy z projektowanego ciągu pieszo-rowerowego biegnącego po zachodniej stronie rzeki Łyny, przez teren działki wpisanej do rejestru zabytków oraz z najwyżej położonych miejsc na terenie **ZP3**, gdzie wyznaczono punkt widokowy **PW**;
4) zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna" rzeka Łyna wraz z terenami przyległymi objęta jest strefą **K** ochrony krajobrazu, w planie określono szczegółowy przebieg granicy obszaru strefy **K**, a warunki dotyczące sposobu zagospodarowania tego obszaru są spójne z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów zieleni parkowej **ZP**, zieleni izolacyjnej **ZI** i zieleni naturalnej **ZN** - w związku z powyższym decyzje o pozwoleniu na budowę dotyczące zagospodarowania strefy **K** nie wymagają uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków;
5) całość obszaru planu objęta jest strefą obserwacji archeologicznej - w przypadku prowadzenia prac ziemnych należy brać pod uwagę ewentualną możliwość wystąpienia znalezisk archeologicznych, a w konsekwencji konieczność wykonania badań lub prowadzenia nadzoru archeologicznego - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) funkcje usługowe w obrębie planu należy projektować jako nieuciążliwe;
2) na obszarze objętym planem wskazuje się następujące tereny podlegające ograniczeniom dopuszczalnego poziomu hałasu z tytułu przepisów dotyczących ochrony środowiska:
   a) tereny **MN, MW** oraz **MNU, MWU** – dopuszczalny poziom hałasu, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej,
   b) tereny oznaczone symbolem **U, UH** – dopuszczalny poziom hałasu, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
   c) tereny **US, UT, ZP, ZN, ZT** – dopuszczalny poziom hałasu, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
3) obszar objęty planem wchodzi w skład aglomeracji Olsztyn, wyznaczonej Rozporządzeniem nr 43 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dn. 22.09.2006 r. (z późn. zm.), w której wprowadzono zasadę odprowadzenia ścieków komunalnych poprzez system kanalizacji sanitarnej na oczyszczalnię ścieków "Łyna", z uwzględnieniem ustaleń niniejszej uchwały;
4) nakazuje się odprowadzenie ścieków deszczowych pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, w szczególności z dróg i parkingów, do sieci kanalizacji deszczowej, z uwzględnieniem ustaleń niniejszej uchwały, wody opadowe z pozostałych powierzchni należy w maksymalnym stopniu zagospodarować miejscowo;
5) gospodarkę odpadami należy prowadzić z uwzględnieniem selektywnego ich zbierania oraz segregacji odpadów u źródeł ich powstawania, z jednoczesnym wyodrębnianiem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z zasadami dotyczącymi utrzymania czystości i porządku na terenie gminy - zasady zagospodarowania odpadów komunalnych na terenie gminy określają właściwe uchwały Rady Miasta Olsztyna, będące aktem prawa miejscowego;

6) w obiektach realizowanych na obszarze objętym planem zakazuje się stosowania wysokoemisyjnych systemów grzewczych wpływających negatywnie na jakość powietrza odpowiednio do przepisów odrębnych;
7) dla terenów przeznaczonych do zainwestowania zabudową ustala się minimalny procent powierzchni aktywnej biologicznie, określony indywidualnie dla poszczególnych terenów w odpowiednich zapisach zawartych w § 6, w przypadku braku zapisów obowiązują zasady określone przepisami odrębnymi Prawa budowlanego;
8) w granicach planu linie telekomunikacyjne oraz elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia oraz sieci ciepłownicze należy układać doziemnie, a urządzenia telekomunikacyjne i elektroenergetyczne należy realizować jako naziemne lub wbudowane w zabudowę;
9) na terenach przeznaczonych pod zabudowę należy w jak największym stopniu zachować istniejącą zieleń wysoką;
10) parkowe tereny zielone należy projektować w formie parku krajobrazowego, istniejącą zieleń należy w maksymalnym stopniu zachować i harmonijnie wkomponować w projektowane zagospodarowanie parku, nowe nasadzenia drzew i krzewów powinny odpowiednio uzupełniać roślinność występującą na terenie doliny rzeki Łyny;
11) w celu ochrony drzewostanów, a przede wszystkim dorodnych starych drzew (np. lipa w pobliżu ul. Niepodległości) zagospodarowanie terenu należy projektować i realizować w sposób zapewniający niezmienność stosunków wodnych w miejscu występowania drzew i ochronę przed uszkodzeniem systemów korzeniowych;
12) strefy brzegowe rzeki Łyny, w tym skarpy, porośnięte roślinnością pełniącą funkcję glebochronną oraz wspomagającą stateczność zbocza, należy chronić w stanie naturalnym, jako ważne dla środowiska przyrodniczego - w związku z powyższym ograniczono ilość przystani wzdłuż brzegu rzeki i jako rozwiązanie alternatywne dopuszczono realizację przystani na terenie zbiorników wodnych ZW1, ZW2, będących elementami założenia parkowego zlokalizowanymi poza „Obszarem Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny";
13) prace ziemne zmieniające naturalne ukształtowanie terenu należy ograniczyć do wynikających z przystosowania dla potrzeb zieleni urządzonej (parkowej, izolacyjnej, towarzyszącej) oraz udostępnienia terenu mieszkańcom i turystom w celu rekreacji, dopuszcza się:

a) zmianę ukształtowania terenu wzdłuż ulic J. Iwaszkiewicza i Obrońców Tobruku, gdzie zakłada się swobodne kształtowanie terenu wynikające z konieczności ograniczenia poziomu hałasu, spełnienia wymagań dla terenowych urządzeń rekreacyjno-sportowych,

b) zmianę ukształtowania w miejscach koniecznych nasypów na terenie przeznaczonym pod komunikację, budynki,

c) wszelkie zmiany ukształtowania terenu powinny być uzasadnione kompleksowymi projektami zagospodarowania terenu dotyczącymi całego założenia parkowego;

14) ze względu na charakter obszaru opracowania, jego walory przyrodnicze obowiązują odrębne przepisy dotyczące ochrony przyrody, w tym ochrony gatunkowej zwierząt;
15) w granicach opracowania planu znajduje się działka wodna rzeki Łyny, która stanowi „Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny" zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego nr 160 z dn. 19 grudnia 2008 r. w sprawie wprowadzenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa warmińsko-mazurskiego (Dz. Urz. Woj. Warm.- Maz. Nr 201 poz. 3152), nakazuje się przestrzeganie zapisów ww. rozporządzenia, obszar chroniony ma wpływ na sposób zagospodarowania terenu przyległego;

5. Tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

1) w granicach planu znajdują się tereny, których dotyczą odrębne przepisy prawa w zakresie ochrony przyrody, ochrony środowiska, w tym ochrony przed hałasem, zanieczyszczeniem powietrza, ochroną są objęte tereny wód powierzchniowych;
2) działka wodna rzeki Łyny stanowi „Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny" zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego nr 160 z dn. 19 grudnia 2008 r. w sprawie wprowadzenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa warmińsko-mazurskiego (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 201 poz. 3152);
3) tereny objęte ochroną konserwatorską wymienione w § 5 ust.3 niniejszej uchwały;

4) zagospodarowanie 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 zaostrzonych rygorach, w celu utrzymania dobrego stanu chemicznego tych wód – stosuje się przepisy prawa wodnego.

6. Zasady warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) w planie nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
2) ustala się możliwość podziału nieruchomości po liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, jeżeli nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi;
3) nowe samodzielne działki mogą stanowić tylko te części terenu, których wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej, dostęp do infrastruktury technicznej, spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikających z niniejszego planu i przepisów odrębnych;
4) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się łączenie istniejących działek lub ich części w celu powiększenia działek przeznaczonych pod zabudowę oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami; w ramach regulacji granic dopuszcza się linię podziału po ścianie budynku bez otworów okiennych i drzwiowych;
5) dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki dla realizacji dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, przejść pieszych i uzbrojenia terenu;
6) szczegółowe zasady podziału nieruchomości określone są w ustaleniach § 6. dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

1) podstawą ustaleń planu są Programy Rozbudowy: Wodociągów, Kanalizacji Sanitarnej i Kanalizacji Deszczowej oraz Założenia do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe miasta Olsztyna;
2) w granicach planu zabrania się stosowania:
   a) indywidualnych ujęć wody,
   b) indywidualnych urządzeń do oczyszczania ścieków,
   c) zbiorników do gromadzenia nieczystości ciekłych;
3) adaptuje się istniejące systemy infrastruktury technicznej we wszystkich strefach funkcyjnych, rozbudowę, budowę lub modernizację systemu infrastruktury technicznej należy wykonywać w oparciu o warunki wynikające z ustaleń niniejszego planu, przy zachowaniu zasady rozdziału ścieków sanitarnych od deszczowych;
4) zaopatrzenie w wodę:
   a) zaopatrzenie w wodę obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi, lokalizowanych na terenach w granicach opracowania - z miejskiego systemu wodociągowego, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych,
   b) realizacja sieci wodociągowej musi następować równocześnie z budową kanalizacji sanitarnej, należy stosować zasadę pierścieniowania sieci,
   c) na terenach zieleni dopuszcza się lokalizację punktów czerpania wody z rzeki do celów przeciwpożarowych, technologicznych lub porządkowych;
5) kanalizacja sanitarna:
   a) nakazuje się odprowadzenie ścieków sanitarnych z obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej,
   b) obiekty usługowe o funkcji gastronomicznej należy wyposażyć w separatory tłuszczów;
6) kanalizacja deszczowa:
   a) nakazuje się odprowadzenie ścieków deszczowych pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, w szczególności z dróg i parkingów, do sieci kanalizacji deszczowej lub do rzeki Łyny po podczyszczeniu (wg odrębnych przepisów), lokalizację separatorów piasku i substancji ropopochodnych na rysunku planu przedstawiono orientacyjnie,
   b) parkingi wyposażyć w separatory piasku i substancji ropopochodnych,
   c) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z pozostałych powierzchni szczelnych i utwardzonych (dachy , tarasy, ciągi piesze, itp.) w granicach nieruchomości, należy dążyć

do ograniczenia powierzchni szczelnych poprzez stosowanie materiałów i technologii ograniczających odpływ wody deszczowej, w celu zapobiegania zmniejszeniu naturalnej retencji zlewni, w przypadku braku takiej możliwości - odprowadzić wody opadowe do sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji;

7) w zakresie gospodarki wodno-ściekowej zakazuje się stosowania innych rozwiązań – również czasowo – niż przewidziane niniejszym planem;

8) zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy realizować z sieci cieplnej lub indywidualnie w oparciu o gaz ziemny, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii, wyklucza się wykorzystywanie węgla kamiennego, brunatnego i koksu;

9) zaopatrzenie w gaz przewodowy:
   a) z istniejącej sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia poprzez jej rozbudowę,
   b) należy zachować normatywne odległości projektowanych obiektów i urządzeń od sieci gazowej, na podstawie właściwych przepisów,
   c) dla istniejącej i projektowanej sieci gazowej należy zachować strefę kontrolowaną zgodną z przepisami odrębnymi,
   d) dopuszcza się lokalizację sieci gazowych na obszarze w granicach planu, na warunkach określonych właściwymi przepisami dotyczącymi sieci gazowych;

10) zaopatrzenie w energię elektryczną i sieci telekomunikacyjne:
   a) linie telekomunikacyjne i energetyczne w granicach planu należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne i tereny zieleni,
   b) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej i energetycznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę;

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

12) ustalonymi w planie obszarami lokalizacji w/w sieci i urządzeń są tereny w liniach rozgraniczających dróg publicznych, przejść pieszych i tereny zieleni;

13) w uzasadnionych technicznie przypadkach dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pozostałych terenach funkcyjnych nie wymienionych w powyższych zasadach obsługi, jednak w taki sposób, aby możliwe było zagospodarowanie działki zgodne z jej przeznaczeniem;

14) zapewnienie technicznych pasów eksploatacyjnych dla istniejącego i projektowanego uzbrojenia oraz stref kontrolowanych sieci gazowych jest obowiązujące dla całego planu, zapewnienie pasów eksploatacyjnych i stref kontrolowanych obowiązuje również przy projektowaniu i realizacji trwałych elementów zagospodarowania terenu w postaci tarasów, małej architektury, urządzeń sportowo - rekreacyjnych, ogródków kawiarnianych, drzew i roślinności o rozbudowanych systemach korzeniowych.
15) wprowadza się nakaz docelowej niwelacji terenu w obrębie projektowanych sieci, w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącą infrastrukturą techniczną dopuszcza się jej przebudowę zgodnie z obowiązującymi przepisami;

16) zasady obsługi w zakresie komunikacji w granicach planu oraz zasady ich realizacji zostały ustalone w § 6. uchwały;

17) w przypadku modernizacji ulic należy opracować kompleksowy plan realizacyjny ulicy wraz z uzbrojeniem istniejącym i projektowanym.

8. Inwestycje celu publicznego / w rozumieniu art. 2. pkt 5. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym/ z zakresu infrastruktury technicznej i zagospodarowania terenu zlokalizowane w granicach planu:
1) budowa dróg publicznych;
2) budowa zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu;
3) obiekty sportowe, sportowo-rekreacyjne, inwestycje z zakresu regulacji i utrzymywana wód oraz urządzenia melioracji wodnych.

9. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: wg ustaleń szczegółowych.

ROZDZIAŁ 3
Ustalenia szczegółowe planu – karty terenu

§ 6. 1. Karta terenu MW, powierzchnia terenu - 0,0889 ha
1) przeznaczenie terenu:
a) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ,
b) przeznaczenie dopuszczalne - usługi nieuciążliwe w parterze budynku;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) budynek istniejący, możliwa zmiana sposobu użytkowania, przebudowa pomieszczeń parteru na lokale usługowo-handlowe /usługi nieuciążliwe/,
b) forma architektoniczna przebudowy, wykończenie elewacji nawiązujące do stanu istniejącego,
c) wysokość zabudowy wg stanu istniejącego do 5 kondygnacji,
d) maksymalna intensywność zabudowy 1,8,
e) miejsca postojowe, w tym garaże podziemne w podpiwniczeniu - wg wskaźnika 1 - 1,2 m.p. na 1 mieszkanie,
f) docelowo teren otaczający budynek zagospodarować łącznie z terenem zieleni towarzyszącej **ZT2**;
3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych uchwały;
4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
a) wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, z wyjątkiem regulacji granic z terenami przyległymi;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
a) wg ustaleń ogólnych uchwały,
b) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 25 % terenu **MW**;
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń ogólnych uchwały;
7) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: wg ustaleń ogólnych uchwały;
8) zasady obsługi w zakresie komunikacji: dojazd z istniejącej ulicy Polnej **KDD1**;
9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń ogólnych uchwały;
10) tymczasowe zagospodarowanie i użytkowane terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały.
11) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.

2. Karta terenu MWU, powierzchnia terenu - 0,7616 ha
1) przeznaczenie terenu:
a) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami nieuciążliwymi;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) zabudowa istniejąca, adaptowana bez możliwości rozbudowy w zakresie nowych kubatur mieszkaniowych,
b) możliwa adaptacja pomieszczeń parteru na lokale usługowo-handlowe /usługi nieuciążliwe/.

c) linie zabudowy wg stanu istniejącego zabudowy kwartału, możliwe przekroczenie linii zabudowy (w granicach terenu **MWU**) w przypadkach adaptacji pomieszczeń parteru i przyziemia na funkcje usługowe,
d) forma architektoniczna przebudowy, rozbudowy, wykończenie elewacji nawiązujące do stanu istniejącego,
e) wysokość zabudowy wg stanu istniejącego do 5 kondygnacji łącznie z kondygnacją poddasza użytkowego,
f) miejsca postojowe dla samochodów osobowych, w tym garaże podziemne - wg wskaźnika 1- 1,2 m.p. na 1 mieszkanie,
g) teren do kompleksowego zagospodarowania;
3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych uchwały;
4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń ogólnych;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
a) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 25 % terenu **MWU**,
b) wg ustaleń ogólnych uchwały;
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń ogólnych uchwały;
7) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: wg ustaleń ogólnych uchwały;
8) zasady obsługi w zakresie komunikacji: dojazd z ul. Polnej **KDD1;**
9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń ogólnych uchwały;
10) tymczasowe zagospodarowanie i użytkowane terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały.
11) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.

3. Karta terenu MN1, MN2, powierzchnia terenów - 1,1428 ha
1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
a) zabudowa jednorodzinna szeregowa,
b) zabudowa istniejąca adaptowana, dopuszcza się uzupełnienie zabudowy szeregowej w północno-zachodnim obszarze terenu **MN1** oraz zachodniej części terenu **MN2**,
c) forma architektoniczna przebudowy, rozbudowy budynków istniejących lub realizacji nowych budynków nawiązujące do stanu istniejącego,
d) wysokość zabudowy odpowiednio do stanu istniejącego, dwie kondygnacje: parter i poddasze użytkowe,
e) dla zabudowy nowoprojektowanej ustala się intensywność zabudowy - pomiędzy 0,3 a 0,8,
f) w przypadku zmiany istniejącego pokrycia dachowego należy stosować dachówkę ceramiczną lub materiał imitujący ją w kolorze ceglastoczerwonym lub brązowym,
g) na ścianach elewacyjnych i ogrodzeniach zakazuje się stosowania: imitacji deskowania z tworzywa sztucznego (siding plastikowy),
h) w załączniku graficznym do uchwały określono linie zabudowy od strony rzeki Łyny i ulic,
i) należy zachować jednorodny architektonicznie charakter zabudowy zespołu szeregowych domów jednorodzinnych, w tym jednolitą formę architektoniczną elewacji i pokryć dachowych;
j) miejsca postojowe - wg wskaźnika 1-1,2 m.p. na 1 mieszkanie;
3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: odpowiednio wg ustaleń ogólnych uchwały;
4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
a) teren stanowi zespół działek do indywidualnego zagospodarowania,
b) wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, z wyjątkiem regulacji granic między nieruchomościami i z terenami przyległymi oraz wydzielenia działek pod drogi, dojazdy wewnętrzne i pasy eksploatacyjne urządzeń infrastruktury,
c) dopuszcza się wydzielenie samodzielnych działek na części niezabudowanej w północno-zachodnim obszarze terenu **MN1** – maksymalnie pod dwa domy szeregowe,
d) pozostałe wg ustaleń ogólnych;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) zakaz zabudowy działek poza nieprzekraczalną linią zabudowy, w stronę rzeki Łyny,
b) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 40% powierzchni działki,
c) wg ustaleń ogólnych uchwały;
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń ogólnych uchwały;
7) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów
- wg ustaleń ogólnych uchwały;
8) zasady obsługi w zakresie komunikacji: tereny dostępne od ul. E. Martuszewskiego **KDD3**,
ul. J. Iwaszkiewicza **KDL1**;
9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń ogólnych uchwały;
10) tymczasowe zagospodarowanie i użytkowane terenu: wg ustaleń ogólnych;
11) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.

4. Karta terenu MNU1, powierzchnia terenu - 0,5653 ha
1) przeznaczenie terenu:
a) przeznaczenie podstawowe wg istniejącego - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
b) przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) adaptowana istniejąca zabudowa mieszkaniowa z usługami i budynki o funkcji usług rzemieślniczych,
b) ustala się możliwość zmiany funkcji na mieszkaniową,
c) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji w tym poddasze użytkowe,
d) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,
e) budynki 2 lub 3 – kondygnacyjne, dach stromy, pokrycie dachu - dachówka ceramiczna lub inny materiał imitujący dachówkę, w kolorze ceglastoczerwonym lub brązowym,
f) w budynkach adaptowanych parterowych o funkcji usługowej – dach stromy o pokryciu jak wyżej lub płaski,
g) linie zabudowy określono na rysunku planu;
h) miejsca postojowe - wg wskaźników: 1-1,2 m.p. na 1 mieszkanie, 2,0 - 2,5 m.p. na 100 m² powierzchni użytkowej usług;
3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) należy dążyć do ujednolicenia funkcji i formy budynków oraz ujednolicenia ogrodzeń,
b) zakazuje się stosowania betonowych ogrodzeń pełnych lub ażurowych oraz typowych metalowych ogrodzeń (barier) dla wydzielania ruchu pieszych i rowerzystów, z uwzględnieniem ustaleń ogólnych uchwały,
c) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 35 % powierzchni działki,
d) pozostałe ustalenia wg ustaleń ogólnych uchwały;
4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
a) teren stanowi zespół działek do indywidualnego zagospodarowania,
b) wprowadza się zakaz podziału terenu na nowe działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, za wyjątkiem regulacji granic między nieruchomościami i z terenami przyległymi oraz wydzielenia działek pod drogi, dojazdy wewnętrzne i pasy eksploatacyjne urządzeń infrastruktury,
c) pozostałe wg ustaleń ogólnych;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych uchwały;
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń ogólnych uchwały;
7) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: wg ustaleń ogólnych uchwały;
8) zasady obsługi w zakresie komunikacji: dojazd od istniejącej ulicy Polnej **KDD1**;
9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń ogólnych uchwały;
10) tymczasowe zagospodarowanie i użytkowane terenu:
a) do czasu likwidacji prowadzonej obecnie działalności rzemieślniczej teren może być użytkowany zgodnie ze stanem istniejącym, poszczególne posesje należy uporządkować i zadbać o estetykę,
b) pozostałe wg ustaleń ogólnych uchwały;

11) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.

5. Karta terenu MNU2, powierzchnia terenu - 0,0598 ha

1) przeznaczenie terenu:
a) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
b) przeznaczenie dopuszczalne - usługi nieuciążliwe;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) dopuszczalna realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy jednorodzinnej mieszkalno-usługowej lub zabudowy o funkcji wyłącznie usługowej, a w tym związanej z obsługą zespołu parkowego – rekreacja, sport, kultura, sztuka, gastronomia (cukiernia, lodziarnia, kawiarnia, salon wystawowy galeria itp.),
b) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe,
c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,7,
d) dach stromy (dwuspadowy lub wielospadowy) o nachyleniu głównych połaci od 30° do 45°,
e) pokrycie dachu - dachówka ceramiczna,
f) wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń betonowych pełnych lub betonowych ażurowych, typowych metalowych drogowych;
g) dopuszcza się ogrodzenia ażurowe z zastosowaniem drewna, elementów metalowych z fragmentami murowanymi wykończonymi kamieniem, cegłą licową, tynkiem, oraz zakładanie żywopłotów;
h) miejsca postojowe - wg wskaźników: 1- 1,2 m.p. na 1 mieszkanie, 2,0 - 2,5 m.p. na 100 m² powierzchni użytkowej usług;
3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych uchwały;
4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
a) wprowadza się zakaz podziału terenu na nowe działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, za wyjątkiem regulacji granic z terenami przyległymi oraz wydzielenia działek pod drogi, dojazdy wewnętrzne i pasy eksploatacyjne urządzeń infrastruktury,
b) pozostałe wg ustaleń ogólnych;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
a) wg ustaleń ogólnych uchwały,
b) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 40 % powierzchni terenu **MNU2**;
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń ogólnych uchwały;
7) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: wg ustaleń ogólnych uchwały;
8) zasady obsługi w zakresie komunikacji: dojazd od istniejącej ulicy Grzegorzewskiej **KDD2**;
9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń ogólnych uchwały;
10) tymczasowe zagospodarowanie i użytkowane terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały;
11) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: teren zieleni parkowej **ZP3** w sąsiedztwie terenu **MNU2** charakteryzuje się stromymi zboczami – zagrożenie osuwaniem mas ziemnych.

6. Karta terenu UH, powierzchnia terenu - 1,2434 ha

1) przeznaczenie terenu:
a) przeznaczenie podstawowe – usługi, w tym handel,
b) przeznaczenie dopuszczalne – zieleń parkowa, zieleń izolacyjna;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) możliwa adaptacja istniejącego zespołu zabudowy o funkcji salonu samochodowego z zapleczem technicznym w zakresie rozbudowy, przebudowy z zachowaniem funkcji istniejącej i stylistyki architektonicznej odpowiednio do istniejącego budynku głównego, w którym umieszczono część ekspozycyjną i sprzedażową, oraz:
- o wysokości nowej zabudowy nie przekraczającej wysokości istniejącego budynku głównego,
- linii zabudowy od ulicy Obrońców Tobruku – KDG i ul. J. Iwaszkiewicza – KDL1 wg stanu istniejącego, zgodnie z rysunkiem planu,

b) możliwa rozbiórka istniejącej zabudowy i realizacja nowej zabudowy usługowo-handlowej, wg kompleksowego projektu zagospodarowania całego terenu **UH** pod nową funkcję, zabudowa o wysokim standardzie architektonicznym i technicznym, oraz:
- o wysokości zabudowy do 4 kondygnacji z ograniczeniem do 2 kondygnacji w pasie o szerokości 30 m przy granicy z terenami zieleni **ZI,**
- linii zabudowy od krawędzi jezdni ul. Obrońców Tobruku w odległości 20 m, od ul. J. Iwaszkiewicza – minimum 12 m,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki– 50%,
d) intensywność zabudowy - minimalna 0,7 , maksymalna 1,5,
e) zakazuje się budowy typowych powtarzalnych obiektów usługowo-handlowych,
f) miejsca postojowe lokalizować na terenie **UH** – w granicach własnej działki, w ilości odpowiednio wg wskaźników: dla obiektów usługowych, handlowych – 2,0 - 2,5 m.p. na 100 m² powierzchni użytkowej, dla obiektów biurowych – 2,0 – 2,5 m.p. na 10 zatrudnionych,
g) pas eksploatacyjny napowietrznej linii elektroenergetycznej (wysokiego napięcia) może być zagospodarowany na potrzeby funkcji **UH** przy uwzględnieniu przepisów odrębnych,
h) należy zagospodarować teren w sposób umożliwiający rozładunek towaru w granicach własnej działki,
i) zakazuje się projektowania i realizacji otwartych składowisk wraków samochodów, złomu, opon samochodowych i innych części;
3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) zakazuje się stosowania ogrodzeń betonowych pełnych lub typowych metalowych ogrodzeń (barier) dla wydzielania ruchu pieszych i rowerzystów, z uwzględnieniem ustaleń ogólnych uchwały,
b) odpowiednio wg ustaleń ogólnych ustawy;
4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
a) wprowadza się zakaz podziału terenu na nowe działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, z wyjątkiem regulacji granic z terenami przyległymi oraz wydzielenia działek pod drogi, dojazdy wewnętrzne i pasy eksploatacyjne urządzeń infrastruktury,
b) pozostałe wg ustaleń ogólnych;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
a) ze względu na sąsiedztwo terenów rekreacyjnych, parkowych oraz zabudowy mieszkaniowej zakazuje się wprowadzania funkcji lub technologii zagrażających środowisku, powodujących zanieczyszczenie powietrza, pył, nieprzyjemny zapach, hałas ponad obowiązujące normy;
b) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 25 %,
c) pozostałe wg ustaleń ogólnych uchwały;
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń ogólnych uchwały;
7) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: wg ustaleń ogólnych uchwały;
8) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
a) dojazd istniejący od ulicy J. Iwaszkiewicza **KDL1**,
b) nie dopuszcza się realizacji dodatkowego dojazdu od ulicy Obrońców Tobruku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
a) zabezpieczyć pas techniczny dla przebiegającej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia,
b) pozostałe - wg ustaleń ogólnych uchwały;
10) tymczasowe zagospodarowanie i użytkowane terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały;
11) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: konieczne zachowanie pasa eksploatacyjnego napowietrznej linii elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Karta terenu U1, U2, U3, powierzchnia terenów - 0,478 ha (w tym: U1 - 0,0588 ha, U2 - 0,0854 ha, U3 - 0, 3336 ha)
1) przeznaczenie terenu:
a) przeznaczenie podstawowe – usługi nieuciążliwe, w tym handel,
b) przeznaczenie dopuszczalne – zieleń parkowa, zieleń izolacyjna;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) **U1** – teren przeznaczony pod zabudowę usługową obsługującą teren parku: usługi nieuciążliwe bezpośrednio związane z obsługą zespołu parkowego (w tym: handel detaliczny, mała gastronomia – cukiernia, lodziarnia, kawiarnia) połączone z toaletami (ustępami) ogólnodostępnymi lub odpowiednio wbudowanymi ustępami publicznymi przeznaczonymi dla osób przebywających na obszarze założenia parkowego,
- wprowadza się zakaz lokalizacji usług motoryzacyjnych lub związanych z obsługą pojazdów samochodowych, motocykli itp.
- dopuszcza się realizację zabudowy o formie tradycyjnej z dachem stromym dwuspadowym lub czterospadowym, o nachyleniu połaci od 30°do 45°, pokryciu dachu z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastoczerwonym lub brązowym, wysokość budynku do 2 kondygnacji (łącznie z poddaszem użytkowym) przy wysokości ścianki kolankowej do 80 cm,
- dopuszcza się realizację zabudowy o formie architektonicznej współczesnej minimalistycznej, wysokość budynku 1 kondygnacja, dach płaski,
- powierzchnia zabudowy do 50 % powierzchni terenu **U1,**
- maksymalna intensywność zabudowy 1,
- miejsca postojowe obsługujące teren **U1** - na terenie **KDP1**, w ilości wg wskaźnika 2,0 - 2,5 m.p. na 100 m² powierzchni użytkowej,
b) **U2** – teren przeznaczony pod zabudowę usługową, handel detaliczny, usługi związane z funkcjonowaniem zespołu parkowego lub z funkcją sąsiadującego osiedla mieszkaniowego z wyłączeniem usług związanych z obsługą pojazdów samochodowych, zabudowa istniejąca adaptowana, dopuszczona rozbudowa, przebudowa lub rozbiórka i budowa niezależnego budynku,
- wysokość zabudowy - 1 kondygnacja użytkowa, dachy płaskie lub strome dwuspadowe lub czterospadowe o nachyleniu połaci od 30° - 35°, należy zachować jednolity charakter zabudowy na całości terenu **U2,**
- powierzchnia zabudowy do 60 % terenu **U2,**
- maksymalna intensywność zabudowy - 0,6,
- linia zabudowy nie dotyczy istniejącej kubatury,
- nową zabudowę należy realizować wg całościowego projektu określającego zasady adaptacji istniejącego budynku i realizacji nowej zabudowy,
- miejsca postojowe w pasie drogowym **KDL1**, w ilości wg wskaźnika – 2,0 - 2,5 m.p. na 100 m² powierzchni użytkowej,
c) **U3** – teren przeznaczony pod zabudowę usługową, handel detaliczny, usługi związane z funkcjonowaniem zespołu parkowego lub z funkcją sąsiadującego osiedla mieszkaniowego,
- zakazuje się budowy: garaży, wiat garażowych, warsztatów samochodowych, stacji paliw i innych obiektów związanych z handlem i obsługą pojazdów silnikowych, motorowerów, skuterów, z wyjątkiem samoobsługowej myjni samochodowej (w związku z prawomocnym pozwoleniem na budowę),
- wysokość zabudowy do 2 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe), dachy płaskie lub strome dwuspadowe lub czterospadowe o nachyleniu połaci od 30° do 45 °, pokryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastoczerwonym lub brązowym, należy zachować jednolity architektonicznie charakter zabudowy na całości terenu **U3**,
- powierzchnia zabudowy do 60 % terenu **U3,**
- maksymalna intensywność zabudowy - 0,6,
- miejsca postojowe dla terenu **U3** - wyłącznie w granicach terenu U3, w ilości wg wskaźnika 2,0 - 2,5 m.p. na 100 m² powierzchni użytkowej, dla obiektów biurowych – 2,0 – 2,5 m.p. na 10 zatrudnionych,
d) na rysunku planu określono linie zabudowy na terenach **U2**, **U3**, w przypadku braku oznaczonej linii zabudowy – linia ta jest tożsama z linią rozgraniczającą tereny o różnej funkcji,
e) na terenie **U1** linię zabudowy od strony terenu komunikacji **KDW1** należy przyjąć uwzględniając obowiązujące przepisy odrębne;
3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych uchwały;
4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
a) wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, za wyjątkiem regulacji granic z terenami przyległymi,
b) wg ustaleń ogólnych;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) wg ustaleń ogólnych uchwały,
b) powierzchnia biologicznie czynna – dla **U1** - minimum 15 % powierzchni terenu **U1**,
c) powierzchnia biologicznie czynna – dla **U2** - minimum 20 % powierzchni terenu **U2**,
d) powierzchnia biologicznie czynna – dla **U3** - minimum 20 % powierzchni terenu **U3**;
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń ogólnych uchwały;
7) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: wg ustaleń ogólnych uchwały;
8) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
a) teren **U1** – dojazd od ul. M. Gotowca **KDW1**,
b) teren **U2** i **U3** – dojazd od ulicy J. Iwaszkiewicza **KDL1**;
9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń ogólnych uchwały;
10) tymczasowe zagospodarowanie i użytkowane terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały;
11) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: na terenie **U1** zabezpieczyć pasy techniczne dla przebiegających przez działkę magistrali wodociągowej o średnicy 600 mm i kabla średniego napięcia.

8. Karta terenu UT1, powierzchnia terenu 0,1821 ha
1) przeznaczenie terenu:
a) przeznaczenie podstawowe – usługi turystyczne, w tym: gastronomiczne, hotelarskie, usługi rekreacyjne - przystań kajakowa z zapleczem,
b) przeznaczenie dopuszczalne – funkcja mieszkaniowa na kondygnacjach powyżej parteru;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) stan istniejący - przystań kajakowa z zapleczem restauracyjno – sportowym i pokojami gościnnymi (obiekt w trakcie realizacji), dopuszcza się adaptację stanu istniejącego lub rozbiórkę i realizację nowego zamierzenia inwestycyjnego,
b) w przypadku realizacji nowego zamierzenia inwestycyjnego zgodnie z przeznaczeniem dopuszczalnym:
- funkcja mieszkaniowa może być realizowana wyłącznie na kondygnacjach powyżej parteru,
- parter budynku należy przeznaczyć na ogólnodostępną funkcję usług turystycznych np. związanych z obsługą szlaku wodnego rzeki Łyny, w tym również na ogólnodostępne ustępy - w sumie funkcja usług turystycznych powinna zajmować nie mniej niż 30 % powierzchni użytkowej budynku,
c) charakterystyka budynku w przypadku realizacji nowej zabudowy:
- powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 60 % terenu **UT**,
- wysokość – do 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe,
- maksymalna intensywność zabudowy – 1,8,
- nachylenie połaci dachowych od 30°- 45°, wysokość ścianki kolankowej – do 80 cm, zakazuje się stosowania form dachu mansardowego,
- pokrycie dachu - dachówka ceramiczna matowa (kolor - ceglastoczerwony),
- zakazuje się stosowanie do wykończenia elewacji sidingu plastikowego, polerowanych płyt - kamiennych, z konglomeratów, gresu itp.,
- wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń betonowych - pełnych lub ażurowych, z użyciem typowych barier drogowych, jako ewentualne wydzielenie działki należy stosować żywopłoty lub ogrodzenia ażurowe drewniane lub z elementów metalowych z fragmentami murowanymi wykończonymi kamieniem, cegłą lub tynkiem (wysokość ogrodzenia - nie większa niż 1,4 m),
- linia zabudowy wg rysunku planu,
d) miejsca parkingowe do obsługi terenu **UT1** przewiduje się w granicach własnej działki i w pasie drogowym ulicy M. Grzegorzewskiej - **KDD2**, w ilości wg wskaźników odpowiednio: dla gastronomii – 1,5 m.p. na 10 miejsc użytkowych, dla hoteli – 2,5 - 3,0 m.p. na 10 miejsc noclegowych,
e) wzdłuż rzeki Łyny, na terenie **UT1** należy zrealizować ogólnodostępne przejście o szerokości min. 3 m wytyczone wzdłuż linii brzegowej, powyżej skarpy, poza działką rzeki Łyny, z dostępem do rzeki, połączone z ciągami pieszymi, pieszo-rowerowymi projektowanego założenia parkowego wg rysunku planu,
f) przy projektowaniu zabudowy uwzględnić walory krajobrazowe i widokowe lokalizacji;
3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych uchwały;

4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, za wyjątkiem regulacji granic z terenami przyległymi;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
a) wg ustaleń ogólnych uchwały,
b) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20 % terenu **UT1**;
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń ogólnych uchwały;
7) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: wg ustaleń ogólnych uchwały;
8) zasady obsługi w zakresie komunikacji: dojazd od istniejącej ulicy M. Grzegorzewskiej **KDD2**;
9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń ogólnych uchwały;
10) tymczasowe zagospodarowanie i użytkowane terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały;
11) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: nie ustala się : zabezpieczyć pas techniczny dla przebiegającej przez działkę magistrali wodociągowej o średnicy 300 mm.

9. Karta terenu UT2, powierzchnia terenu - 0,2640 ha
1) przeznaczenie terenu:
a) przeznaczenie podstawowe – usługi turystyczne z wyłączeniem usług hotelarskich, usługi rekreacyjne, gastronomiczne, urządzenia terenowe,
b) przeznaczenie dopuszczalne – zieleń parkowa;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) teren **UT2** wyodrębniony z terenu zieleni parkowej **ZP5**, wyłącznie dla funkcji związanej z obsługą zespołu parkowego i szlaku wodnego: gastronomia /w tym ogródek kawiarniany/, wypożyczalnia kajaków, łodzi, w obiekcie obowiązkowo umieścić ogólnodostępne sanitariaty (ustępy) oraz osłonę śmietnikową dla osób korzystających z terenu parku i szlaku wodnego,
b) projektowaną zabudowę powiązać funkcjonalnie i przestrzennie z polaną wypoczynkową **ZPP** i ciągami pieszymi jako integralną część zespołu parkowego **ZP**,
c) zabudowę kształtować w formie tradycyjnej z dachem stromym pokrytym dachówką ceramiczną lub w formie współczesnej minimalistycznej - z dachem płaskim, dla całości terenu **UT2** należy przyjąć jednorodną formę zabudowy,
d) miejsca postojowe dla terenu **UT2** przewiduje się na terenie zespołu miejsc postojowych **KDP2**, ilość miejsc postojowych wg wskaźników: dla gastronomii – 1,5 m.p. na 10 miejsc użytkowych, dla obiektów usługowych – 2,0 – 2,5 m.p. na 100 m² powierzchni użytkowej, na terenie **UT2** możliwa realizacja maksymalnie 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych przeznaczonych do obsługi obiektu i 1 miejsca dla osób niepełnosprawnych, zakazuje się lokalizowania miejsc postojowych w odległości mniejszej niż 50 m od działki rzeki Łyny,
e) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 50 % terenu **UT2**,
f) maksymalna intensywność zabudowy -1,
g) charakterystyczne parametry dotyczące zabudowy:
- linia zabudowy - określona na rysunku planu, w miejscu braku oznaczonej linii zabudowy – linia ta jest tożsama z linią rozgraniczającą tereny o różnej funkcji,
- wysokość budynku o formie tradycyjnej – do 2 kondygnacji: parter i poddasze - maksymalnie 8 m,
h) lub 1 kondygnacja przy zastosowaniu dachu płaskiego,
- dach stromy wielospadowy - nachylenie połaci od 30° do 45°,
- wysokość ścianki kolankowej poddasza maksymalnie do 80 cm,
- pokrycie dachu - dachówka ceramiczna w kolorze ceglasto - czerwonym,
- w elewacji stosować materiały tradycyjne: kamień naturalny, drewno, cegłę licową, tynki strukturalne, kolorystyka nawiązująca do kolorów naturalnych materiałów budowlanych,
i) w przypadku realizacji funkcji obsługi szlaku wodnego rzeki Łyny zagospodarowanie terenu **UT2** należy skoordynować z urządzeniem terenu **WS** i zbiornika **ZW1.**
3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, za wyjątkiem regulacji granic z terena-

mi przyległymi oraz wydzielenia działek pod drogi, dojazdy wewnętrzne i pasy eksploatacyjne urządzeń infrastruktury;
4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń ogólnych uchwały;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
a) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30 % terenu **UT2**,
b) wg ustaleń ogólnych uchwały;
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń ogólnych uchwały;
7) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: wg ustaleń ogólnych uchwały;
8) zasady obsługi w zakresie komunikacji: dojazd od istniejącej ulicy J. Iwaszkiewicza **KDL1**, poprzez układ ciągów pieszo-jezdnych – dróg technicznych zespołu parkowego;
9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń ogólnych uchwały;
10) tymczasowe zagospodarowanie i użytkowane terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały;
11) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: trudne warunki geotechniczne.

10. Karta terenu US1, powierzchnia terenu - 0,1964 ha
1) przeznaczenie terenu:
a) przeznaczenie podstawowe – usługi rekreacyjno-sportowe,
b) przeznaczenie dopuszczalne – zieleń parkowa;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) na terenie przewiduje się lokalizowanie rekreacyjno-sportowych urządzeń terenowych np. boiska wielofunkcyjnego, sezonowego odkrytego lodowiska lub placu zabaw w otoczeniu zieleni urządzonej,
b) wprowadza się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych z wyjątkiem:
- zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej,
- wymienionych w p. „a)" urządzeń rekreacyjno-sportowych, w tym placów zabaw, boisk, sezonowego lodowiska,
- ciągów pieszych,
- małej architektury,
- oświetlenia,
c) wprowadza się zakaz instalowania reklam, ustawiania urządzeń reklamowych,
d) wprowadza się zakaz stosowania barier i ogrodzeń betonowych pełnych i ażurowych oraz typowych metalowych ogrodzeń (barier) dla wydzielania ruchu pieszych i rowerzystów, z uwzględnieniem ustaleń ogólnych uchwały dotyczących zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
e) obowiązujące ustalenia szczegółowe dla ciągów komunikacyjnych niestanowiących terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi wg ustaleń ogólnych uchwały,
f) miejsca postojowe - na terenie **KDP1,** w ilości 2 m.p na 10 użytkowników;
3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych uchwały;
4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, z wyjątkiem regulacji granic z terenami przyległymi oraz wydzielenia działek pod drogi, dojazdy wewnętrzne i pasy eksploatacyjne urządzeń infrastruktury;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
a) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 80% terenu, bez wliczania odkrytego lodowiska sezonowego,
b) wg ustaleń ogólnych uchwały;
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń ogólnych uchwały;
7) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: wg ustaleń ogólnych uchwały;
8) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- dojazd od ulicy Polnej **KDD1** lub od drogi wewnętrznej **KDW1** poprzez ciągi pieszo-jezdne lub rowerowo-piesze, piesze dostosowane do przejazdu pojazdów kołowych;
9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń ogólnych uchwały;
10) tymczasowe zagospodarowanie i użytkowane terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały;
11) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.

11. Karta terenu US2, powierzchnia terenu - 0,7507 ha

1) przeznaczenie terenu:
a) przeznaczenie podstawowe – usługi rekreacyjno-sportowe, w tym obiekty i urządzenia rekreacyjno-sportowe z zapleczem socjalnym oraz funkcja przystani związana z obsługą szlaku wodnego,
b) przeznaczenie dopuszczalne – zieleń parkowa;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się realizację zabudowy o funkcji związanej z obsługą zespołu parkowego, szlaku wodnego, obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz zabudowę związaną z funkcją obiektów sportowych /szatnie, przebieralnie, odnowa biologiczna, gastronomia, wypożyczalnia sprzętu sportowego, kajaków, łodzi/ w projektowanym obiekcie budowlanym należy obowiązkowo umieścić sanitariaty (ustępy) ogólnodostępne lub odpowiednio wbudowane ustępy publiczne oraz osłonę śmietnikową dla osób korzystających z terenu parku i szlaku wodnego,
b) maksymalna powierzchnia zabudowy -35% terenu **US2**,
c) nieprzekraczalna intensywność zabudowy - 0,7,
d) powierzchnia użytkowa usług gastronomii nie może przekraczać 30 % powierzchni użytkowej realizowanej zabudowy,
e) na terenie przewiduje się lokalizowanie zespołu boisk, odkrytego sezonowego lodowiska - zespół boisk realizować w otoczeniu zieleni urządzonej, rozdzielającej poszczególne boiska i urządzenia sportowo-rekreacyjne,
f) powierzchnia terenowych urządzeń rekreacyjno-sportowych łącznie z powierzchnią biologicznie czynną nie może być mniejsza niż 40 % terenu **US2**,
g) budynki lokalizowane na terenie usług rekreacyjno-sportowych należy powiązać funkcjonalnie z terenami sąsiednimi i elementami takimi jak przystań, zbiornik wodny **ZW2** oraz ciągami komunikacyjnymi zespołu parkowego i realizować wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,
h) miejsca postojowe dla samochodów osobowych na potrzeby terenu **US2** realizować w granicach własnej działki, zalecana lokalizacja wzdłuż granicy z terenem zieleni izolacyjnej **ZI5**, dopuszcza się sytuowanie miejsc postojowych bezpośrednio przy granicy z terenem zieleni izolacyjnej **ZI5**, przyjmuje się wskaźnik miejsc postojowych – minimum 2 m.p. na 10 użytkowników, widzów i osób zatrudnionych (łącznie), zakazuje się realizacji miejsc postojowych w odległości mniejszej niż 60 m od działki rzeki Łyny,
i) wprowadza się zakaz stosowania mas bitumicznych, asfaltu na nawierzchnie komunikacyjne, preferowane nawierzchnie - żwirowe, kostka brukowa kamienna, kostka betonowa, płytki chodnikowe, drewno, nawierzchnie przepuszczalne systemowe, nawierzchnie naturalne ziemne,
j) charakterystyczne parametry zabudowy:
- zabudowę kształtować w formie tradycyjnej z dachem stromym pokrytym dachówką ceramiczną lub w formie współczesnej - minimalistycznej z dachem płaskim, dla całości terenu **US2** należy przyjąć jednorodną formę zabudowy;
- linia zabudowy - określona na rysunku planu, w miejscu braku wyznaczonej linii zabudowy – wg przepisów odrębnych Prawa budowlanego,
- wysokość budynku z dachem stromym – do 2 kondygnacji: parter i poddasze lub przy zastosowaniu dachu płaskiego – wysokość do 2 kondygnacji,
- dach stromy wielospadowy - nachylenie połaci od 30° do 45°
- wysokość ścianki kolankowej poddasza maksymalnie do 80 cm,
- pokrycie dachu stromego - dachówka ceramiczna w kolorze ceglastoczerwonym lub brązowym
- w elewacjach stosować kamień naturalny, drewno, cegłę licową, tynki strukturalne, zalecana kolorystyka nawiązująca do kolorów naturalnych materiałów budowlanych,

i) w przypadku realizacji funkcji obsługi szlaku wodnego rzeki Łyny zagospodarowanie terenu **US2** należy skoordynować z urządzeniem terenu **WS** i zbiornika **ZW1**;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych uchwały;

4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, za wyjątkiem regulacji granic z terenami przyległymi oraz wydzielenia działek pod drogi, dojazdy wewnętrzne i pasy eksploatacyjne urządzeń infrastruktury;

5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych uchwały;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń ogólnych uchwały;

7) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: wg ustaleń ogólnych uchwały;

8) zasady obsługi w zakresie komunikacji: droga dojazdowa **KDD4** od istniejącej ulicy J. Iwaszkiewicza;

9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń ogólnych uchwały;

10) tymczasowe zagospodarowanie i użytkowane terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały;

11) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: trudne warunki geotechniczne.

12. Karta terenu ZP1, ZP2, ZP3, ZP4, ZP5, powierzchnia terenów - 11,4712 ha

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe – zieleń parkowa,

b) na terenie **ZP** określono orientacyjnie lokalizację polany wypoczynkowej **ZPP**, zbiorników wodnych **ZW1** i **ZW2**, punktu widokowego **PW** – ww. elementy zagospodarowania oraz tereny **US** stanowią integralne części zespołu parkowego;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dla terenów **ZP1, ZP2, ZP3, ZP4, ZP5** wprowadza się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych z wyjątkiem:

- sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia,
- elementów małej architektury,
- oczek wodnych niezależnych od rzeki,
- urządzeń związanych z obsługą turystyki wodnej, obejmujących dojazdy techniczne, pomosty, kanały i zbiorniki wodne, miejsca postojowe łódek i kajaków,
- budowy terenowych urządzeń rekreacyjno-sportowych, placów zabaw, kształtowania górek saneczkowych, odkrytego skateparku itp.,
- ciągów komunikacyjnych pieszych, pieszo-rowerowych (w tym kładek), przejazdów kołowych, ciągów pieszo-jezdnych,

b) dopuszcza się zajęcie fragmentu terenu **ZP1** przylegającego do pasa drogowego **KDW1** z przeznaczeniem na utworzenie końcowego przystanku komunikacji zbiorowej przy ul. M. Gotowca,

c) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych związanych z prowadzoną działalnością na terenie objętym planem,

d) wprowadza się zakaz lokalizacji reklam,

e) wprowadza się zakaz stosowania barier i ogrodzeń betonowych pełnych i ażurowych, typowych barier drogowych, w przypadkach uzasadnionych względami bezpieczeństwa stosować bariery wykonane wg indywidualnego projektu zwracając uwagę na estetykę, formę architektoniczną, dostosowaną do charakteru zespołu parkowego,

d) wprowadza się zakaz stosowania mas bitumicznych, asfaltu na nawierzchnie komunikacyjne, za wyjątkiem ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych,

e) przy projektowaniu i realizacji nawierzchni ciągów rowerowo-pieszych zróżnicować materiałowo jezdnię od części pieszej, preferowane nawierzchnie:

- dla jezdni rowerowej: mineralno-bitumiczne lub systemowe nawierzchnie mineralne, kostka brukowa niefazowana, nawierzchnie naturalne ziemne,
- dla części pieszej: nawierzchnie naturalne ziemne, żwirowe, kostka brukowa kamienna, betonowa, płytki chodnikowe, drewno, przepuszczalne nawierzchnie systemowe,

f) przy projektowaniu ciągu pieszo-rowerowego należy przyjąć zasadę prowadzenia części rowerowej, w maksymalnym stopniu rozdzielnie od ciągu pieszego, część piesza ciągu pieszo-rowerowego biegnącego wzdłuż rzeki powinna być sytuowana od strony rzeki,
g) oznaczony na rysunku planu przebieg ścieżek pieszych **PP**, ciągów pieszo-rowerowych **PR** oraz ciągów pieszo-jezdnych **KP** na terenie zieleni jest orientacyjny , oznaczenie przebiegu ciągów na rysunku planu nie wyklucza projektowania innych powiązań wynikających z kompleksowego zagospodarowania założenia parkowego,
h) zagospodarowanie wydzielonych fragmentów terenu należy realizować w oparciu o opracowania projektowe, obejmujące główne powiązania piesze i szlaki rowerowe dla całości terenów zespołu parkowego,
i) ustala się ochronę i wykorzystanie w zagospodarowaniu terenów zieleni parkowej istniejących zadrzewień i zakrzewień, z uwzględnieniem zasad określonych w ustaleniach ogólnych ustawy,
j) realizacja zagospodarowania terenu, robót wymienionych w punkcie „2a)"niniejszej karty (w tym niezbędne wycinki istniejących drzew, krzewów) wymagają uzgodnienia z odpowiednim organem ochrony środowiska – wg przepisów odrębnych,
k) zakazuje się sadzenia zieleni wysokiej w strefie ustalonego pasa eksploatacyjnego linii wysokiego napięcia (oznaczonego na rysunku planu), należy zapewnić dostęp do elementów ww. infrastruktury elektroenergetycznej, a zagospodarowanie parkowe pasa eksploatacyjnego należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi,
l) urządzenia terenu wymienione w punkcie „2a)" niniejszej karty należy projektować w sposób skoordynowany z zagospodarowaniem całości zespołu parkowego,
m) funkcję polany wypoczynkowej **ZPP** należy realizować z wykorzystaniem naturalnego wzniesienia o trawiastej nawierzchni,
n) teren **ZW1, ZW2** – zbiorniki wodne z przystaniami jako rozwiązanie alternatywne dla funkcji przystani lokalizowanych wzdłuż brzegów rzeki Łyny, połączone z rzeką wyłącznie poprzez istniejące kanały melioracyjne o szerokościach: w przypadku **ZW1** do 5 m, **ZW2** do 4 m, powierzchnia zbiorników: **ZW1** do 2000 m², **ZW2** do 1000 m², funkcja: wypoczynkowa, rekreacyjna, element kompozycji parku,
o) dopuszcza się realizację przystani na terenach zbiorników wodnych **ZW1** i **ZW2** zamiast dwóch przystani wzdłuż brzegu rzeki (teren **WS**, **ZN**) **-** na odcinku od ul. J. Tuwima do ul. Obrońców Tobruku lub realizację przystani na terenie **ZW1** lub **ZW2** i jednej przystani na terenach **WS**, **ZN** - na odcinku od ul. J. Tuwima do ul. Obrońców Tobruku,
p) - projektowanie założenia parkowego należy prowadzić w sposób zintegrowany z zagospodarowaniem zieleni izolacyjnej **ZI** (przyległej do terenów zieleni parkowej **ZP**), terenów zieleni naturalnej **ZN**, wód płynących **WS** i elementów zagospodarowania parku **ZPP**, **UT2**, **U1**, **US1**, **US2**, **ZW1** i **ZW2**;
3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- zagospodarowanie terenu projektować i realizować w stylu parku krajobrazowego (angielskiego) zgodnie z zasadami wg ustaleń ogólnych uchwały;
4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, z wyjątkiem regulacji granic z terenami przyległymi oraz wydzielenia działek pod drogi, dojazdy wewnętrzne i pasy eksploatacyjne urządzeń infrastruktury.
5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
a) ustala się ochronę istniejącego ukształtowania terenu i istniejącej zieleni z wykorzystaniem w zagospodarowaniu terenów zieleni parkowej istniejących zadrzewień i zakrzewień,
b) realizacja zagospodarowania terenu i robót wymienionych w punkcie „2a)" w przypadku konieczności wycinki zadrzewień i zakrzewień, wymaga uzgodnienia z odpowiednim organem ochrony środowiska wg przepisów odrębnych,
c) wg ustaleń ogólnych uchwały.
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń ogólnych uchwały;
7) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: wg ustaleń ogólnych uchwały;
8) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- dostęp od ul. W. Barczewskiego – **KDL2**, ul. Polnej - **KDD1** i drogi wewnętrznej **KDW1** – od strony ul. J. Korczaka, M. Gotowca, z ul. M. Grzegorzewskiej - **KDD2,** ul. J. Iwaszkiewicza - **KDL1** oraz od ul. J. Tuwima (starej) i ul. Niepodległości,
- utwardzony ciąg pieszo-jezdny **KP** – dojazd techniczny do słupa linii wysokiego napięcia i terenu **UT2**,
- wybrane odcinki ciągów **PP** i **PR** należy projektować i realizować jako drogi techniczne (pieszo-jezdne) niezbędne do utrzymania i eksploatacji założenia zieleni parkowej,

b) pozostałe ustalenia szczegółowe dla ciągów komunikacyjnych niestanowiących terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi wg ustaleń ogólnych uchwały;

9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

a) wg ustaleń ogólnych uchwały;

10) tymczasowe zagospodarowanie i użytkowane terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały;

11) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia - zachowanie pasa eksploatacyjnego linii obowiązkowe.

13. Karta ZI1, ZI2, ZI3, ZI4, ZI5, ZI6, ZI7, powierzchnia terenów - 2,8087 ha

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe – zieleń izolacyjna,

b) przeznaczenia dopuszczalne – zieleń parkowa;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) teren zieleni izolacyjnej spełniającej rolę izolacji akustycznej i strefy oczyszczającej powietrze /poprzez absorpcję pyłów/ – forma pasa zieleni niskiej i wysokiej, o przewadze zieleni liściastej, o orientacyjnej szerokości od 10 - 30 m,

b) wzdłuż ulicy Obrońców Tobruku, na terenie **ZI2** i **ZI3** dopuszczalne są zmiany ukształtowania terenu – jako elementu systemu izolacji przeciwhałasowej,

c) wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi oraz prowadzenia robót budowlanych z wyjątkiem:

- zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej,
- przejść pieszych, ciągów komunikacyjnych pieszych, ciągów pieszo-rowerowych, przejazdów kołowych, ciągów pieszo-jezdnych,
- zjazdów indywidualnych i dróg wewnętrznych,
- elementów małej architektury,
- ekranów izolacji akustycznej w przypadkach uzasadnionych specjalistycznymi badaniami - ww. ekrany należy zharmonizować z zielenią izolacyjną i sytuować w sposób umożliwiający przewietrzanie terenu parku,

d) zieleń należy komponować z uwzględnieniem izolacji akustycznej i widokowej,

e) wprowadza się zakaz lokalizacji reklam,

f) zakazuje się stosowania ogrodzeń betonowych pełnych lub typowych metalowych ogrodzeń (barier) dla wydzielania ruchu pieszych i rowerzystów, z uwzględnieniem ustaleń ogólnych uchwały,

g) zagospodarowanie wydzielonych fragmentów terenu należy realizować w oparciu o kompleksowe opracowania projektowe dotyczące zagospodarowania zespołu parkowego objętego planem,

h) zakazuje się sadzenia zieleni wysokiej w strefie ustalonego pasa eksploatacyjnego linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia /oznaczonego na rysunku planu/, należy zapewnić dostęp do elementów ww. infrastruktury, a zagospodarowanie parkowe pasa eksploatacyjnego należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi,

i) projektowanie i realizację zieleni izolacyjnej **ZI** należy prowadzić w sposób zintegrowany z zespołem parkowym **ZP**,

j) w komponowaniu zieleni należy w jak największym stopniu wykorzystać istniejące zadrzewienia i zakrzewienia,

k) ustalenia szczegółowe dla ciągów komunikacyjnych niestanowiących terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi: wg ustaleń ogólnych uchwały;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) zagospodarowanie terenu podporządkować kompozycji parku krajobrazowego /angielskiego/ z optymalnym zachowaniem istniejącej zieleni,
b) pozostałe wg ustaleń ogólnych;
4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, z wyjątkiem regulacji granic z terenami przyległymi oraz wydzielenia działek pod drogi, dojazdy wewnętrzne i pasy eksploatacyjne urządzeń infrastruktury;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
a) realizacja zagospodarowania terenu i robót wymienionych w punkcie „2b)"i „2c" niniejszej karty wymaga uzgodnienia z odpowiednim organem ochrony środowiska w przypadku konieczności wycinki zadrzewień i zakrzewień – wg przepisów odrębnych,
b) wg ustaleń ogólnych uchwały;
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń ogólnych uchwały;
7) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: wg ustaleń ogólnych uchwały;
8) zasady obsługi w zakresie komunikacji: dostęp od ulicy Polnej - **KDD1**, W. Barczewskiego - **KDL2**, ul. J. Iwaszkiewicza - **KDL1** przez system ciągów pieszo-jezdnych pełniących funkcję dróg technicznych oraz od ul. J. Tuwima (starej);
9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
a) przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia, zachowanie pasa eksploatacyjnego linii obowiązkowe, zgodnie z przepisami odrębnymi,
b) pozostałe ustalenia wg ustaleń ogólnych uchwały;
10) tymczasowe zagospodarowanie i użytkowane terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały;
11) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia - zachowanie pasa eksploatacyjnego linii obowiązkowe.

.

14. Karta ZT1, ZT2, ZT3, ZT4, ZT5, ZT6, powierzchnia terenów - 0,4012 ha
1) przeznaczenie terenu:
a) przeznaczenie podstawowe – zieleń towarzysząca, zlokalizowana w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, wzdłuż ciągów komunikacyjnych,
b) przeznaczenie dopuszczalne: zieleń izolacyjna;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) wprowadza się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych z wyjątkiem:
- zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia,
- ciągów pieszych i pieszo-jezdnych,
- elementów małej architektury,
- terenowych urządzeń rekreacji i wypoczynku,
- placów zabaw dla dzieci,

a) wprowadza się zakaz lokalizacji reklam,
b) zakazuje się stosowania ogrodzeń betonowych pełnych lub typowych metalowych ogrodzeń (barier) dla wydzielania ruchu pieszych i rowerzystów, z uwzględnieniem wg ustaleń ogólnych uchwały,
c) zagospodarowanie terenu powinno służyć polepszeniu zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej, powiększeniu terenów zieleni urządzonej,
d) ustala się ochronę i wykorzystanie w zagospodarowaniu terenów zieleni towarzyszącej istniejących zadrzewień i zakrzewień i uwzględnienia zasad wg ustaleń ogólnych uchwały;
e) urządzenia terenu wymienione w punkcie „2a)" niniejszej karty należy projektować łącznie z zagospodarowaniem terenu pobliskiej zabudowy mieszkaniowej;
f) **ZT2** – dopuszcza się zachowanie obecnej funkcji terenu (komunikacja i miejsca postojowe) związanej z prowadzoną działalnością rzemieślniczą na sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem odsunięcia stanowisk postojowych od budynku mieszkalnego na odległość zgodną z obowiązującymi przepisami prawa,

g) **ZT5** – dopuszcza się zagospodarowanie jako zieleń parkową,
h) pozostałe wg ustaleń ogólnych;
3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) wg ustaleń ogólnych uchwały,
b) zagospodarowanie terenu i gospodarka gruntami łącznie z przyległymi terenami zabudowy mieszkaniowej;
4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
a) wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, z wyjątkiem regulacji granic z terenami przyległymi oraz wydzielenia działek pod drogi, dojazdy wewnętrzne i pasy eksploatacyjne urządzeń infrastruktury,
b) dopuszcza się przeznaczenie terenu **ZT5**, **ZT6** na powiększenie przyległych działek zabudowy mieszkaniowej;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
a) realizacja zagospodarowania terenu i robót wymienionych w punkcie „2a)" niniejszej karty, wymaga uzgodnienia z odpowiednim organem ochrony środowiska w przypadku konieczności wycinki zadrzewień i zakrzewień – wg przepisów odrębnych,
b) wg ustaleń ogólnych uchwały;
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń ogólnych uchwały;
7) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: wg ustaleń ogólnych uchwały;
8) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
a) teren **ZT1** - dostęp od ulicy W. Barczewskiego,
b) teren **ZT2** - dostęp od ul. Polnej,
c) tereny **ZT3** i **ZT4** - dostępne od ul. J. Iwaszkiewicza, poprzez zagospodarowane przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej,
d) teren **ZT5** - dostęp od ul. M. Gotowca poprzez przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
e) teren **ZT6** - dostęp z ul. J. Iwaszkiewicza;
9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń ogólnych uchwały;
10) tymczasowe zagospodarowanie i użytkowane terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały.
11) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - nie ustala się.

15. Karta ZN1, ZN2, ZN3, ZN4, powierzchnia terenów - 1,8691 ha
1) przeznaczenie terenu:
a) przeznaczenie podstawowe – zieleń naturalna,
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) wprowadza się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych z wyjątkiem:
- zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia,
- urządzeń związanych z obsługą turystyki wodnej,
- lokalnych przejść pieszych, miejsc przejazdów rowerowych, miejsc przejazdów kołowych, kładek pieszych i pieszo-rowerowych,
- przystani przeznaczonych dla kajaków i łodzi zlokalizowanych w trzech miejscach wzdłuż brzegu rzeki Łyny - w rejonie terenów **UT1**, **UT2** i **US2**, w rejonie terenu **UT1** dopuszcza się realizację pomostu o szerokości do 1,40 m i długości do 50 m, w rejonie terenów **UT2** i **US2** dopuszcza się realizację pomostu o szerokości do 1,40 i długości do 25 m,
- tablic informacyjnych związanych z prowadzoną działalnością na terenie objętym planem,
b) wprowadza się zakaz lokalizacji reklam,
c) wprowadza się zakaz stosowania mas bitumicznych, asfaltu,
d) wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń oraz barier, w wyjątkowych przypadkach uzasadnionych względami bezpieczeństwa, w związku z ukształtowaniem terenu np. przy zawężeniach ścieżki pieszo-rowerowej w bezpośrednim sąsiedztwie skarpy przybrzeżnej, dopuszcza się stosowanie barier ochron-

nych (preferowany materiał - drewno) lub innych elementów małej architektury ze szczególną dbałością o estetykę, formę architektoniczną, która powinna być dostosowana do charakteru zespołu parkowego,

e) zagospodarowanie wydzielonych fragmentów terenu należy realizować w oparciu o kompleksowe opracowania projektowe, obejmujące główne powiązania piesze i szlaki rowerowe całości terenów objętych ustaleniem,

f) w zagospodarowaniu terenów zieleni należy wykorzystać w maksymalnym stopniu naturalnej **ZN** - istniejące zadrzewienia i zakrzewienia, z uwzględnieniem zastrzeżeń zawartych w ustaleniach ogólnych uchwały,

g) urządzenia terenu wymienione w punkcie „2a)" niniejszej karty należy projektować w sposób skoordynowany z zagospodarowaniem terenów **ZP, ZPP, WS**,

h) zagospodarowanie terenów **ZN** należy projektować i realizować w sposób zintegrowany z zagospodarowaniem założenia parkowego i przystosowaniem rzeki Łyny **WS** do funkcji turystycznego szlaku wodnego;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) zagospodarowanie terenu projektować i realizować w stylu parku krajobrazowego /angielskiego/ z optymalnym zachowaniem istniejącej zieleni, ujęciem jej w kompozycji zharmonizowanej z terenami zieleni parkowej **ZP** oraz wód **WS** i **ZW**;

b) pozostałe wg ustaleń ogólnych;

4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, z wyjątkiem regulacji granic z terenami przyległymi oraz wydzielenia działek pod drogi, dojazdy wewnętrzne i pasy eksploatacyjne urządzeń infrastruktury;

5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) realizacja zagospodarowania terenu i robót wymienionych w punkcie „2a)" niniejszej karty wymaga uzgodnienia z odpowiednim organem ochrony środowiska – wg przepisów odrębnych,

b) konieczne umocnienia skarp przybrzeżnych wykonać przez odpowiedni dobór roślinności, z zastosowaniem metod melioracyjnych przy użyciu materiałów naturalnych – np. faszyny, a na niewielkich odcinkach, lokalnie np. w miejscu wpływu cieków wodnych, pod mostami, kładkami dopuszcza się stosowanie umocnień kamiennych,

c) wg ustaleń ogólnych uchwały;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - wg ustaleń ogólnych uchwały;

7) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: teren w granicach działki wodnej rzeki Łyny wg zapisów Rozporządzenia Wojewody Warmińsko-Mazurskiego nr 160 z dn. 19 grudnia 2008 r. w sprawie wprowadzenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa warmińsko-mazurskiego (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 201 poz. 3152) - działka wodna rzeki Łyny, stanowi „Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny";

8) zasady obsługi w zakresie komunikacji: dostęp od ulicy M. Grzegorzewskiej **KDD2**, J. Iwaszkiewicza **KDL1** przez tereny zieleni parkowej **ZP** ciągami komunikacyjnymi pieszo-jezdnymi;

9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

a) wg ustaleń ogólnych uchwały,

b) adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną;

10) tymczasowe zagospodarowanie i użytkowane terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały;

11) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia - zachowanie pasa eksploatacyjnego linii obowiązkowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

16. Karta terenu WS, powierzchnia terenu - 2,2106 ha

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe – wody otwarte, płynące,

b) przeznaczenie dopuszczalne - turystyczny szlak wodny;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) dopuszcza się korzystanie z wód płynących rzeki Łyny jako drogi wodnej dla kajaków i łodzi,
b) w zagospodarowaniu linii brzegowych rzeki Łyny należy zachować istniejący krajobraz rzeczny w naturalnym wyglądzie koryta i brzegów rzeki, budowę takich obiektów jak: pomosty, kładki piesze, przejścia kanałów ciepłowniczych, wloty kanalizacji deszczowej, dojścia do wody zharmonizować z krajobrazem założenia parkowego; umocnienia skarp brzegowych związane z osuwaniem się gruntu należy realizować w sposób zharmonizowany z naturalnym otoczeniem rzeki, przez odpowiedni dobór roślinności, z zastosowaniem materiałów naturalnych – np. faszyny, a na niewielkich odcinkach, lokalnie np. w miejscu wpływu cieków wodnych, przy wlotach kanalizacji deszczowej, pod mostami, kładkami dopuszcza się stosowanie umocnień kamiennych,
c) dopuszcza się budowę mostów i kładek pieszych i pieszo-rowerowych, pomostów drewnianych lub drewnopodobnych (kompozytowych) przy brzegu rzeki, jak zaznaczono na rysunku planu, rozmieszczenie mostów i kładek **MP** jest orientacyjne, ilość kładek i mostów będzie wynikała z rozwiązania założenia parkowego,
d) dopuszcza się budowę ujęć wody do celów przeciwpożarowych, technologicznych i porządkowych związanych z realizacją założenia parkowego.
e) wprowadzanie ścieków deszczowych do rzeki może się odbywać na zasadach wg ustaleń ogólnych uchwały,
f) dopuszcza się budowę zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej, podziemnych lub ze względów technicznych – nadziemnych, urządzenia nadziemne przechodzące przez rzekę należy wkomponować w konstrukcję kładek lub mostów,
g) dopuszcza się urządzenie przystani przeznaczonych dla kajaków i łodzi w trzech miejscach wzdłuż brzegu rzeki Łyny - w rejonie terenów **UT1**, **UT2** i **US2**, w rejonie terenu **UT1** dopuszcza się realizację pomostu o szerokości do 1,40 m i długości do 50 m, w rejonie terenów **UT2** i **US2** dopuszcza się realizację pomostów o szerokości do 1,40 i długości do 25 m, alternatywą dla przystani w rejonie **UT2** i **US2** są zbiorniki wodne z przystaniami **ZW1, ZW2** połączone z rzeką wyłącznie poprzez istniejące kanały,
h) wszelka ingerencja w linię brzegową rzeki wymaga zgody właściwego organu ochrony środowiska – wg przepisów odrębnych,
i) wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi oraz prowadzenia robót budowlanych za wyjątkiem wymienionych powyżej w punktach „2a), 2b), 2c), 2d), 2e), 2f)" niniejszej karty,
j) wprowadza się zakaz lokalizacji reklam, urządzeń reklamowych,
k) wprowadza się zakaz stosowania barier i ogrodzeń - w przypadkach uzasadnionych względami bezpieczeństwa stosować bariery o formie i konstrukcji dostosowanej pod względem estetyki do przyjętych rozwiązań architektonicznych i kompozycyjnych założenia parkowego, w rozwiązaniach zaleca się stosowanie elementów o konstrukcji drewnianej lub odpowiednio wykończonych drewnem,
l) zagospodarowanie wydzielonych fragmentów terenu należy realizować w oparciu o kompleksowe opracowania projektowe, obejmujące przeznaczenie terenów, główne powiązania komunikacyjne - ciągi piesze i rowerowe dotyczące całości terenów objętych ustaleniem;
3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych uchwały;
4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych uchwały;
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń ogólnych uchwały;
7) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: teren w granicach działki wodnej rzeki Łyny wg zapisów Rozporządzenia Wojewody Warmińsko-Mazurskiego nr 160 z dn. 19 grudnia 2008 r. w sprawie wprowadzenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa warmińsko-mazurskiego (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 201 poz. 3152) - działka wodna rzeki Łyny, stanowi „Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny";
8) zasady obsługi w zakresie komunikacji: dostęp od ulicy M. Grzegorzewskiej **KDD2**, J. Iwaszkiewicza **KDL1** przez teren **ZP** i **ZN** - z wykorzystaniem systemu ciągów pieszych i pieszo-jezdnych pełniących funkcję dróg technicznych;
9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
a) wg ustaleń ogólnych uchwały,

b) adaptuje się istniejącą na terenie infrastrukturę techniczną oraz istniejący system odprowadzenia wód opadowych z terenów przyległych, oparty o rowy otwarte z odpływem do rzeki Łyny, ścieki deszczowe przed odprowadzeniem do rzeki powinny być odpowiednio oczyszczone;
10) tymczasowe zagospodarowanie i użytkowane terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały;
11) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
a) przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia, zachowanie pasa eksploatacyjnego linii obowiązkowe, zgodnie z przepisami odrębnymi,
b) rzeka Łyna stanowi drogę wodną o funkcji rekreacyjnej dla użytkowników kajaków i łodzi, w zagospodarowaniu koryta rzeki należy uwzględnić ww. funkcję,
c) przez teren przebiegają drogi komunikacji kołowej i pieszej, przy projektowaniu i realizacji nowych obiektów mostowych i kładek należy zachować możliwość korzystania z szlaku wodnego, zasada ta dotyczy również remontu i przebudowy obiektów istniejących,
d) nadziemne sieci infrastruktury technicznej przechodzące przez rzekę należy wkomponować w konstrukcje kładek lub mostów,
e) obowiązujące ustalenia szczegółowe dla ciągów komunikacyjnych: wg ustaleń ogólnych ustawy.

17. Karta IT1, IT2, IT3, powierzchnia terenów - 0,2255 ha
1) przeznaczenie terenu:
a) przeznaczenie podstawowe – obiekty infrastruktury technicznej,
b) dopuszczalne:
– zieleń parkowa, zieleń towarzysząca, zieleń izolacyjna,
– usługi nieuciążliwe - dotyczy terenu **IT2**;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) **IT1** – budowla adaptowana – piaskowniki na kanalizacji deszczowej, w otoczeniu zieleni urządzonej, izolacyjnej,
b) **IT2** – budynek infrastruktury ciepłowniczej istniejący, adaptowany - 1 kondygnacja, dach płaski, wprowadza się zakaz rozbudowy poziomej, dopuszcza się nadbudowę i przebudowę istniejącego dachu płaskiego na dach stromy dwuspadowy o nachyleniu połaci 30° - 45°, pokrycie dachu: dachówka ceramiczna ceglastoczerwona matowa, w przypadku nadbudowy - przeznaczenie dopuszczalne usługi nieuciążliwe, wysokość nadbudowy maksymalnie jedna kondygnacja i dach stromy, kalenica równoległa do ulicy Niepodległości,
c) **IT3** – budynki istniejące, adaptowane (przepompownia, budynek gospodarczy) i urządzenia związane z odprowadzaniem wód powierzchniowych i utrzymaniem systemów melioracyjnych terenów zalewowych i podmokłych obniżeń położonych na południe i na zachód od obszaru objętego niniejszym planem,
- budynki istniejące na terenie **IT3** o wysokości 1 kondygnacji, dach stromy – pokrycie dachu z blachy dachówkopodobnej w kolorze czerwieni, dopuszcza się zmianę materiału pokryciowego na dachówkę ceramiczną ceglastoczerwoną;
3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych uchwały;
4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, z wyjątkiem regulacji granic z terenami przyległymi oraz wydzielenia działek pod drogi, dojazdy wewnętrzne i pasy eksploatacyjne urządzeń infrastruktury;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
a) istniejąca zieleń wysoka w maksymalnym stopniu do zachowania,
b) pozostałe wg ustaleń ogólnych uchwały;
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń ogólnych uchwały;
7) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: wg ustaleń ogólnych uchwały;
8) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
a) **IT1** – dostęp od ul. Polnej **KDD1**,
b) **IT2** – od ul. Grzegorzewskiej **KDD2**,

c) **IT3** – od ul. J. Iwaszkiewicza **KDL1** i ul. J. Tuwima /starej/;
9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń ogólnych uchwały;
10) tymczasowe zagospodarowanie i użytkowane terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały.
11) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie ustala się.

18. Karta wyodrębnionych terenów komunikacji KDG, KDL1, KDL2, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDW1, KDW2, powierzchnia terenów - 5,7192 ha, w tym KDW1 i KDW2 - 0,4292 ha
1) przeznaczenie terenu:
   a) przeznaczenie podstawowe – komunikacja - wyodrębnione tereny pasów drogowych,
   b) przeznaczenie dopuszczalne – zieleń izolacyjna;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) **KDG** - teren drogi klasy głównej – ulica istniejąca adaptowana (część ul. Obrońców Tobruku),
- przekrój dwujezdniowy z pasem rozdzielającym,
- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zmienna średnio 40 - 45 m,
- połączenie z drogą lokalną **KDL** (ul. J. Iwaszkiewicza) poprzez skrzyżowanie skanalizowane,
- wyklucza się możliwość realizacji zjazdów indywidualnych i publicznych bezpośrednio obsługujących przyległe tereny zabudowy, dopuszczalne zjazdy techniczne,
- droga **KDG** jest przeznaczona dla prowadzenia komunikacji zbiorowej, w tym również dopuszcza się możliwość realizacji trakcji tramwajowej,
- ciągi piesze obustronne, ścieżka rowerowa jednostronna, dopuszcza się prowadzenie ścieżki rowerowej i ciągów pieszych przez przyległe tereny **ZI** i **IT** w sposób skoordynowany z zagospodarowaniem tych terenów,
- na terenie drogi **KDG** wprowadza się zakaz lokalizacji reklam, wszelkiego typu urządzeń reklamowych z wyłączeniem tablic informacyjnych związanych z funkcją obiektów lokalizowanych w sąsiedztwie terenu drogi, oznaczeń szlaków turystycznych,
b) **KDL1 i KDL2** – drogi klasy lokalnej – ulice istniejące adaptowane (ulica J. Iwaszkiewicza oraz niewielki fragment ulicy W. Barczewskiego):
- przekrój jednojezdniowy,
- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zmienna, średnio 15 – 20 m,
- połączenie z drogą klasy głównej **KDG** – skrzyżowanie skanalizowane, w pozostałych przypadkach połączeń z drogami dojazdowymi i wewnętrznymi skrzyżowania zwykłe,
- dopuszcza się zjazdy indywidualne, publiczne (nie dotyczy ul. W. Barczewskiego **KDL2**) i techniczne,
- dopuszcza się miejsca postojowe przyuliczne – dotyczy wyłącznie ul. J. Iwaszkiewicza,
- droga **KDL1** - ul. J. Iwaszkiewicza przeznaczona jest do prowadzenia komunikacji zbiorowej,
- dopuszcza się prowadzenie ciągów pieszych i ścieżki rowerowej przez przyległe tereny zieleni publicznej i osiedlowej,
- na terenie dróg **KDL** od strony terenów zieleni parkowej **ZP**, izolacyjnej **ZI**, naturalnej **ZN** i towarzyszącej **ZT**, wprowadza się zakaz lokalizacji reklam, wszelkiego typu urządzeń reklamowych z wyłączeniem tablic informacyjnych związanych z funkcją obiektów lokalizowanych w sąsiedztwie terenu drogi, oznaczeń szlaków turystycznych,
c) **KDD1, KDD2, KDD3, KDD4** i **KDW1, KDW2** – drogi dojazdowe i wewnętrzne istniejące adaptowane i projektowane:
- szerokość pasów drogowych zmienna wg rysunku planu w parametrach średnio 10 - 15 m, wyjątek stanowi adaptowany pas drogowy **KDD3** o szerokości ok. 7 m,
- chodniki w ulicy **KDD1** (ul. Polna) należy projektować obustronnie,
- **KDD4** – droga dojazdowa do terenu **US2**, zakazuje się realizacji miejsc postojowych w pasie drogowym, dopuszcza się realizację drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego,
- w pozostałych przypadkach dróg **KDD2**, **KDD3** dopuszcza się stosowanie chodników jednostronnych oraz przyulicznych miejsc postojowych,
- drogi wewnętrzne **KDW1** i **KDW2** (istniejące) mogą funkcjonować jako ciągi pieszo-jezdne,
- droga dojazdowa **KDD2** (przedłużenie ulicy M. Grzegorzewskiej) projektowana jako droga ruchu uspokojonego - strefa zamieszkania, może być realizowana w formie ciągu pieszo-jezdnego lub z chodnikiem

jednostronnym, w projekcie należy stosować szykany drogowe zmniejszające prędkość ruchu pojazdów kołowych,
- wprowadza się zakaz lokalizacji reklam, wszelkiego typu urządzeń reklamowych z wyłączeniem tablic informacyjnych związanych z funkcją obiektów lokalizowanych w sąsiedztwie terenu drogi, oznaczeń szlaków turystycznych,
- na terenie komunikacji **KDD2** (ul. M. Grzegorzewskiej) znajdują się dwa zespoły prywatnych garaży oznaczone na rysunku planu: **G1**, **G2** – budynki istniejących garaży, nieprzewidziane do adaptacji, dopuszcza się rozbiórkę,
d) na terenie pasów drogowych zakazuje się lokalizacji garaży (boksów garażowych) i innych niż komunikacyjne obiektów budowlanych, z wyjątkiem infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury oraz obiektów związanych z obsługą komunikacji zbiorowej takich, jak wiaty przystankowe, kioski z prasą – dotyczy terenów dróg wymienionych w p. „2a)", „2b)", „2c)" niniejszej karty;
3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych uchwały;
4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, za wyjątkiem regulacji granic z terenami przyległymi oraz wydzielenia działek pod drogi, dojazdy wewnętrzne i pasy eksploatacyjne urządzeń infrastruktury;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
a) istniejąca zieleń w maksymalnym stopniu do zachowania,
b) wg ustaleń ogólnych uchwały;
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń ogólnych uchwały;
7) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: wg ustaleń ogólnych uchwały;
8) zasady obsługi w zakresie komunikacji: wg ustaleń ogólnych uchwały;
9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
a) wody opadowe – nakaz odprowadzenia ścieków deszczowych do sieci kanalizacji deszczowej lub do rzeki Łyny, po podczyszczeniu (wg odrębnych przepisów); parkingi wyposażyć w separatory substancji ropopochodnych,
b) lokalizacja sieci infrastruktury technicznej (w tym powiązań z układem zewnętrznym) w liniach rozgraniczających ulic i dojazdów jest obowiązującą zasadą;
c) pozostałe wg ustaleń ogólnych;
10) tymczasowe zagospodarowanie i użytkowane terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały;
11) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - przez teren **KDG** przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia - zachowanie pasa eksploatacyjnego linii obowiązkowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

19. Karta terenów komunikacji przeznaczonych na zespoły miejsc postojowych dla samochodów osobowych – parkingi KDP1, KDP2, KDP3, KDP4, powierzchnia terenów – 1,0491 ha
1) przeznaczenie terenu:
a) przeznaczenie podstawowe – komunikacja, zespoły miejsc postojowych (parkingi) dla samochodów osobowych (w rozumieniu Prawa budowlanego),
b) przeznaczenie dopuszczalne – zieleń parkowa, zieleń izolacyjna;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) zespół miejsc postojowych **KDP1** - istniejący adaptowany parking jednopoziomowy ogólnodostępny, między innymi przeznaczony na potrzeby użytkowników terenów założenia parkowego,
- wprowadza się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi (w tym konstrukcji zadaszeń, różnych form wiat, boksów garażowych) z wyjątkiem obiektów:
- infrastruktury podziemnej, oświetlenia,

- elementów małej architektury,

- budynku socjalnego ochrony o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 20 m² i wysokości jednej kondygnacji,

- budynku parkingu wielopoziomowego o wysokości do 3 nadziemnych poziomów parkowania, nieprzekraczalnej linia zabudowy wg rysunku planu, powierzchni biologicznie czynnej, stanowiącej co najmniej 20% terenu oraz maksymalnej intensywności zabudowy - 2,
- wprowadza się zakaz lokalizacji stacji paliw,

b) zespół miejsc postojowych **KDP2** – jednopoziomowy, rozbudowa istniejącego parkingu dla samochodów osobowych na potrzeby użytkowników terenów założenia parkowego, z wprowadzeniem zieleni wysokiej i niskiej rozdzielającej grupy miejsc postojowych,
- wprowadza się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi (w tym konstrukcji zadaszeń, różnych form wiat, boksów garażowych) z wyjątkiem: budynku socjalnego ochrony o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 20 m² i wysokości jednej kondygnacji, obiektów infrastruktury podziemnej, oświetlenia, elementów małej architektury,
- wprowadza się zakaz lokalizacji stacji paliw,

c) zespół miejsc postojowych **KDP3** - istniejący adaptowany jednopoziomowy, ogólnodostępny zespół miejsc postojowych dla samochodów osobowych,
- wprowadza się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi (w tym konstrukcji zadaszeń, różnych form wiat, boksów garażowych) z wyjątkiem: budynku socjalnego ochrony o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 20 m² i wysokości jednej kondygnacji, obiektów infrastruktury podziemnej, oświetlenia, małej architektury,
- wprowadza się zakaz lokalizacji stacji paliw,

d) zespół miejsc postojowych **KDP4** - istniejący zespół miejsc postojowych dla samochodów osobowych, ogólnodostępny,
- na terenie parkingu jednopoziomowego należy wprowadzić zieleń wysoką i niską rozdzielającą poszczególne pasma miejsc postojowych,
- wprowadza się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi (w tym konstrukcji zadaszeń, różnych form wiat, boksów garażowych) z wyjątkiem:
- infrastruktury podziemnej, oświetlenia,
- elementów małej architektury,
- budynku socjalnego ochrony o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 20 m² i wysokości jednej kondygnacji,
- realizowanego w celu zwiększenia ilości miejsc postojowych budynku parkingu wielopoziomowego o wysokości do 3 nadziemnych poziomów parkowania, linia zabudowy - minimalna odległość budynku od krawędzi jezdni ulicy J. Iwaszkiewicza - 15 m, powierzchnia biologicznie czynna, stanowiąca co najmniej 20% terenu oraz maksymalna intensywność zabudowy - 2,
- wprowadza się zakaz lokalizacji stacji paliw,

e) przy projektowaniu i realizacji budynku parkingów wielopoziomowych należy szczególną uwagę zwrócić na architektoniczne zharmonizowanie obiektu z sąsiednią zabudową i z zagospodarowaniem terenów przyległych, stosować rozwiązania o wysokiej jakości technicznej i estetycznej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg ustaleń ogólnych niniejszej uchwały;

4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, za wyjątkiem regulacji granic z terenami przyległymi oraz wydzielenia działek pod drogi, dojazdy wewnętrzne i pasy eksploatacyjne urządzeń infrastruktury;

5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń ogólnych uchwały;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń ogólnych uchwały;

7) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów: wg ustaleń ogólnych uchwały;

8) zasady obsługi w zakresie komunikacji: obsługa z przyległych dróg **KDL1**, **KDD1**;

9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

a) wody opadowe – nakaz odprowadzenia ścieków deszczowych do sieci kanalizacji deszczowej lub do rzeki Łyny, po podczyszczeniu (wg odrębnych przepisów); parkingi wyposażyć w separatory substancji ropopochodnych,

b) lokalizacja sieci infrastruktury technicznej (w tym powiązań z układem zewnętrznym) w liniach rozgraniczających ulic i dojazdów jest obowiązującą zasadą;

c) pozostałe wg ustaleń ogólnych;
10) tymczasowe zagospodarowanie i użytkowane terenu: wg ustaleń ogólnych uchwały;
11) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie ustala się.

Rozdział 4

Postanowienia końcowe

§ 7. Stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się dla całego terenu objętego opracowaniem w wysokości 30 % .

§ 8. Prezydent Olsztyna sprawuje bieżący nadzór nad przestrzeganiem i realizacją ustaleń niniejszego planu. Prezydent Olsztyna przechowuje i udostępnia do wglądu plan oraz wydaje w jego przedmiocie stosowne wypisy i wyrysy.

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Olsztyna.

§ 10. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia oraz załącznik graficzny (rysunek planu) Uchwały RM Nr XXXVI/413/97 z dnia 25.06.1997 r. - Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Olsztyna oraz planu szczegółowego UN-8, BRZEZINY-POZORTY w Olsztynie (Dz. Urz. Woj. Ol. Nr 21/97 z dn. 11.07.97 r.).

§ 11. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Olsztyna.

Przewodniczący Rady
Jan Tandyrak