

Uchwała Nr XXX/371/08
Rady Miasta Olsztyn
z dnia 27 sierpnia 2008 roku

w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Olsztyn – Park Centralny”.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492 z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087 i z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225 poz. 1635 z 2007 r. Nr 127 poz. 880) Rada Miasta Olsztyn uchwala co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1

Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, Olsztyn – Park Centralny” – zwany dalej planem.

§ 2

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) stwierdzenia zgodności planu z ustaleniami studium, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały,
- 4) rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiących załącznik nr 3 do uchwały,
- 5) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 4 do uchwały.

§ 3

1. Przedmiot i granice planu określa uchwała Nr XLIV/579/05 Rady Miasta Olsztyn z dnia 27 kwietnia 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Olsztyn – Park Centralny”.
2. Celem opracowania planu jest:
 - 1) określenie sposobu zagospodarowania przestrzennego projektowanego parku centralnego,
 - 2) uporządkowanie terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej otaczającej tereny projektowanego Parku Centralnego,
 - 3) uściślenie sposobu obsługi komunikacyjnej istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz terenu projektowanego parku.
3. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:
 - 1) ustalenia obowiązujące:
 - a) linie granic planu,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania,

- c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- d) oznaczenia terenów przeznaczonych na cele zabudowy o określonych funkcjach: mieszkaniowej i usługowej,
- e) oznaczenia terenu przeznaczonych na cele: dróg publicznych, dróg wewnętrznych, terenów strefy projektowanego placu centralnego,
- f) oznaczenia obiektów objętych ochroną konserwatorską,
- g) oznaczenia granic strefy pośredniej ochrony zabytków,
- h) oznaczenia rejonu strefy stanowiska archeologicznego,
- 2) ustalenia niezobowiązujące i orientacyjne obejmują oznaczenia tras głównych ciągów pieszych, projektowanej ścieżki rowerowej oraz ideogramy projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 4

1. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały:

- 1) **teren** – należy przez to rozumieć teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony jednym symbolem,
- 2) **przeznaczenie podstawowe terenu** – oznacza takie przeznaczenie funkcjonalne, które jest przeważające na danym terenie, zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni jak i kubatury,
- 3) **przeznaczenie dopuszczalne terenu** – oznacza przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia funkcję podstawową lub występuje zamiennie. Za przeznaczenie dopuszczalne uznaje się przeznaczenie o zbliżonej charakterystyce do wymienionych przeznaczeń w szczegółowych ustaleniach §5 i §6 dla poszczególnych terenów. Na terenach usługowych za przeznaczenie dopuszczalne uznaje się mieszkania związane z prowadzoną działalnością wynikającą z przeznaczenia podstawowego terenu,
- 4) **usługi nieuciążliwe** – należy przez to rozumieć: usługi handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła nieuciążliwego (z wyłączeniem warsztatów obsługi samochodów i stacji paliw), administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki i oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, usługi turystyczne, hotelarskie, rekreacji i sportu, biur komercyjnych, banków i innych o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których funkcjonowanie:
 - a) nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym terenem inwestycji, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska,
 - b) nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów,
 - c) ani w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowanie nieestetycznych odpadów na otwartej przestrzeni,
- 5) **adaptacja** należy rozumieć możliwość zachowania istniejącego stanu zabudowy, a także przystosowanie obiektu do potrzeb użytkownika. Przystosowanie może się wiązać z przebudową, rozbudową obiektu oraz zmianą sposobu jego użytkowania. Adaptacja spełnia ustalenia uchwały jeżeli:
 - a) nowa funkcja będzie zgodna z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu określonym w uchwale,
 - b) sposób kształtowania zabudowy będzie zgodny z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w uchwale,
 - c) w odniesieniu do budynków, których uchwała nie określa jako obiekty historyczne, określenie adaptacja oznacza możliwość zachowania stanu istniejącego zabudowy oraz możliwość ich przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz rozbiórki i realizacji nowej zabudowy przy spełnieniu zachowania warunków funkcji przeznaczenia terenu, zasad jego zabudowy i zagospodarowania, określonych w ustaleniach niniejszej uchwały,

- d) w odniesieniu do budynków historycznych wpisanych do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych odpowiednio na rysunku planu, oznacza możliwość ich przeznaczenia na funkcje określone w §6 uchwały pod warunkiem spełnienia wymogów zawartych w §5 ust. 3 niniejszej uchwały,
- e) projekt wszelkich zmian przebudowy w budynkach historycznych, objętych ochroną prawną uzyska zezwolenie właściwych służb ochrony zabytków,
- 6) **usługi publiczne** - obiekty użyteczności publicznej, przeznaczone do realizacji celów publicznych: usługi nauki i oświaty, sportu i rekreacji, zdrowia i opieki społecznej, administracji publicznej, kultury i nauki, kultu religijnego i inne. Dopuszcza się mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą,
- 7) **zabudowa historyczna i budynek historyczny** dotyczy obiektów powstałych przed rokiem 1945, a w tym wpisanych do rejestru zabytków, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków i podlegających ochronie prawnej w ramach ustanowionej w planie strefy pośredniej ochrony zabytków,
- 8) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – jest to linia, poza którą nie można sytuować obiektów kubaturowych. Linie tę mogą przekraczać balkony i wykusy tych obiektów jednak nie więcej niż 1,5 m. Określenie linii rozgraniczenia jako tożsamy z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznacza możliwość sytuowania ścian z otworami bezpośrednio przy granicy z terenami komunikacji kołowej i pieszej, placów przestrzeni publicznej oraz terenami zieleni. Przekraczanie tych linii balkonami i wykusami, jak wyżej,
- 9) **wysokość zabudowy** – podana ilość kondygnacji oznacza kondygnacje mieszkalne lub usługowe wyniesione w całości ponad poziom terenu. W wypadku ustalenia nakazu stosowania dachów stromych w podanej ilości kondygnacji mieści się również poddasze użytkowe. W szczegółowych ustaleniach określonych w §6 wysokość zabudowy podano w wartościach bezwzględnych w odniesieniu do kalenicy lub gzymsu koronującego,
- 10) **dach stromy** oznacza dach o kącie nachylenia powyżej 30° oraz dachy mansardowe,
- 11) **urządzenia rekreacyjno – sportowe** – oznaczają pola gier np. takich jak: siatkówka, koszykówka, szachy polowe, ringo, minigolf itp. oraz urządzenia placów zabaw i rekreacji dzieci,
- 12) **zielen parkowa, zielen urządzona** – istniejąca i projektowana zielen niska i wysoka pełniąca ogólnomiejskie funkcje rekreacyjne, wyposażona w niezbędne urządzenia,
- 13) **zielen towarzysząca** – zielen urządzona towarzysząca zabudowie mieszkaniowej,
- 14) **powierzchnia działki biologicznie czynnej** – grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz woda powierzchniowa na działce budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²,
- 15) **wymagania parkingowe** - wymagana minimalna ilość miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki,
- 16) **gzyms koronujący** – gzyms zamykający elewację na granicy z dachem budynku.

Ustalenia ogólne

§ 5

1. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenia terenu:

1) Tereny przeznaczone na zabudowę (istniejącą i projektowaną):

- a) **MW** – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) **U** – zabudowa usługowa.
- 2) Tereny przeznaczone na komunikację i urządzenia infrastruktury technicznej:
- a) **KDZ** – ulice publiczne zbiorcze,
 - b) **KDL** – ulice publiczne lokalne,
 - c) **KDD** – ulice publiczne dojazdowe,
 - d) **KDW** – drogi wewnętrzne.
- 3) Tereny przeznaczone na zieleni:
- a) **ZP** – zieleni parkowa,
 - b) **ZU** – zieleni urządzona,
 - c) **ZT** – zieleni towarzysząca zabudowie mieszkaniowej,
- 4) **SPC** – strefa projektowanego placu centralnego.
- 5) Tereny wód płynących - **WS** rzeka Łyna.

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

- 1) W granicach planu zasady ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:
 - a) sposobu zagospodarowania i ochrony terenów zieleni, oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZP**, **ZU**, **ZT** i **SPC**, a w szczególności zakazu zabudowy tych terenów za wyjątkiem obiektów dopuszczonych ustaleniami § 6,
 - b) przeznaczenia terenu o oznaczeniu **1MW** pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami,
 - c) przeznaczenia obszaru **3U**, **4U**, **5U**, **9U** pod zabudowę usługową,
 - d) adaptacji terenów mieszkaniowych **2MW**, **3MW**, **4MW**, **5MW**, **6MW**, **7MW**, **8MW**, **9MW** i usługowych **1U**, **2U**, **4U**, **6U**, **7U**, **8U**, **9U**,
 - e) sposobu zagospodarowania terenów przeznaczonych na komunikację pieszą **CP** i kołową **KDZ**, **KDD**, **KDW**,
- 2) Przestrzeń publiczną na obszarze planu stanowią tereny dróg **KDZ**, **KDL**, **KDW**, zieleni **ZP**, **ZU** oraz wód płynących **WS**,
- 3) Realizowana zabudowa musi charakteryzować się wysokim poziomem rozwiązań architektonicznych z uwzględnieniem ochrony panoramy widokowej od strony projektowanego parku w kierunku pierzei ulicy Tadeusza Kościuszki, Emilii Plater i S. Pieniężnego,
- 4) Tereny wskazane pod zainwestowanie i urządzenie zieleni mogą być zagospodarowane tylko zgodnie z ich docelowym przeznaczeniem bez jakiegokolwiek stanu przejściowego. Na terenie objętym planem (poza obiektami związanymi z obsługą komunikacji masowej) obowiązuje zakaz sytuowania drobnych, stałych obiektów usługowych takich jak: budki, kioski, małe pawilony, itp. za wyjątkiem obiektów dopuszczonych ustaleniami §6 oraz tymczasowych obiektów wystaw i imprez terenowych,
- 5) Na terenie objętym planem obowiązuje zakaz budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m²,
- 6) Obiekty istniejące niezgodne z planem (w zakresie przeznaczenia terenu, usytuowania na działce, formy zabudowy, gabarytów, kształtu dachu), mogą być użytkowane zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem i poddawane remontom bez możliwości rozbudowy, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
- 7) W granicach planu obowiązuje zakaz sytuowania i instalowania reklam wolnostojących i związanych z budynkiem za wyjątkiem szyldów informujących o nazwie i funkcji

zakładów lub budynków instytucji rozmieszczonych w granicach planu.

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

- 1) Teren objęty planem jest naturalnie i historycznie ukształtowanym pasem zieleni stanowiącym część środowiska przyrodniczego dorzecza rzeki Łyny. Posiada również wysokie walory urbanistyczne ze względu na istniejący historycznie ukształtowany charakter zabudowy ulicy K. Kościuszki, oraz widokowej skarpy tej ulicy z ekspozycją na panoramę Starego Miasta i projektowany park,
- 2) Zasadą planu jest ochrona istniejących w tym rejonie miasta wysokich walorów krajobrazowo-przyrodniczych oraz ochrona istniejących walorów architektonicznych istniejących pierzei ulic graniczących z obszarem opracowania,
- 3) Oznaczone na rysunku planu budynki mieszkalne nr 23 i 24 przy ul. Seweryna Pieniężnego, budynki Urzędu Poczтового - ul. S. Pieniężnego 21, siedziba Archidiecezji Warmińsko-Mazurskiej - ul. S. Pieniężnego 22, budynek przy Al. Niepodległości 85, wpisane są do rejestru zabytków i podlegają ochronie prawnej służb ochrony zabytków,
- 4) Dla terenu planu wyznacza się w planie strefę pośredniej ochrony konserwatorskiej. Granice strefy przyjęte w planie wyznaczono graficznie na rysunku planu – załączniku nr 1 do niniejszej uchwały. W strefie znajdują się tereny XIX i XX – wiecznej zabudowy historycznej postulowane do objęcia strefą w opracowaniu „Obszary ochrony konserwatorskiej Miasta Olsztyn” z sierpnia 2001r., oznaczonego symbolem **B4, B7 i K2** w załączniku nr 1 do ww. opracowania. Zakres ochrony w strefach wg wytycznych właściwych służb ochrony zabytków:
 - a) w granicach strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej na rysunku planu oznaczono budynki historyczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków,
 - b) w budynkach historycznych obowiązuje ochrona wysokości zabudowy, bryły budynków, kształtu dachów, wystroju architektonicznego elewacji, historycznej stolarki otworowej oraz historycznego wyposażenia wnętrz,
 - c) w granicach strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej ochronie podlega historyczne rozplanowanie zabudowy oraz historyczny układ ulic i placów,
 - d) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej wprowadza się nakaz dostosowania zabudowy nowoprojektowanej do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie skali i bryły zabudowy oraz jej wysokości, przy założeniu wymogu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej,
 - e) każda działalność budowlana w odniesieniu do obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków wymaga uzyskania uzgodnienia właściwych służb ochrony zabytków. Zakres dopuszczalnych zmian w budynkach historycznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków zostanie ustalony, indywidualnie dla każdego obiektu, przez właściwe służby ochrony zabytków. Służby ochrony zabytków zapewnią możliwość uzyskania wstępnych warunków konserwatorskich dla planowanych inwestycji oraz określą, w razie potrzeby, konieczność i zakres sporządzenia dokumentacji konserwatorskiej obiektów,
 - f) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej lokalizacja i rozwiązania projektowe nowej zabudowy wymaga uzyskania uzgodnienia właściwych służb ochrony zabytków,
 - g) zabudowa projektowana położona w sąsiedztwie zabudowy historycznej podlega nakazom ochrony krajobrazowej podanym w szczegółowych ustaleniach zasad zabudowy i zagospodarowania terenów niniejszej uchwały,
- 5) W granicach planu znajduje się strefa ochrony krajobrazowej **K2**. Zasady ochrony na obszarze strefy obejmują:
 - a) podporządkowanie wszelkiej działalności nadrzędnym wartościom krajobrazowym,

- b) utrzymanie istniejącego charakteru zieleni **ZP** doliny rzeki Łyny, włączenie ich do użytkowania rekreacyjnego oraz zakaz przeznaczenia tych terenów pod zabudowę,
 - c) ograniczenie zmian przekształceń naturalnego terenu oraz utrzymanie maszywów zieleni wysokiej,
 - d) zabezpieczenie otuliny terenów zielonych poprzez zachowanie dominacji form tradycyjnych i harmonijne nawiązanie do nich zabudowy nowoprojektowanej,
- 6) Rejon oznaczonego na planie stanowiska archeologicznego **SA** jest kwalifikowany jako strefa obserwacji archeologicznej. Na terenie stanowiska archeologicznego należy przeprowadzić przedinwestycyjne badania sondażowe, których wyniki pozwolą na wydanie dalszych warunków konserwatorskich dotyczących zagospodarowania tego terenu. Na terenach znajdujących się w strefie obserwacji archeologicznej wszelkie prace ziemne należy prowadzić pod stałym nadzorem archeologicznym. Na sondażowe badania oraz na nadzór archeologiczny należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 7) Ogrodzenia wydzielonych działek, na całym terenie planu, wymagają formy neutralnej przy zachowaniu wysokich walorów estetycznych lub stylizacji odpowiedniej dla zabudowy historycznej.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę przeznaczoną na pobyt ludzi wprowadza się nakaz odprowadzania ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §5 ust.7 niniejszej uchwały,
- 2) Nakazuje się odprowadzenie ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych ulic i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej. Bezpośrednie odprowadzenie wód opadowych do rzeki Łyny jest możliwe po oczyszczeniu w piaskowniku i separatorze substancji ropopochodnych. Zaleca się miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni,
- 3) Funkcje usługowe na terenach przeznaczonych pod zabudowę należy programować i projektować jako usługi nieuciążliwe,
- 4) Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów zainwestowania odpowiednio do obowiązujących rozporządzeń wykonawczych do ustawy prawo ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu:
 - a) dla terenów **MW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - b) dla terenów **U** – jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców ze zwartą zabudową mieszkaniową i koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych,
 - c) dla terenów **ZP** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych poza miastem,
- 5) W granicach planu linie telekomunikacyjne i elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia należy układać doziemnie,
- 6) Na terenach przeznaczonych do zainwestowania zabudową wprowadza się zalecenie zachowania w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej,
- 7) Zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy realizować z sieci ciepłej lub indywidualnie w oparciu o gaz ziemny, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii. Wyklucza się wykorzystywanie węgla kamiennego, brunatnego i koksu,
- 8) W granicach opracowania planu znajduje się Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny obejmujący koryto rzeki. Granica ta przebiega w linii brzegowej koryta rzeki. Nakazy i zakazy obowiązujące na obszarze chronionego krajobrazu zostały określone w odpowiednim Rozporządzeniu Wojewody Warmińsko-Mazurskiego,

- 9) Dla gruntów rolnych i leśnych objętych ochroną w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych uzyskano zgodę na przeznaczenie ich na cele nierolne i nieleśne. Pozostałe tereny należą do grupy terenów zabudowanych i zurbanizowanych,
- 10) Gromadzenie odpadów stałych - w granicach własnych działki zgodnie z zasadami określonymi w programie gospodarki odpadami – nie dopuszcza się utylizacji i składowania odpadów w granicach własnych działki,
- 11) Szczegółowe zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu dla terenów zieleni zostały określone w §6.

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

W zakresie ochrony środowiska:

Dopuszczalne poziomy hałasów dla „terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, szpitale i domy opieki społecznej, pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, przeznaczonych na cele uzdrowiskowe i rekreacyjno-wypoczynkowe poza miastem” - regulują przepisy odrębne, w tym ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. „Prawo ochrony środowiska” (Dz.U. Nr 62, poz. 627 z 2001r.) oraz przepisy wykonawcze.

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) Ustala się możliwość podziału nieruchomości po liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu,
- 2) Nowe samodzielne działki mogą stanowić tylko te części terenu, których wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzeniu infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikających z niniejszego planu i przepisów odrębnych,
- 3) 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. Dopuszcza się także wydzielenie własności poszczególnych budynków jeśli jest to zgodne z ustaleniami planu,
- 4) Dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki dla realizacji dróg wewnętrznych, przejść pieszych i uzbrojenia,
- 5) Szczegółowe zasady podziału nieruchomości określone są w ustaleniach §6 dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczenia.

7. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i w zakresie komunikacji:

- 1) W granicach planu zabrania się stosowania:
 - a) indywidualnych ujęć wody,
 - b) indywidualnych urządzeń do oczyszczania ścieków,
 - c) zbiorników do gromadzenia nieczystości ciekłych,
- 2) Adaptuje się istniejące systemy infrastruktury technicznej we wszystkich strefach funkcyjnych. Rozbudowę, budowę lub modernizację systemu infrastruktury technicznej wykonywać w oparciu o warunki wynikające z ustaleń niniejszego planu, przy zachowaniu zasady rozdziału ścieków sanitarnych od deszczowych,
- 3) W kartach terenów (rozdział 3 §6) podano postulowane zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- 4) Zaopatrzenie w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi, lokalizowanych na terenach w granicach opracowania - z sieci wodociągowej miejskiej,
 - b) realizacja sieci wodociągowej musi następować równocześnie z budową kanalizacji sanitarnej. Należy stosować zasadę pierścieniowania sieci,

- c) na terenie ZP dopuszcza się lokalizację punktów czerpania wody z rzeki do celów przeciwpożarowych lub porządkowych,
- 5) Kanalizacja sanitarna:
odprowadzenie ścieków sanitarnych z obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi lokalizowanych na terenach w granicach opracowania - do kanalizacji sanitarnej miejskiej,
- 6) Kanalizacja deszczowa:
a) odprowadzenie ścieków deszczowych z istniejących i projektowanych powierzchni utwardzonych ulic i parkingów przewiduje się do komunalnej kanalizacji deszczowej lub do rzeki Łyny po podczyszczeniu (wg odrębnych przepisów),
b) zaleca się miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni,
c) lokalizację separatorów piasku i ropopochodnych na rysunku planu przedstawiono orientacyjnie,
- 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 ciepłej 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) adaptuje się istniejący w granicach planu układ sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia,
b) istnieją techniczne możliwości zasilania z sieci gazowej podmiotów ubiegających się o przyłączenie – zgodnie z warunkami technicznymi i ekonomicznymi określonymi przez operatora sieci,
c) należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od istniejącej sieci gazowej na podstawie odpowiednich przepisów,
d) dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci gazowej z kolidującymi obiektami kosztem i staraniem Inwestora na warunkach podanych przez operatora sieci,
- 10) Zaopatrzenie w energię elektryczną i sieci telekomunikacyjne:
a) linie telekomunikacyjne i energetyczne w granicach planu należy projektować jako podziemne z rozprawdzeniem 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,
c) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi liniami lub urządzeniami telekomunikacyjnymi i energetycznymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania, zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami przebudowy,
d) całość kosztów związanych z przebudową i zabezpieczeniem istniejących urządzeń i linii telekomunikacyjnych i energetycznych ponosi Inwestor,
e) 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,
- 11) Ustalonymi w planie obszarami lokalizacji w/w sieci i urządzeń są tereny w liniach rozgraniczających dróg publicznych, przejść pieszych i tereny zieleni,
- 12) W uzasadnionych technicznie przypadkach dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pozostałych terenach funkcyjnych nie wymienionych w powyższych zasadach obsługi,

- 13) Zapewnienie technicznych pasów eksploatacyjnych dla istniejącego i projektowanego uzbrojenia jest obowiązujące dla całego planu. Przebieg sieci, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i szerokości pasów eksploatacyjnych sieci uściślić na etapie projektu budowlanego na podstawie warunków wydanych przez dysponenta sieci. Zapewnienie pasów eksploatacyjnych obowiązuje również przy projektowaniu i realizacji trwałych elementów zagospodarowania terenu w postaci: tarasów, małej architektury, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, ogródków kawiarnianych, itp. na terenach zieleni,
- 14) Istniejące na terenie **ZP** ciągi piesze od strony ul. T. Kościuszki **1KDZ** adaptowane jako ciągi piesze z możliwością obsługi sprzętem ciężkim istniejącego i projektowanego w tym rejonie uzbrojenia sieci infrastruktury technicznej. Przebieg i parametry ciągów do ustalenia w szczegółowym projekcie zagospodarowania terenów **ZP**,
- 15) Zasady obsługi w zakresie komunikacji w granicach planu oraz zasady ich realizacji zostały ustalone w §6 uchwały,
- 16) Granice pasów terenów komunikacji mogą ulec skorygowaniu do rzeczywistych potrzeb w oparciu o projekty budowlane ich zagospodarowania,
- 17) W przypadku modernizacji ulic zaleca się opracowanie kompleksowe planu realizacyjnego ulic wraz z uzbrojeniem istniejącym i projektowanym.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe – karty terenów

§ 6

Obowiązują ustalenia szczegółowe:

1. Karta terenu **1MW** – Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna

Symbol terenu: 1MW		
1)	przeznaczenie terenu	a) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. b) Przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe.
2)	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	a) Nieprzekraczalne linie zabudowy od strony terenu ZP i od pasa drogowego 1KDZ - ul. T. Kościuszki określone na rysunku planu. b) Linie rozgraniczenia od strony terenów 1ZU i 2ZU są tożsame z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. c) Dach stromy lub mansardowy z pokryciem ceramicznym. Dachy powinny mieć kąt nachylenia połaci w granicach 30°-45°. Kalenice obiektów projektować jako równoległe do warstwic nachylenia stoku działki. W przypadku projektowania tarasów otwartych nad gzymsem koronującym, powierzchnia tarasów może wynosić max 30% powierzchni kondygnacji dachu. d) Ustala się ograniczenia wysokości zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> - wysokość gzymsu koronującego zabudowy (wysokość stropu nad ostatnią kondygnacją powtarzalną) nie może przekraczać wysokości gzymsu koronującego istniejącej zabudowy położonej po wschodniej stronie ul. Kościuszki (budynki 107 – 115a zrealizowane w latach 1952-1953), - wysokość zabudowy (określona w pkt 1.) powinna się zmniejszać wraz ze spadkiem ulicy 1KDZ – T. Kościuszki i dla poszczególnych obiektów zabudowy, odpowiadać wysokości gzymsu koronującego, budynku usytuowanego równoległe po przeciwnej stronie ulicy, - wysokość kalenicy dachu stromego nie może być wyższa niż 8,0 m ponad projektowany gzyms koronujący.

		<p>e) Kubatura dachu może być wykorzystana na funkcje użytkowe.</p> <p>f) Forma architektoniczna budynku musi harmonijnie być wpisana w istniejące urbanistyczne założenie ul. T. Kościuszki i ul. E. Plater i być kontynuacją rozwiązań formalnych nawiązujących do istniejącej zabudowy historycznej.</p> <p>g) Zespół zabudowy należy projektować w formie rozczłonkowanej, rozdzielając zwarty maszyn zabudowy na poszczególne segmenty i budynki wyraźnie oddzielone od siebie zróżnicowaną linią zabudowy, wysokością zabudowy, przejściami pieszymi itp.</p> <p>h) W projektowaniu obiektu należy respektować wysoki standard architektoniczny. Wykluczone jest stosowanie projektu typowego czy powtarzalnego. Obiekt powinien charakteryzować się starannym detalem i zastosowaniem wysokiej klasy materiałów wykończeniowych i elewacyjnych. Na przeważającej powierzchni elewacji należy stosować materiały wykończeniowe takie jak: tynki szlachetne, cegłę licową, okładzinę ceramiczną lub kamienną.</p> <p>i) Od strony projektowanego parku ZP należy projektować usługi obsługujące użytkowników parku takie jak; kawiarnie, kluby muzyczne itp..</p> <p>j) Nie ustala się powierzchni działki biologicznie czynnej.</p> <p>k) Dopuszcza się realizację placów zabaw dzieci i miejsc rekreacyjnych na sąsiednim terenie ZP w kompleksowym projekcie zagospodarowania tego terenu.</p>
3)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Według ustaleń ogólnych uchwały.
4)	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	<p>a) Teren stanowi samodzielna działkę do jednolitego, łącznego zagospodarowania.</p> <p>b) Po realizacji inwestycji istnieje możliwość wyodrębnienia własności przypisanych do poszczególnych budynków.</p>
5)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	<p>a) Istniejący drzewostan należy zachować w maksymalnym stopniu. Ewentualne wycinki wynikające z działań inwestycyjnych wymagają uzyskania odrębnej zgody odpowiedniego organu ochrony środowiska.</p> <p>b) Według ustaleń ogólnych uchwały</p>
6)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie występują.
7)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	Dopuszczalne poziomy hałasów dla „terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, szpitale i domy opieki społecznej, pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, przeznaczonych na cele uzdrowiskowe i rekreacyjno-wypoczynkowe poza miastem” - regulują przepisy odrębne, w tym ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. „Prawo ochrony środowiska” (Dz.U. Nr 62, poz. 627 z 2001r.) oraz przepisy wykonawcze.
8)	zasady obsługi w zakresie komunikacji	<p>a) Dojazd do terenu od strony ulicy lokalnej 1KDZ – Tadeusz Kościuszki przez teren 1ZU – zieleń urządzoną - wg ustaleń karty terenu 1ZU.</p> <p>b) Wjazd na teren projektowanej zabudowy i wyjazd na ul. T. Kościuszki wyłącznie na prawe skrzyżowanie.</p> <p>c) Miejsca parkingowe należy zapewnić na terenie działki w ilości 1,3 m/p na jedno mieszkanie + 20 miejsc parkingowych na każde 1000 m² powierzchni usług.</p>
9)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<p>a) Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej (w tym powiązań z układem zewnętrznym) - w liniach rozgraniczających ulic i dojazdów; dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej we wszystkich strefach funkcyjnych.</p> <p>b) Adaptuje się istniejącą na terenie infrastrukturę techniczną.</p> <p>c) Realizację obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi należy skoordynować z uzbrojeniem terenu w infrastrukturę techniczną:</p> <ul style="list-style-type: none"> - woda - z komunalnej sieci wodociągowej: dn 200 mm w ul. Kościuszki, - gaz - z sieci gazowej niskiego ciśnienia dn 150 mm w ul. Kościuszki , dn 100mm w ul. Niepodległości lub średniego ciśnienia dn 160 mm w ul. Niepodległości, - ogrzewanie - z sieci ciepłej wysokoparametrowej lub indywidualnie w oparciu o gaz ziemny, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub odnawialne źródła

		<p>energii. Wyklucza się wykorzystywanie węgla kamiennego, brunatnego i koksu,</p> <ul style="list-style-type: none"> - ścieki sanitarne – nakaz odprowadzenia do komunalnej kanalizacji sanitarnej: dn 200 mm w ul. Kościuszki lub dn 600 mm na terenie ZP, - odprowadzenie ścieków deszczowych z istniejących i projektowanych powierzchni utwardzonych ulic i parkingów przewiduje się do komunalnej kanalizacji deszczowej: dn 500/600 mm w ul. Kościuszki lub po oczyszczeniu – bezpośrednio do rzeki Łyny, poprzez teren ZP. Zaleca się miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni.
1 0)	tyczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu	<p>a) Teren 1MW może być zagospodarowany tylko zgodnie z docelowym przeznaczeniem (ograniczenie nie dotyczy obiektów zagospodarowania placu budowy).</p> <p>b) Według ustaleń ogólnych uchwały § 5 ust.2 pkt.6.</p>
1 1)	informacje i zalecenia	<p>a) Zagospodarowanie inwestycji skoordynować z przyszłym zagospodarowaniem Parku Centralnego na terenie ZP wraz z terenami 1ZU, 2ZU jako miejsc rekreacji przynależnych do funkcji mieszkaniowej terenu 1MW.</p> <p>b) Funkcje placów zabaw dzieci można projektować poza obszarem działki na terenie parkowym ZP.</p>

2. Karta terenu **2MW, 3MW, 4MW** – Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna

Symbol terenu: 2MW, 3MW, 4MW		
1)	przeznaczenie terenu	<p>a) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa.</p> <p>b) Przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe.</p>
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<p>a) Zabudowa istniejąca adaptowana. Określenie – adaptacja, odpowiada zakresowi definicji zawartemu w §4 ust.1 pkt.5 przy zachowaniu poniższych warunków dla projektowanej zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nakaz realizacji dachów stromych lub mansardowych krytych dachówką ceramiczną (za wyjątkiem tarasów płaskich stanowiących do 20% powierzchni zabudowy istniejącej i projektowanej), - stosowania maksymalnej wysokości zabudowy porównywalne do wysokości kalenicy zabudowy historycznej, - nieprzekraczalna linia zabudowy określona w rysunku planu od strony ulic 1KDZ - T. Kościuszki i KDD - E. Plater. Od strony terenów ZT nieprzekraczalne linie zabudowy są tożsame z liniami rozgraniczenia. Od strony terenów ZP, ZU i U nieprzekraczalne linie zabudowy wynikają z przepisów prawa budowlanego.
3)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Według ustaleń ogólnych uchwały.
4)	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	<p>a) Plan nie dopuszcza wtórnych podziałów wyodrębniających samodzielne działki gruntu przeznaczone pod zabudowę.</p> <p>b) Plan dopuszcza podział istniejących działek w przypadku możliwości podziału istniejącej i projektowanej zabudowy na części samodzielne wg przepisów Prawa Budowlanego.</p> <p>c) Działki terenów 2MW i 3MW funkcjonują łącznie z gruntem położonym na terenach 1ZT i 2ZT.</p> <p>c) Dopuszcza się regulacje granic pomiędzy poszczególnymi działkami.</p>
5)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	<p>a) Utrzymanie w należytym stanie zadrzewionych skarp.</p> <p>b) Według ustaleń ogólnych uchwały.</p>
6)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	<p>a) Tereny znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej B7. Zasady ochrony określone w § 5 ust.3 pkt. 4.</p> <p>b) Istniejące budynki historyczne (budynki nr 14, 24, 26 i 28 przy ul. E. Plater oraz budynki nr 86, 88, 90 przy ul. T. Kościuszki) są wpisane do gminnej ewidencji zabytków. Zasady ochrony określone w §5 ust.4.</p>
7)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych	Dopuszczalne poziomy hałasów dla „terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, szpitale i domy opieki społecznej, pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, przeznaczonych na cele

	przepisów	uzdrowiskowe i rekreacyjno-wypoczynkowe poza miastem” - regulują przepisy odrębne, w tym ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. „Prawo ochrony środowiska” (Dz.U. Nr 62, poz. 627 z 2001r.) oraz przepisy wykonawcze.
8)	zasady obsługi w zakresie komunikacji	a) Dojazd od strony ulicy dojazdowej KDD - E. Plater i zbiorczej 1KDZ – T. Kościuszki. b) Dla zabudowy projektowanej miejsca parkingowe zapewnić na terenie działki. c) Nie ustala się wskaźnika miejsc postojowych.
9)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	a) Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej (w tym powiązań z układem zewnętrznym) - w liniach rozgraniczających ulic i dojazdów; dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej we wszystkich strefach funkcyjnych. b) Adaptuje się istniejącą na terenie infrastrukturę techniczną. c) Realizację nowych obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi należy skoordynować z uzbrojeniem terenu w infrastrukturę techniczną: - woda - z komunalnej sieci wodociągowej: dla terenu 2MW - dn 100 mm w ul. E.Plater lub dn 200 mm w ul. Kościuszki, dla terenów 3MW i 4MW - dn 100 mm w ul. E.Plater - gaz - z sieci gazowej niskiego ciśnienia: dla terenu 2MW dn 150/80 mm w ul. Kościuszki/ E.Plater, dla terenów 3MW i 4MW dn 80 mm w ul. E.Plater, - ogrzewanie - indywidualnie w oparciu o gaz ziemny, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii. Wyklucza się wykorzystywanie węgla kamiennego, brunatnego i koksu, - ścieki sanitarne – nakaz odprowadzenia do komunalnej kanalizacji sanitarnej: dla terenu 2MW - dn 200 mm w ul. Kościuszki dla terenów 3MW i 4MW dn 200 mm w ul. E.Plater, - ścieki deszczowe z istniejących i projektowanych powierzchni utwardzonych ulic i parkingów odprowadzić do komunalnej kanalizacji deszczowej: dla terenu 2MW - dn 500/600 mm w ul. Kościuszki lub do projektowanej kanalizacji deszczowej na terenie ZP , dla terenów 3MW i 4MW – do projektowanej kanalizacji deszczowej w ul. E.Plater lub na terenie ZP ; Zaleca się miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni.
1 0)	tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu	Według ustaleń ogólnych uchwały § 5 ust.2 pkt.6.
1 1)	informacje i zalecenia	Zagospodarowanie działek i gospodarka gruntami terenów 2MW i 3MW łącznie z terenami 1ZT i 2ZT .

3. Karta terenu **5MW, 6MW, 7MW**, – Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna

Symbol terenu: 5MW, 6MW, 7MW		
1)	przeznaczenie terenu	a) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. b) Przeznaczenie dopuszczalne – usługi (nieuciążliwe), biura, handel
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	a) Zabudowa istniejąca adaptowana. Określenie – adaptacja, odpowiada zakresowi definicji zawartemu w§4 ust.1 pkt.4 przy zachowaniu powyższych warunków dla projektowanej zabudowy: - nakaz realizacji dachów stromych lub mansardowych krytych dachówką ceramiczną (za wyjątkiem tarasów płaskich stanowiących do 20% powierzchni zabudowy istniejącej i projektowanej), - stosowania maksymalnej wysokości zabudowy porównywalnej do wysokości kalenicy zabudowy historycznej, - nieprzekraczalna linia zabudowy określona w rysunku planu od strony ulic 1KDZ - T. Kościuszki i KDD - E. Plater. Od strony terenów ZU i U nieprzekraczalne linie zabudowy wynikają z przepisów Prawa Budowlanego.

3)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Według ustaleń ogólnych uchwały.
4)	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	<p>a) Plan nie dopuszcza wtórnych podziałów wyodrębniających samodzielne działki gruntu przeznaczone pod zabudowę.</p> <p>b) Plan dopuszcza podział istniejących działek w przypadku możliwości podziału istniejącej i projektowanej zabudowy na części samodzielne wg przepisów prawa budowlanego.</p> <p>c) Dopuszcza się regulacje granic pomiędzy poszczególnymi działkami.</p>
5)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	<p>a) Istniejąca zieleń wysoka i niska do zachowania. Ewentualne wycinki wynikające z działań inwestycyjnych wymagają uzyskania odrębnej zgody odpowiedniego organu ochrony środowiska.</p> <p>b) Według ustaleń ogólnych uchwały.</p>
6)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	<p>a) Tereny znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej B7. Zasady ochrony określone w § 5 ust.3 pkt. 4.</p> <p>b) Istniejące budynki historyczne (budynki nr 5, 6, 11, 13, 15 przy ul. E. Plater oraz budynek nr 84 przy ul. T. Kościuszki) są wpisane do gminnego rejestru zabytków. Zasady ochrony określone w § 5 ust.4.</p> <p>c) Według ustaleń ogólnych uchwały.</p>
7)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	Dopuszczalne poziomy hałasów dla „terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, szpitale i domy opieki społecznej, pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, przeznaczonych na cele uzdrowiskowe i rekreacyjno-wypoczynkowe poza miastem” - regulują przepisy odrębne, w tym ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. „Prawo ochrony środowiska” (Dz.U. Nr 62, poz. 627 z 2001r.) oraz przepisy wykonawcze.
8)	zasady obsługi w zakresie komunikacji	<p>a) Dojazd do terenu 7MW od strony ul. Mikołaja Reja. Miejsca parkingowe należy zapewnić na terenie działki.</p> <p>b) Dojazd do terenu 6MW od strony ulicy dojazdowej KDD ul. Emilii Plater i ulicy zbiorczej 1KDZ - T. Kościuszki. Miejsca parkingowe należy zapewnić na terenie działki.</p> <p>c) Dojazd do terenu 5MW od strony ulicy dojazdowej KDD ul. Emilii Plater. Miejsca parkingowe dopuszcza się w formie zatok postojowych w pasie drogowym KDD ul. E. Plater.</p> <p>d) Dopuszcza się dojazd do działek 70-87 i 70-88 od strony ulicy zbiorczej 1KDZ ul. T. Kościuszki. Wjazd i wyjazd z działki wyłącznie na prawoskrętny. Potrzeby parkingowe należy zapewnić w granicach działki.</p> <p>e) Dla terenów 5MW, 6MW, 7MW nie ustala się wskaźnika miejsc postojowych.</p>
9)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<p>a) Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej (w tym powiązań z układem zewnętrznym) - w liniach rozgraniczających ulic i dojazdów; dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej we wszystkich strefach funkcyjnych.</p> <p>b) Adaptuje się istniejącą na terenie infrastrukturę techniczną.</p> <p>c) Realizację nowych obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi należy skoordynować z uzbrojeniem terenu w infrastrukturę techniczną:</p> <ul style="list-style-type: none"> - woda - z komunalnej sieci wodociągowej: dla terenu 5MW - dn 100 mm w ul. E.Plater lub dn 200 mm w ul. Kościuszki, dla terenu 6MW - dn 100 mm w ul. E.Plater lub dn 300 mm w ul. Kościuszki, dla terenu 7MW - dn 300 mm w ul. Reja lub dn 300 mm w ul. Kościuszki, - gaz - z sieci gazowej niskiego ciśnienia: dla terenu 5MW - dn 80 mm n.c. w ul. E.Plater lub dn 150 mm n.c. w ul. Kościuszki, dla terenu 6MW - dn 80 mm n.c. w ul. E.Plater lub dn 80 mm n.c. w ul. Kościuszki, dla terenu 7MW - dn 80 mm n.c. w ul. Reja i w ul. Kościuszki, - . ogrzewanie – z sieci ciepłej lub indywidualnie w oparciu o gaz ziemny, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii. wyklucza się wykorzystywanie węgla kamiennego, brunatnego i koksu, - ścieki sanitarne – nakaz odprowadzenia do komunalnej kanalizacji sanitarnej: dla terenu 5MW i 6MW - dn 200 mm w ul. E.Plater lub dn 200 mm w ul. Kościuszki, dla terenu 7MW - dn 200/300 mm w ul. Reja lub dn 200 mm w ul. Kościuszki,

		<p>- ścieki deszczowe z istniejących i projektowanych powierzchni utwardzonych ulic i parkingów odprowadzić do komunalnej kanalizacji deszczowej: dla terenu 5MW - dn 500/600 mm okolice ul. Reja lub dn 500 mm w ul. Kościuszki, dla terenu 6MW – projektowana kanalizacja w ul. E.Plater lub dn 1200 mm w ul. Kościuszki, dla terenu 7MW - dn 500/600 mm okolice ul. Reja lub dn 1200 mm w ul. Kościuszki Zaleca się miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni.</p>
1 0)	tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu	Według ustaleń ogólnych uchwały § 5 ust.2 pkt.6.
1 1)	informacje i zalecenia	Nie występują.

4. Karta terenu **8MW, 9MW – Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna**

Symbol terenu: 8MW, 9MW		
1)	przeznaczenie terenu	<p>a) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. b) Przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe, biura, handel.</p>
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<p>a) Zabudowa istniejąca adaptowana. Określenie – adaptacja, odpowiada zakresowi definicji zawartemu w §4 ust.1 pkt.5 przy zachowaniu warunków dla projektowanej zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nakaz realizacji dachów stromych lub mansardowych krytych dachówką ceramiczną (za wyjątkiem tarasów płaskich stanowiących do 20% powierzchni zabudowy istniejącej i projektowanej), - stosowania maksymalnej wysokości zabudowy porównywalnej do wysokości kalenicy zabudowy historycznej, - nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg wewnętrznych KDW są tożsame z liniami rozgraniczenia. W pozostałych wypadkach wynikają z przepisów prawa budowlanego.
3)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Według ustaleń ogólnych uchwały.
4)	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	<p>a) Plan nie dopuszcza wtórnych podziałów wyodrębniających samodzielne działki gruntu przeznaczone pod zabudowę, b) Plan dopuszcza podział istniejących działek w przypadku możliwości podziału istniejącej i projektowanej zabudowy na części samodzielne wg przepisów prawa budowlanego. c) Dopuszcza się regulacje granic pomiędzy poszczególnymi działkami.</p>
5)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	Według ustaleń ogólnych uchwały.
6)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	<p>a) Tereny znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej B4. Zasady ochrony określone w §5 ust.3pkt 4. b) Budynki na terenie 8MW (budynki nr 23 i 24 ul S. Pieniężnego) wpisane do rejestru zabytków podlegają ochronie prawnej na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Zakres ochrony budynków powinien być zgodny z treścią decyzji o wpisie do rejestru zabytków. Wszelkie prace na etapie projektowania wymagają pozwoleń służb ochrony zabytków. c) Budynek nr 25 ul S. Pieniężnego na terenie 8MW oraz budynek nr 27 ul. S. Pieniężnego na terenie 9MW są wpisane do gminnego rejestru zabytków. Zasady ochrony określone w §5 ust.4. d) Według ustaleń ogólnych uchwały.</p>
7)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	Dopuszczalne poziomy hałasów dla „terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, szpitale i domy opieki społecznej, pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, przeznaczonych na cele uzdrowiskowe i rekreacyjno-wypoczynkowe poza miastem” - regulują przepisy odrębne, w tym ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. „Prawo ochrony środowiska” (Dz.U. Nr 62, poz. 627 z 2001r.) oraz przepisy wykonawcze.
8)	zasady obsługi w zakresie	a) Dojazd do budynków od ulic wewnętrznych 2, 3KDW .

	komunikacji	Miejsca parkingowe dla zabudowy projektowanej terenu 8MW rozwiązać w granicach działki. Dla zabudowy istniejącej miejsca parkingowe w granicach działki lub w pasach drogowych ulic wewnętrznych KDW . b) Dla terenów 8MW i 9MW nie ustala się wskaźnika miejsc postojowych.
9)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	a) Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej (w tym powiązań z układem zewnętrznym) - w liniach rozgraniczających ulic i dojazdów; dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej we wszystkich strefach funkcyjnych. b) Adaptuje się istniejącą na terenie infrastrukturę techniczną. c) Realizację nowych obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi należy skoordynować z uzbrojeniem terenu w infrastrukturę techniczną: - woda - z komunalnej sieci wodociągowej dn 80 mm w ulicy 3KDW , - gaz - z sieci gazowej niskiego ciśnienia dn 80 mm w ulicy 3KDW , - ogrzewanie – z sieci ciepłej lub indywidualnie w oparciu o gaz ziemny, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii. Wyklucza się wykorzystywanie węgla kamiennego, brunatnego i koksu, - ścieki sanitarne – nakaz odprowadzenia do komunalnej kanalizacji sanitarnej dn 200 mm w ulicy 3KDW , - ścieki deszczowe z istniejących i projektowanych powierzchni utwardzonych ulic i parkingów odprowadzić do komunalnej kanalizacji deszczowej dn 1000 mm w ul. Pieniężnego poprzez projektowaną kanalizację deszczową na terenie 3KDW . Zaleca się miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni.
10)	tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu	Według ustaleń ogólnych uchwały § 5 ust.2 pkt.6.
11)	informacje i zalecenia	Nie występują.

5. Karta terenu **1U** – Usługi publiczne

Symbol terenu: 1U		
1)	przeznaczenie terenu	a) Przeznaczenie podstawowe – usługi publiczne. b) Przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe.
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	a) Zabudowa istniejąca adaptowana. Określenie – adaptacja, odpowiada zakresowi definicji zawartemu w§4 ust.1 pkt.5 przy zachowaniu warunków dla projektowanej zabudowy: - nakaz realizacji dachów stromych lub mansardowych krytych dachówką ceramiczną (za wyjątkiem tarasów płaskich stanowiących do 20% powierzchni zabudowy działki istniejącej i projektowanej), - stosowania wysokości zabudowy porównywalnej do wysokości kalenicy zabudowy historycznej, - nieprzekraczalne linie zabudowy od strony terenu ZP i ul. 22- go Stycznia są określone na rysunku planu. Nieprzekraczalna linia zabudowy od strony terenu 2U wynika z przepisów Prawa Budowlanego, - w projektowaniu obiektu należy respektować wysoki standard architektoniczny. Wykluczone jest stosowanie projektu typowego czy powtarzalnego. Obiekt powinien charakteryzować się starannym detalem i zastosowaniem wysokiej klasy materiałów wykończeniowych i elewacyjnych. Na przeważającej powierzchni elewacji należy stosować materiały wykończeniowe takie jak: tynki szlachetne, cegłę licową, okładzinę ceramiczną lub kamienną. W wykończeniu ścian wyklucza się stosowanie przemysłowych okładzin blaszanych itp.
3)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Według ustaleń ogólnych uchwały.

4)	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	a) Nie dopuszcza się podziału terenu na odrębne samodzielne działki pod zabudowę. b) Plan dopuszcza podział w przypadku możliwości wydzielenia samodzielnych części istniejącej zabudowy wg. przepisów Prawa Budowlanego. c) Dopuszcza się podział w celu regulacji granic terenu.
5)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	a) Istniejąca zieleń wysoka i niska do zachowania. Ewentualne wycinki wynikające z działań inwestycyjnych wymagają uzyskania odrębnej zgody odpowiedniego organu ochrony środowiska b) Według ustaleń ogólnych uchwały.
6)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	a) Część terenu 1U znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej B4 . Pozostały teren znajduje się w strefie ochrony krajobrazu KZ . Zasady ochrony określone w § 5 ust 3 pkt. 4 i § 5 ust.3 pkt. 5. b) Budynek poczty znajdujący się przy ul. Pieniężnego 21 wpisany jest do rejestru zabytków. Obiekt podlega ochronie prawnej na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Zakres ochrony obiektu wynika z treści decyzji o wpisie do rejestru zabytków. Wszelkie prace inwestycyjne oraz roboty budowlane muszą uzyskać zezwolenie właściwych służb ochrony zabytków.
7)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	Nie występują.
8)	zasady obsługi w zakresie komunikacji	a) Dojazd od strony ul. S. Pieniężnego drogą wewnętrzną 1KDW i od strony ul. 22 stycznia poprzez zjazd publiczny. b) Miejsca parkingowe należy zapewnić na terenie działki. c) Nie ustala się wskaźnika zaspokojenia potrzeb parkingowych.
9)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	a) Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej (w tym powiązań z układem zewnętrznym) - w liniach rozgraniczających ulic i dojazdów; dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej we wszystkich strefach funkcyjnych. b) Adaptuje się istniejącą na terenie infrastrukturę techniczną. c) Realizację obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi należy skoordynować z uzbrojeniem terenu w infrastrukturę techniczną: - woda - z komunalnej sieci wodociągowej: dn 200 mm w ul. Pieniężnego lub dn 100/200 mm w ul. 22.stycznia, - gaz - z sieci gazowej niskiego ciśnienia dn 250 mm w ul. 3KDW , - ogrzewanie - z sieci ciepłej wysokoparametrowej lub indywidualnie w oparciu o gaz ziemny, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii. Wyklucza się wykorzystywanie węgla kamiennego, brunatnego i koksu, - ścieki sanitarne – nakaz odprowadzenia do komunalnej kanalizacji sanitarnej: dn 200 mm w ul. 22.stycznia, dn 200 mm w ul. Pieniężnego lub dn 250 mm na terenie ZP , - odprowadzenie ścieków deszczowych z istniejących i projektowanych powierzchni utwardzonych ulic i parkingów przewiduje się do komunalnej kanalizacji deszczowej: dn 300 mm w ul. 22.stycznia, dn 1000 mm w ul. Pieniężnego lub po oczyszczeniu –do rzeki Łyny, poprzez rowy melioracyjne na terenie ZP . Zaleca się miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni.
1 0)	tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu	Według ustaleń ogólnych uchwały §5 ust.2 pkt.6.
1 1)	informacje i zalecenia	Nie występują.

6. Karta terenu **2U** – Usługi publiczne

Symbol terenu: 2U		
1)	przeznaczenie terenu	<p>a) Przeznaczenie podstawowe – administracja usług religijnych wraz z przynależną funkcją mieszkaniową.</p> <p>b) Przeznaczenie dopuszczalne – administracja, biura, kultura.</p>
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<p>a) Zabudowa istniejąca adaptowana. Określenie – adaptacja, odpowiada zakresowi definicji zawartemu w§ 4 ust.1 pkt.5 przy zachowaniu warunków dla projektowanej zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nakaz realizacji dachów stromych lub mansardowych krytych dachówką ceramiczną (za wyjątkiem tarasów płaskich stanowiących do 20% powierzchni zabudowy istniejącej i projektowanej), - stosowania wysokości zabudowy porównywalnej do wysokości kalenicy zabudowy historycznej, - nieprzekraczalna linia zabudowy została określona na rysunku planu. Nieprzekraczalne linie zabudowy od strony terenów 1U i 3U oraz 8MW wynikają z przepisów Prawa Budowlanego.
3)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Według ustaleń ogólnych uchwały.
4)	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	<p>a) Nie dopuszcza się podziału terenu na odrębne samodzielne działki przeznaczone pod zabudowę.</p> <p>b) Plan dopuszcza podział w przypadku możliwości wydzielenia samodzielnych części istniejącej zabudowy wg. przepisów Prawa Budowlanego.</p> <p>c) Dopuszcza się podział w celu regulacji granic terenu.</p>
5)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	<p>a) Istniejąca zieleń wysoka i niska do zachowania w maksymalnym stopniu. Ewentualne wycinki wynikające z działań inwestycyjnych wymagają uzyskania odrębnej zgody odpowiedniego organu ochrony środowiska.</p> <p>b) Według ustaleń ogólnych uchwały.</p>
6)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	<p>a) Teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej B4. Zasady ochrony określone w § 5 ust 3 pkt. 4.</p> <p>b) Budynek znajdujący się przy ul. Pieniężnego 22 wpisany jest do rejestru zabytków. Obiekt podlega ochronie prawnej na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Zakres ochrony obiektu wynika z treści decyzji o wpisie do rejestru zabytków. Wszelkie prace inwestycyjne oraz roboty budowlane muszą uzyskać zezwolenie właściwych służb ochrony zabytków.</p>
7)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	Nie występują.
8)	zasady obsługi w zakresie komunikacji	<p>a) Dojazd do budynków od ul. S. Pieniężnego drogami wewnętrznymi 1KDW i 3KDW.</p> <p>b) Miejsca parkingowe należy zapewnić na terenie działki.</p> <p>c) Nie ustala się wskaźnika zaspokojenia miejsc parkingowych.</p>
9)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<p>a) Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej (w tym powiązań z układem zewnętrznym) - w liniach rozgraniczających ulic i dojazdów; dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej we wszystkich strefach funkcyjnych.</p> <p>b) Adaptuje się istniejącą na terenie infrastrukturę techniczną.</p> <p>c) Realizację obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi należy skoordynować z uzbrojeniem terenu w infrastrukturę techniczną:</p> <ul style="list-style-type: none"> - woda - z komunalnej sieci wodociągowej: dn 200 mm w ul. Pieniężnego , - gaz - z sieci gazowej niskiego ciśnienia: dn 250 mm w ul. 3KDW, - ogrzewanie - z sieci ciepłej wysokoparametrowej lub indywidualnie w oparciu o gaz ziemny, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii. Wyklucza się wykorzystywanie węgla kamiennego, brunatnego i

		koku, - ścieki sanitarne – nakaz odprowadzenia do komunalnej kanalizacji sanitarnej: - dn 200 mm w ul. 22.stycznia, dn 200 mm w ul. Pieniężnego lub dn 250 mm na terenie ZP , - odprowadzenie ścieków deszczowych z istniejących i projektowanych powierzchni utwardzonych ulic i parkingów przewiduje się do komunalnej kanalizacji deszczowej: dn 1000 mm w ul. Pieniężnego i projektowaną kanalizację w ulicy 3KDW lub po oczyszczeniu –do rzeki Łyny, poprzez rowy melioracyjne na terenie ZP .. Zaleca się miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni.
1 0)	tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu	Według ustaleń ogólnych uchwały §5 ust.2 pkt.6.
1 1)	informacje i zalecenia	W zagospodarowaniu działki należy w maksymalnym stopniu zachować istniejącą parkową zieleni wysoką.

7. Karta terenu **3U** – Usługi

Symbol terenu: 3U		
1)	przeznaczenie terenu	a) Przeznaczenie podstawowe – usługi. b) Przeznaczenie dopuszczalne – kultura.
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	a) Zabudowa istniejąca nie podlega adaptacji. b) Dla zabudowy projektowanej ustala się: - nakaz realizacji dachów stromych krytych dachówką ceramiczną (za wyjątkiem tarasów płaskich stanowiących do 20% powierzchni zabudowy istniejącej i projektowanej), - maksymalna wysokość zabudowy – trzy kondygnacje; rozumiane jako parter, piętro i poddasze użytkowe, - nieprzekraczalna linia zabudowy od strony terenu ZP określona na rysunku planu, od strony południowej terenu jest tożsama z linią rozgraniczenia terenu 3U i ZP . Nieprzekraczalna linia zabudowy od strony terenu 2U wynika z przepisów Prawa Budowlanego, - w projektowaniu obiektu należy respektować wysoki standard architektoniczny. Wykluczone jest stosowanie projektu typowego czy powtarzalnego. Obiekt powinien charakteryzować się starannym detalem i zastosowaniem wysokiej klasy materiałów wykończeniowych i elewacyjnych. Na przeważającej powierzchni elewacji należy stosować materiały wykończeniowe takie jak: tynki szlachetne, cegłę licową, okładzinę ceramiczną lub kamienną.
3)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Według ustaleń ogólnych uchwały.
4)	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	a) Plan dopuszcza wydzielenie z terenu 3U dwóch samodzielnych działek przeznaczonych pod zabudowę. b) Dopuszcza się regulację granic pomiędzy poszczególnymi działkami.
5)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	Według ustaleń ogólnych uchwały.
6)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Teren 3U znajduje się w strefie ochrony krajobrazowej KZ . Zasady ochrony określone w § 5 ust 3 pkt. 5.
7)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych	Nie występują.

	przepisów	
8)	zasady obsługi w zakresie komunikacji	a) Dojazd od ulic dojazdowych 2KDW i 3KDW . b) Miejsca parkingowe należy zapewnić na terenie działki. Minimalny wskaźnik zaspokojenia miejsc parkingowych ustala się w wysokości 1,5 miejsca postojowego na 100 m ² powierzchni użytkowej.
9)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	a) Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej (w tym powiązań z układem zewnętrznym) - w liniach rozgraniczających ulic i dojazdów; dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej we wszystkich strefach funkcyjnych. b) Adaptuje się istniejącą na terenie infrastrukturę techniczną. c) Realizację obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi należy skoordynować z uzbrojeniem terenu w infrastrukturę techniczną: - woda - z komunalnej sieci wodociągowej: dn 800 mm w ul. 3KDW i projektowany wodociąg w ul. 2KDW , - gaz - z sieci gazowej niskiego ciśnienia: dn 250 mm w ul. 3KDW , - ogrzewanie - z sieci ciepłej wysokoparametrowej lub indywidualnie w oparciu o gaz ziemny, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii. Wyklucza się wykorzystywanie węgla kamiennego, brunatnego i koksu, - ścieki sanitarne – nakaz odprowadzenia do komunalnej kanalizacji sanitarnej: dn 200 mm w ul. 3KDW lub dn 600 mm na terenie ZP , - odprowadzenie ścieków deszczowych z istniejących i projektowanych powierzchni utwardzonych ulic i parkingów przewiduje się do komunalnej kanalizacji deszczowej: dn 1000 mm w ul. Pieniężnego i projektowaną kanalizację w ulicy 3KDW lub po oczyszczeniu –do rzeki Łyny, poprzez rowy melioracyjne na terenie ZP . Zaleca się miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni.
1 0)	tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu	Według ustaleń ogólnych uchwały §5 ust.2 pkt.6.
1 1)	informacje i zalecenia	Nie występują.

8. Karta terenu **4U** – Usługi publiczne

Symbol terenu: 4U		
1)	przeznaczenie terenu	a) Przeznaczenie podstawowe – usługi publiczne. b) Przeznaczenie dopuszczalne – administracja, usługi obsługi technicznej Parku Centralnego, biura, kultura, usługi nieuciążliwe.
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	a) Zabudowa istniejąca adaptowana. Określenie – adaptacja, odpowiada zakresowi definicji zawartemu w§ 4 ust.1 pkt.5 przy zachowaniu warunków dla projektowanej zabudowy: - nieprzekraczalne linie zabudowy od strony KDD - ul. E Plater określone na rysunku planu, - linie rozgraniczenia od strony terenów ZP są tożsame z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, - nakaz stosowania dachu stromego lub mansardowego z pokryciem ceramicznym. Dachy strome powinny mieć kąt nachylenia połaci w granicach 30°-45°. W przypadku projektowania tarasów otwartych nad gzymsem koronującym, powierzchnia tarasów może wynosić max 20% powierzchni kondygnacji dachu. b) Ustala się ograniczenia wysokości zabudowy: 1. wysokość gzymsu koronującego zabudowy (wysokość stropu nad ostatnią kondygnację powtarzalną) nie może przekraczać wysokości rzędnej 133 m.

		<p>2. wysokość kalenicy dachu stromego nie może być wyższa niż 6,0 m ponad projektowany gzyms koronujący.</p> <p>c) Kubatura dachu może być wykorzystana na funkcje użytkowe.</p> <p>d) Nie ustala się powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>e) W projektowaniu obiektu należy respektować wysoki standard architektoniczny i dobrą ekspozycję wszystkich elewacji. Wykluczone jest stosowanie projektu typowego czy powtarzalnego. Obiekt powinien charakteryzować się starannym detalem i zastosowaniem wysokiej klasy materiałów wykończeniowych i elewacyjnych. Na przeważającej powierzchni elewacji należy stosować materiały wykończeniowe takie jak: tynki szlachetne, cegłę licową, okładzinę ceramiczną lub kamienną.</p> <p>f) Na terenie 4U istniejąca sieć ciepłownicza możliwa do przebudowy w procesie inwestycyjnym na koszt inwestora według warunków wydanych przez dysponentów sieci.</p>
3)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	<p>a) Istniejąca zieleń wysoka i niska do zachowania. Ewentualne wycinki wynikające z działań inwestycyjnych wymagają uzyskania odrębnej zgody odpowiedniego organu ochrony środowiska.</p> <p>b) Według ustaleń ogólnych uchwały.</p>
4)	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	<p>a) Plan nie dopuszcza wtórnych podziałów wyodrębniających samodzielne działki gruntu przeznaczone pod zabudowę,</p> <p>b) Plan dopuszcza podział w przypadku konieczności podziału zrealizowanej zabudowy na części samodzielne wg przepisów Prawa Budowlanego.</p> <p>c) Dopuszcza się regulacje granic pomiędzy poszczególnymi działkami.</p>
5)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	<p>a) Istniejąca zieleń wysoka i niska do zachowania. Ewentualne wycinki wynikające z działań inwestycyjnych wymagają uzyskania odrębnej zgody odpowiedniego organu ochrony środowiska</p> <p>b) Według ustaleń ogólnych uchwały.</p>
6)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	<p>Tereny znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej B7. Zasady ochrony określone w § 5 ust.3 pkt. 4.</p>
7)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	<p>Nie występują.</p>
8)	zasady obsługi w zakresie komunikacji	<p>a) Dojazd od strony ulicy dojazdowe KDD - E. Plater</p> <p>b) Miejsca parkingowe należy zapewnić na terenie działki. Nie ustala się wskaźnika zaspokojenia potrzeb parkingowych.</p>
9)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<p>a) Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej (w tym powiązań z układem zewnętrznym) - w liniach rozgraniczających ulic i dojazdów; dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej we wszystkich strefach funkcyjnych.</p> <p>b) Adaptuje się istniejącą na terenie infrastrukturę techniczną.</p> <p>c) Realizację obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi należy skoordynować z uzbrojeniem terenu w infrastrukturę techniczną:</p> <ul style="list-style-type: none"> - woda - z komunalnej sieci wodociągowej: dn 100 mm w ul. E.Plater, - gaz - z sieci gazowej niskiego ciśnienia dn 80 mm w ul. E.Plater, - ogrzewanie - z sieci cieplnej wysokoparametrowej lub indywidualnie w oparciu o gaz ziemny, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii. Wyklucza się wykorzystywanie węgla kamiennego, brunatnego i koksu, - ścieki sanitarne – nakaz odprowadzenia do komunalnej kanalizacji sanitarnej: dn 200 mm w ul. E.Plater lub dn 200 mm na terenie ZP, - odprowadzenie ścieków deszczowych z istniejących i projektowanych powierzchni utwardzonych ulic i parkingów przewiduje się do komunalnej kanalizacji deszczowej: dn 1200 mm, poprzez projektowany kanał na terenie ZP lub do projektowanej w ul. E. Plater kanalizacji deszczowej ZP. Zaleca się miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni.
1 0)	tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu	<p>Według ustaleń ogólnych uchwały §5 ust.2 pkt.6.</p>

1 1)	informacje i zalecenia	W przypadku rozbudowy istniejącego obiektu w obecnej funkcji zaleca się wykorzystanie ukształtowania terenu dla potrzeb parkowania w kondygnacjach podziemnych.
------	------------------------	---

9. Karta terenu **5U – Usługi**

Symbol terenu: 5U		
1)	przeznaczenie terenu	a) Przeznaczenie podstawowe – usługi nieuciążliwe b) Przeznaczenie preferowane – turystyka, usługi hotelarskie, gastronomia, usługi publiczne.
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	a) Forma budynku musi harmonijnie być wpisana w istniejące urbanistyczne założenie ul. Emilii Plater i architektonicznie być kontynuacją rozwiązań formalnych nawiązujących do istniejącej zabudowy skarpy parkowej. W projektowaniu obiektu należy respektować wysoki standard architektoniczny i dobrą ekspozycję wszystkich elewacji. Wykluczone jest stosowanie projektu typowego czy powtarzalnego. Obiekt powinien charakteryzować się starannym detalem i zastosowaniem wysokiej klasy materiałów wykończeniowych i elewacyjnych. Na przeważającej powierzchni elewacji należy stosować materiały wykończeniowe takie jak: tynki szlachetne, cegłę licową, okładzinę ceramiczną lub kamienną. b) Nie ustala się wskaźników powierzchni zabudowy biologicznie czynnej. d) Nieprzekraczalne linie zabudowy określone w rysunku planu. Nieprzekraczalna linia zabudowy od strony terenu 4ZU tożsama jest z linią rozgraniczenia. e) Dach stromy o kacie nachylenia 30° - 45° lub dach mansardowy, z pokryciem ceramicznym. Kalenica równoległa do warstwic nachylenia stoku działki. f) W przypadku projektowania na części zabudowy tarasów otwartych (nad gzymsem koronującym) powierzchnia tarasów nie może przekraczać 20% powierzchni projektowanej zabudowy. g) Wysokość zabudowy: - wysokość gzymsu koronującego projektowanej zabudowy (wysokość stropu nad ostatnią kondygnację powtarzalną) nie może przekraczać wysokości rzędnej 129.0 m. - wysokość kalenicy dachowej nie może być wyższa niż 6.0 m. ponad projektowany gzyms koronujący. h) Kubatura dachu może być wykorzystana jako użytkowa.
3)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Według ustaleń ogólnych uchwały.
4)	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	a) Plan nie dopuszcza wtórnych podziałów wyodrębniających samodzielne działki gruntu przeznaczone pod zabudowę, b) Plan dopuszcza podział terenów w przypadku możliwości podziału istniejącej zabudowy na części samodzielne wg przepisów Prawa budowlanego. c) Dopuszcza się regulacje granic pomiędzy poszczególnymi działkami.
5)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	a) Istniejący drzewostan należy zachować w maksymalnym stopniu. Ewentualne wycinki wynikające z działań inwestycyjnych wymagają uzyskania odrębnej zgody odpowiedniego organu ochrony środowiska. b) Według ustaleń ogólnych uchwały.
6)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Teren U5 położony jest w strefie częściowej ochrony konserwatorskiej B-7 . Zasady ochrony zostały zawarte w ustaleniach ogólnych w § 5 ust.3 pkt. 4.
7)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na	Nie występują.

	podstawie odrębnych przepisów	
8)	zasady obsługi w zakresie komunikacji	<p>a) Dojazd od strony ulicy dojazdowej KDD - E. Plater</p> <p>b) Ustala się wskaźnik zaspokojenie potrzeb parkingowych:</p> <ul style="list-style-type: none"> - hotele, pensjonaty – min. 5 miejsc parkingowych na 20 łózek. - restauracje - min 20 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumpcyjnych, 3. inne min 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni. <p>c) Całość potrzeb parkingowych należy zrealizować w granicach terenu 5U. Nie zezwala się na programowanie miejsc parkingowych w formie zatok przyulicznych w pasie drogowym ulicy KDD – u. E. Plater.</p>
9)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<p>a) Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej (w tym powiązań z układem zewnętrznym) - w liniach rozgraniczających ulic i dojazdów; dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej we wszystkich strefach funkcyjnych.</p> <p>b) Adaptuje się istniejącą na terenie infrastrukturę techniczną.</p> <p>c) Realizację obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi należy skoordynować z uzbrojeniem terenu w infrastrukturę techniczną:</p> <ul style="list-style-type: none"> - woda - z komunalnej sieci wodociągowej: dn 100 mm w ul. E.Plater lub dn300/500 mm - przebiegający przez teren ZP i 4ZU, - gaz - z sieci gazowej niskiego ciśnienia dn 80 mm w ul. E.Plater lub dn 250mm przebiegający przez teren 4ZU i ZP, - ogrzewanie - indywidualnie w oparciu o gaz ziemny, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii. Wyklucza się wykorzystywanie węgla kamiennego, brunatnego i koksu, - ścieki sanitarne – nakaz odprowadzenia do komunalnej kanalizacji sanitarnej: dn 200 mm w ul. E.Plater lub dn 500/600 mm na terenie 4ZU i ZP, - odprowadzenie ścieków deszczowych z istniejących i projektowanych powierzchni utwardzonych ulic i parkingów przewiduje się do komunalnej kanalizacji deszczowej: dn 1200 mm, poprzez projektowany kanał na terenie ZP lub do projektowanej w ul. E. Plater kanalizacji deszczowej ZP. Zaleca się miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni
1 0)	tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu	Według ustaleń ogólnych uchwały § 5 ust.2 pkt.6.
1 1)	informacje i zalecenia	Nie występują.

10. Karta terenu **6U, 7U** – Usługi kultury, oświaty i turystyczne

Symbol terenu: 6U , 7U		
1)	przeznaczenie terenu	<p>a) Przeznaczenie podstawowe – usługi publiczne i turystyki.</p> <p>b) Przeznaczenie dopuszczalne – administracja, biura, usługi hotelarskie, gastronomia.</p>
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<p>a) Zabudowa istniejąca adaptowana. Określenie – adaptacja, odpowiada zakresowi definicji zawartemu w § 4 ust.1 pkt.5 przy zachowaniu warunków dla projektowanej zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nakaz realizacji dachów stromych lub mansardowych krytych dachówką ceramiczną (za wyjątkiem tarasów płaskich stanowiących do 20% powierzchni zabudowy istniejącej i projektowanej), - stosowania maksymalnej wysokości zabudowy porównywalnej do wysokości kalenicy zabudowy historycznej, - nieprzekraczalna linia zabudowy określona w rysunku planu od strony ulic 1KDZ - T. Kościuszki i KDD - E. Plater. Od strony terenów MW nieprzekraczalne linie zabudowy wynikają z przepisów prawa budowlanego, - w projektowanym nowym obiekcie należy respektować wysoki standard

		architektoniczny . Wykluczone jest stosowanie projektu typowego czy powtarzalnego. Obiekt powinien charakteryzować się starannym detałem i zastosowaniem wysokiej klasy materiałów wykończeniowych i elewacyjnych. Na przeważającej powierzchni elewacji należy stosować materiały wykończeniowe takie jak: tynki szlachetne, cegłę licową, okładzinę ceramiczną lub kamienną. b) Nie ustala się powierzchni biologicznie czynnej.
3)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Według ustaleń ogólnych uchwały.
4)	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	a) Plan nie dopuszcza wtórnych podziałów wyodrębniających samodzielne działki gruntu przeznaczone pod zabudowę, b) Plan dopuszcza podział istniejących działek w przypadku możliwości podziału istniejącej zabudowy na części samodzielne wg przepisów Prawa budowlanego. c) <u>Dopuszcza się regulacje granic pomiędzy poszczególnymi działkami.</u>
5)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	a) Istniejący drzewostan należy zachować w maksymalnym stopniu. Ewentualne wycinki wynikające z działań inwestycyjnych wymagają uzyskania odrębnej zgody odpowiedniego organu ochrony środowiska b) Według ustaleń ogólnych uchwały.
6)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	a) Tereny 6U i 7U są położone jest w strefie częściowej ochrony konserwatorskiej B-7 . Zasady ochrony zostały zawarte w ustaleniach ogólnych w § 5 ust.3 pkt.4. b) Budynek przy ul. E. Plater 3 wpisany do gminnej ewidencji zabytków. Zasady ochrony określone w §5 ust.4.
7)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	Nie występują.
8)	zasady obsługi w zakresie komunikacji	a) Dojazd do terenu 7U od strony ulicy zbiorczej 1KDZ - T. Kościuszki. Miejsca parkingowe należy zapewnić na terenie działki. Nie ustala się wskaźnika zaspokojenia potrzeb parkingowych. b) Dojazd do terenu 6U od strony ulicy dojazdowej KDD - E. Plater. Miejsca parkingowe należy zapewnić na terenie działki. Nie ustala się wskaźnika zaspokojenia potrzeb parkingowych.
9)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	a) Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej (w tym powiązań z układem zewnętrznym) - w liniach rozgraniczających ulic i dojazdów; dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej we wszystkich strefach funkcyjnych. b) Adaptuje się istniejącą na terenie infrastrukturę techniczną. c) Realizację obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi należy skoordynować z uzbrojeniem terenu w infrastrukturę techniczną: - woda - z komunalnej sieci wodociągowej: dla terenu 6U - dn 100 mm w ul. E.Plater lub dn 300 mm w ul. Reja, dla terenu 7U - dn 300 mm w ul. Reja/Kościuszki - gaz - z sieci gazowej niskiego ciśnienia: dla terenu 6U - dn 80/160 mm w ul. E.Plater/Reja, dla terenu 7U - dn 80 i 180 mm w ul. Kościuszki, - ogrzewanie - z sieci ciepłej wysokoparametrowej lub indywidualnie w oparciu o gaz ziemny, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii. Wyklucza się wykorzystywanie węgla kamiennego, brunatnego i koksu, - ścieki sanitarne – nakaz odprowadzenia do komunalnej kanalizacji sanitarnej: dla terenu 6U - dn 200 mm w ul. E.Plater lub dn 300 mm w ul. Reja, dla terenu 7U - dn 200/300 mm w ul. Reja lub dn 200 i dn 500 mm w ul. Kościuszki, - odprowadzenie ścieków deszczowych z istniejących i projektowanych powierzchni utwardzonych ulic i parkingów przewiduje się do komunalnej kanalizacji deszczowej: dla terenu 6U - dn 500 mm na działce lub projektowana kanalizacja deszczowa w ul. E.Plater, dla terenu 7U - dn 500 i 1200mm w ul. Kościuszki, Zaleca się miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni.

1 0)	tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu	Według ustaleń ogólnych uchwały §5 ust.2 pkt.6.
1 1)	informacje i zalecenia	Nie występują.

11. Karta terenu **8U – Usługi publiczne**

Symbol terenu: 8U		
1)	przeznaczenie terenu	a) Przeznaczenie podstawowe – usługi publiczne b) Przeznaczenie dopuszczalne – administracja, biura, usług nieuciążliwe gastronomia.
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	a) Zabudowa istniejąca adaptowana. Określenie – adaptacja, odpowiada zakresowi definicji zawartemu w § 4 ust1. pkt.5 przy zachowaniu warunków dla projektowanej zabudowy: - nakaz realizacji dachów stromych lub mansardowych krytych dachówką ceramiczną (za wyjątkiem tarasów płaskich stanowiących do 20% powierzchni zabudowy istniejącej i projektowanej), - stosowania maksymalnej wysokości zabudowy porównywalnej do wysokości kalenicy zabudowy historycznej, - nieprzekraczalna linia zabudowy określona w rysunku planu od strony ulic 1KDZ - T. Kościuszki. Od strony terenów 6MN i 5ZU nieprzekraczalne linie zabudowy wynikają z przepisów Prawa Budowlanego, - w projektowanym nowym obiekcie należy respektować wysoki standard architektoniczny . Wykluczone jest stosowanie projektu typowego czy powtarzalnego. Obiekt powinien charakteryzować się starannym detalem i zastosowaniem wysokiej klasy materiałów wykończeniowych i elewacyjnych. Na przeważającej powierzchni elewacji należy stosować materiały wykończeniowe takie jak: tynki szlachetne, cegłę licową, okładzinę ceramiczną lub kamienną. b) Nie ustala się powierzchni działki biologicznie czynnej
3)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Według ustaleń ogólnych uchwały.
4)	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	a) Nie dopuszcza się podziału terenu na odrębne samodzielne działki przeznaczone pod zabudowę. b) Plan dopuszcza podział istniejących działek w przypadku możliwości podziału istniejącej zabudowy na części samodzielne wg przepisów Prawa budowlanego. c) Dopuszcza się podział w celu regulacji granic terenu.
5)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	a) Istniejący drzewostan należy zachować w maksymalnym stopniu. Ewentualne wycinki wynikające z działań inwestycyjnych wymagają uzyskania odrębnej zgody odpowiedniego organu ochrony środowiska b) Według ustaleń ogólnych uchwały.
6)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Tereny znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej B7 . Zasady ochrony określone w § 5 ust.3 pkt 4.
7)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	Nie występują.
8)	zasady obsługi w zakresie komunikacji	a) Dojazd od ulicy zbiorczej 1KDZ - T. Kościuszki . b) Miejsca parkingowe należy zapewnić na terenie działki. Nie ustala się wskaźnika zaspokojenia potrzeb parkingowych.

9)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<p>a) Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej (w tym powiązań z układem zewnętrznym) - w liniach rozgraniczających ulic i dojazdów; dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej we wszystkich strefach funkcyjnych.</p> <p>b) Adaptuje się istniejącą na terenie infrastrukturę techniczną.</p> <p>c) Realizację obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi należy skoordynować z uzbrojeniem terenu w infrastrukturę techniczną:</p> <ul style="list-style-type: none"> - woda - z komunalnej sieci wodociągowej: dn 200 mm w ul. Kościuszki, - gaz - z sieci gazowej niskiego ciśnienia dn 80 mm w ul. Kościuszki lub dn 250 mm na terenie 5ZU, - ogrzewanie - z sieci ciepłej wysokoparametrowej lub indywidualnie w oparciu o gaz ziemny, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii. Wyklucza się wykorzystywanie węgla kamiennego, brunatnego i koksu, - ścieki sanitarne – nakaz odprowadzenia do komunalnej kanalizacji sanitarnej: dn 200 mm w ul. Kościuszki lub dn 500 mm na działce, - odprowadzenie ścieków deszczowych z istniejących i projektowanych powierzchni utwardzonych ulic i parkingów przewiduje się do komunalnej kanalizacji deszczowej: dn 500 mm w ul. Kościuszki lub dn 600 mm na działce. Zaleca się miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni.
1 0)	tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu	Według ustaleń ogólnych uchwały §5 ust.2 pkt.6.
1 1)	informacje i zalecenia	Nie występują.

12. Karta terenu **9U – Usługi**

Symbol terenu: 9U		
1)	przeznaczenie terenu	<p>a) Przeznaczenie podstawowe – usługi publiczne.</p> <p>b) Przeznaczenie dopuszczalne – administracja, kultura, turystyka, usługi hotelarskie, gastronomiczne.</p>
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<p>a) Zabudowa istniejąca adaptowana. Określenie – adaptacja, odpowiada zakresowi definicji zawartemu w§ 4 ust.1 pkt.5 przy zachowaniu warunków dla ochrony prawnej na mocy ustawy o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami.</p> <p>b) Zabudowa projektowana:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nieprzekraczalna linia zabudowy określona w rysunku planu od strony ulic 1KDZ - T. Kościuszki i terenu ZP. Od strony terenu 1ZU nieprzekraczalne linie zabudowy są tożsame z linią rozgraniczenia terenu, - ustala się wskaźnik powierzchni zabudowy w wysokości 0,5 odnoszący do terenu zawartego pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, - nakaz realizacji dachów stromych krytych dachówką ceramiczną lub dachu mansardowego. Dach stromy powinien mieć kąt nachylenia połaci w granicach 30°-45° . Kalenicami obiektów tworzących pierzeję ul. Kościuszki równoległe do nachylenia stoku działki. W przypadku projektowania tarasów otwartych nad gzymsem koronującym, powierzchnia tarasów może wynosić max 20% powierzchni kondygnacji dachu, - maksymalna wysokość zabudowy – trzy kondygnacje; rozumiane jako parter, piętro i poddasze użytkowe, - forma budynku musi harmonijnie być wpisana w istniejące urbanistyczne założenie KDD ul Emilii Plater i architektonicznie być kontynuacją rozwiązań formalnych nawiązujących do istniejącej zabudowy od strony skarpy parkowej, - w projektowaniu obiektu należy respektować wysoki standard architektoniczny i dobrą ekspozycję wszystkich elewacji. Wykluczone jest stosowanie projektu

		<p>typowego czy powtarzalnego. Obiekt powinien charakteryzować się starannym detałem i zastosowaniem wysokiej klasy materiałów wykończeniowych i elewacyjnych. Na przeważającej powierzchni elewacji należy stosować materiały wykończeniowe takie jak: tynki szlachetne, cegłę licową, okładzinę ceramiczną lub kamienną.</p> <p>b) Nie ustala się powierzchni biologicznie czynnej.</p>
3)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Według ustaleń ogólnych uchwały.
4)	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	<p>a) Dopuszcza się podział w celu wydzielenia dróg wewnętrznych.</p> <p>b) Dopuszcza się wydzielenie działki przynależnej do zabudowy historycznej.</p> <p>c) Dopuszcza się wydzielenie dwóch samodzielnych działek dla zabudowy projektowanej.</p> <p>c) Dopuszcza się podział w celu regulacji granic terenu.</p>
5)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	<p>a) Istniejący drzewostan należy zachować w maksymalnym stopniu. Ewentualne wycinki wynikające z działań inwestycyjnych wymagają uzyskania odrębnej zgody odpowiedniego organu ochrony środowiska.</p> <p>b) Według ustaleń ogólnych uchwały.</p>
6)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	<p>a) Budynek przy Al. Niepodległości 85 wpisany jest do rejestru zabytków. Obiekt podlega ochronie prawnej na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Zakres ochrony obiektu wynika z treści decyzji o wpisie do rejestru zabytków.</p> <p>b) Północno zachodni fragment terenu 9U wchodzi w obszar stanowiska archeologicznego SA. Zakres ochrony stanowiska archeologicznego został zawarty w ustaleniach ogólnych w § 5 ust.3 pkt. 6.</p>
7)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	Nie występują.
8)	zasady obsługi w zakresie komunikacji	<p>a) Dojazd od ulicy zbiorczej 1KDZ – ul. T. Kościuszki. Dopuszcza się dojazd z ulicy 1KDZ T. Kościuszki przez teren 1ZU.</p> <p>b) Miejsca parkingowe należy zapewnić na terenie działki.</p> <p>c) Nie ustala się wskaźnika miejsc postojowych zabudowy istniejącej.</p> <p>d) Dla zabudowy projektowanej całość potrzeb parkingowych należy zrealizować w granicach terenu 9U. Nie zezwala się na programowanie miejsc parkingowych w formie zatok przyulicznych w pasie drogowym ulicy 1KDZ – ul. T. Kościuszki</p>
9)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<p>a) Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej (w tym powiązań z układem zewnętrznym) - w liniach rozgraniczających ulic i dojazdów; dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej we wszystkich strefach funkcyjnych.</p> <p>b) Adaptuje się istniejącą na terenie infrastrukturę techniczną.</p> <p>c) Realizację obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi należy skoordynować z uzbrojeniem terenu w infrastrukturę techniczną:</p> <ul style="list-style-type: none"> - woda - z komunalnej sieci wodociągowej: dn 200 mm w ul. Kościuszki lub 300 mm na terenie ZP lub 3KDZ, - gaz - z sieci gazowej niskiego ciśnienia dn 150 mm w ul. Kościuszki lub dn 100mm w ul. Niepodległości, - ogrzewanie - z sieci ciepłej wysokoparametrowej lub indywidualnie w oparciu o gaz ziemny, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii. Wyklucza się wykorzystywanie węgla kamiennego, brunatnego i koksu - ścieki sanitarne – nakaz odprowadzenia do komunalnej kanalizacji sanitarnej: dn 200 mm w ul. Niepodległości i Kościuszki lub dn 600 mm na terenie ZP, - odprowadzenie ścieków deszczowych z istniejących i projektowanych powierzchni utwardzonych ulic i parkingów przewiduje się do komunalnej kanalizacji deszczowej: dn 500 mm w ul. Kościuszki, dn 600 mm w ul. Niepodległości lub po oczyszczeniu – bezpośrednio do rzeki Łyny, poprzez teren ZP. Zaleca się miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni.

1 0)	tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu	Według ustaleń ogólnych uchwały §5 ust.2 pkt.6.
1 1)	informacje i zalecenia	Projektowaną zabudowę zaleca się realizować w formie niewielkich odrębnych budynków. Dopuszcza się połączenia łączników zabudowy projektowanej i istniejącej.

13. Karta terenu **ZP - Zieleń parkowa**

Symbol terenu: ZP		
1)	przeznaczenie terenu	<p>Przeznaczenie podstawowe - Zieleń parkowa</p> <p>a) Zakres ogólnego programu użytkowego zieleni parkowej: cały teren zieleni parkowej jest przeznaczony na projektowany park miejski o nazwie roboczej Park Centralny. Park Centralny położony jest po obu stronach rzeki Łyny. Projekt zagospodarowania zieleni parkowej ZP zachodniego brzegu rzeki Łyny można wykonać jedynie w oparciu o całościową koncepcję Parku Centralnego obejmującą tereny położone po obu stronach rzeki Łyny.</p> <p>b) Obligatoryjne elementy programu użytkowego zieleni parkowej:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wejścia do parku przy ulicach 22 Stycznia i T. Kościuszki kształtowane jako tarasy widokowe, - zespoły sanitarne lokowane przy wejściach do parku samodzielnie lub łącznie z innymi obiektami, - bulwar spacerowy CP łączący tereny parkowe wokół Starego Miasta z projektowanymi terenami rekreacyjnymi położonego w górnym biegu rzeki Łyny, - plac centralny SPC, - kładki piesze nad rzeką, - urządzenia rekreacyjne placów zabaw dzieci, - strefy wypoczynku biernego. <p>c) Elementy programu użytkowego parku dopuszczalne:</p> <ul style="list-style-type: none"> - przystań kajaków i łódek spacerowych, - lodowiska sezonowe, - urządzenia sportowe, - amfiteatr rozumiany jako tarasowe ukształtowanie naturalnie istniejącego terenu dla potrzeb funkcji wypoczynkowych i rekreacyjnych. <p>d) Strefy zagospodarowania przestrzenno-funkcjonalnego: Na obszarze parku należy projektować strefy użytkowe i wynikające z tego zróżnicowane formy urządzania terenu. Stefy powinny uwzględniać różną intensywność użytkowania:</p> <ul style="list-style-type: none"> - strefa bulwaru spacerowego CP wraz z nadbrzeżem, ze ścieżką rowerową i placem centralnym parku SPC. W strefie obowiązuje zasada prowadzenia ciągu spacerowego w sposób zapewniający lokalnie bezpośredni dostęp do rzeki. - strefa wypoczynku biernego jako strefa rekreacji i spokoju w sąsiedztwie ogrodu kwiatowego, oczek wodnych, istniejących starych drzewostanów i zieleni wysokiej wytworzonej poprzez uzupełnienie drzewostanu istniejącego, - strefa zabaw dzieci najmłodszych wyposażona w różnorodne, bezpieczne i trwałe urządzenia zabawowe.
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<p>a) Wprowadza się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem:</p> <ul style="list-style-type: none"> - obiektów wymienionych w powyższym programie użytkowym, - zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej, - obiektów małej architektury, - tarasów kawiarni letnich działających na rzecz przyległych terenów usług, - parkowych zbiorników i cieków wodnych, - urządzeń związanych z obsługą turystyki wodnej obejmujących dojazdy techniczne, pomosty, place postojowe łódek i kajaków zrealizowane w formie pieszo-jezdnej i małej architektury, - urządzeń rekreacyjno-sportowych, - przejść pieszych i placów przestrzeni publicznej,

		<ul style="list-style-type: none"> - ścieżek rowerowych, - wynikających z zagospodarowania terenu tras pieszo-jezdných dla pojazdów eksploatacyjnych parku oraz dojazdów pieszo-jezdných do funkcji usługowych znajdujących się na terenie parku lub w bezpośrednim jego sąsiedztwie, - kładek pieszych przez rzekę Łynę. - murów oporowych i umocnień skarp ziemnych. <p>b) Realizacja zagospodarowania terenu i robót wymienionych w punkcie a) wymaga uzgodnienia z właściwym organem ochrony środowiska w przypadku konieczności wycinki zadrzewień i zakrzewień.</p> <p>c) Główne wejścia do parku i połączenia z przyległymi terenami parkowymi oznaczone orientacyjnie na załączniku graficznym.</p> <p>d) Główny ciąg pieszy CP należy projektować w formie bulwaru nadbrzeżnego lokalnie połączonego z brzegiem rzeki Łyny. Ścieżkę rowerową równoległą do ciągu spacerowego należy prowadzić rozdzielnie z pasem zieleni urządzonej (o zmiennej szerokości) pomiędzy ścieżką rowerową, a ciągiem pieszym CP.</p> <p>e) Plac Centralny położony w obszarze SPC stanowi dominantę kompozycyjną parku wiążącą bulwar spacerowy CP z rzeką. W zagospodarowaniu placu należy zaprojektować lustro wody w formie zbiornika lub zalewu. Nie ustala się obligatoryjnych linii rozgraniczenia terenu SPC o d terenów ZP i WS.</p> <p>f) Projektowanie kładek przez rzekę Łynę wymaga stosowania form architektonicznych urządzeń mostowych odpowiadających przestrzeni parkowej. Szerokości kładek dobierać odpowiednio do funkcji ciągów pieszych i ścieżek rowerowych. Oznaczenie na rysunku planu położenia kładek pieszych należy traktować jako orientacyjne.</p> <p>g) Koncepcję Parku Centralnego i projekt budowlany należy wykonać łącznie z terenami znajdującymi się po zachodniej stronie rzeki Łyny oznaczonymi w planie zagospodarowania przestrzennego Zakola Łyny jako tereny zieleni parkowej ZP, terenami skarpy ulicy 22 Stycznia i oznaczonymi w planie zagospodarowania przestrzennego Centrum jako tereny zieleni parkowej 4ZP oraz terenami 1ZU, 2ZU, 3ZU i 4ZU.</p> <p>h) W projekcie parku należy w maksymalnym stopniu wykorzystać istniejące warunki terenowe, krajobrazowe i istniejącego drzewostanu oraz dążyć do uzyskania charakteru parku, który w zasadach projektowania parków określany jest jako „park angielski” lub „park krajobrazowy”.</p>
3)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Według ustaleń ogólnych uchwały.
4)	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	<p>a) Wprowadza się zakaz podziału terenu ZP na działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, za wyjątkiem regulacji granic z terenami przyległymi oraz wydzielenia działek pod urządzenia techniczne infrastruktury.</p> <p>b) Dopuszcza się wydzielenie działek zagospodarowanych według ustaleń niniejszego planu w przypadku konieczności wyodrębnienia własności.</p>
5)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	<p>a) Istniejący drzewostan należy zachować w maksymalnym stopniu. Ewentualne wycinki wynikające z działań inwestycyjnych wymagają uzyskania odrębnej zgody odpowiedniego organu ochrony środowiska.</p> <p>b) Rzeką Łyną płynącą przez teren planu pozostaje w granicach Obszaru Chronionego Doliny Środkowej Łyny. Granica ta przebiega w linii brzegowej koryta rzeki. Nakazy i zakazy określone w odpowiednim Rozporządzeniu Wojewody Warmińsko-Mazurskiego.</p> <p>c) Według ustaleń ogólnych uchwały.</p>

6)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	<p>a) Obszar opracowania planu w tym Park Centralny znajduje się w strefie konserwatorskiej K2. Granicę strefy wyznaczają ulice Pieniężnego, 22 Stycznia, T. Kościuszki i Niepodległości. Strefa ta obejmuje obszar krajobrazu związanego integralnie z zespołem staromiejskim i XIX wiecznym układem urbanistycznym rejonu ulic Piłsudskiego, Kościuszki i Niepodległości. Dla obszaru tej strefy zostały określone następujące zasady ochrony dóbr kultury:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wszelka działalność musi być ekspozycyjnie podporządkowana nadrzędności wartości krajobrazu, - ustala się konieczność utrzymania istniejącego charakteru ukształtowania przestrzennego korytarza zieleni doliny rzeki Łyny w systemie ciągów zieleni miasta, - ewentualne przekształcenia terenu naturalnego oraz masywów wysokiej zieleni muszą być uzgodnione z właściwymi służbami ochrony zabytków, - zakaz zabudowy – z wyjątkiem obszarów dopuszczonych do realizacji w niniejszych ustaleniach, - zabezpieczenie otuliny poprzez zachowanie dominacji form tradycyjnych i harmonijnego nawiązania do nich w ewentualnej zabudowie nowoprojektowanej. <p>b) Na terenie objętym opracowaniem znajduje się stanowisko archeologiczne oznaczone na rysunku planu SA (możliwa osada neolityczna). Na terenie stanowiska archeologicznego należy przeprowadzić przedinwestycyjne badania sondażowe, których wyniki pozwolą na wydanie dalszych warunków konserwatorskich dotyczących zagospodarowania terenu. Na terenach znajdujących się w strefie obserwacji archeologicznej wszelkie prace ziemne należy prowadzić pod stałym nadzorem archeologicznym. Na sondażowe badania oraz na nadzór archeologiczny należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.</p> <p>c) Fragmenty zieleni parkowej ZP przyległe do zabudowy ulicy KDD E. Plater i 1KDZ T. Kościuszki wchodzi w skład strefy B7. Zasady ochrony zostały zawarte w ustaleniach ogólnych w § 5 ust.3 pkt. 4.</p>
7)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	Nie występują.
8)	zasady obsługi w zakresie komunikacji	<p>a) Główny ciąg pieszy, bulwar spacerowy wraz ze ścieżką rowerową CP zapewniający możliwość połączenia komunikacją pieszą terenów zielonych wokół Starego Miasta z terenami rekreacyjnymi górnego biegu rzeki Łyny należy projektować szerokości minimum 4,0 m..</p> <p>b) Położenie ciągu pieszego na rysunku planu orientacyjne. Szczegółowy przebieg ciągu należy ustalić w projekcie planu zagospodarowania parku.</p> <p>c) Ścieżkę rowerową należy projektować jako dwukierunkową.</p> <p>d) Wejścia na teren głównego ciągu pieszego z terenów przyległych projektować w formie wyodrębnionych małą architekturą placów przestrzeni publicznej.</p> <p>e) Wybrane odcinki ciągów pieszych należy projektować jako pieszo-jezdne dla obsługi technicznej parku lub dojazdu technicznego do wyodrębnionych usług.</p> <p>f) Projektowanie nawierzchni utwardzonych musi uwzględniać zagospodarowanie wód opadowych.</p> <p>g) Oświetlenie ciągu pieszego – parkowe.</p> <p>h) Zakaz urządzania na terenie ZP miejsc postojowych dla samochodów.</p> <p>i) Istniejące na terenie ZP ciągi piesze od strony ul. T. Kościuszki 1KDZ adaptowane jako ciągi piesze z możliwością obsługi sprzętem ciężkim istniejącego i projektowanego w tym rejonie uzbrojenia sieci infrastruktury technicznej. Przebieg i parametry ciągów do ustalenia w szczegółowym projekcie zagospodarowania terenów ZP.</p> <p>j) Możliwy zjazd techniczny przez teren 1ZU do obsługi terenu ZP przez właściwe służby obsługi parku.</p>

9)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<p>a) Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej (w tym powiązań z układem zewnętrznym) - w liniach rozgraniczających ulic i dojazdów; dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej we wszystkich strefach funkcyjnych.</p> <p>b) Adaptuje się istniejącą na terenie infrastrukturę techniczną. Istniejącą sieć ciepłą napowietrzną kolidującą z projektowanym zainwestowaniem działki należy przebudować na podziemną. Istniejącą kanalizację deszczową dn 500 mm (nr 13a) przebudować poprzez włączenie do kanału nr 13: projektowana „spinka” – na terenie działki lub poprzez kanalizację wu. E.Plater.</p> <p>c) Realizację obiektów należy skoordynować z uzbrojeniem terenu w infrastrukturę techniczną:</p> <ul style="list-style-type: none"> - woda - z komunalnej sieci wodociągowej: dn 200 mm w ul. Kościuszki, dn 200 mm w ul. 22. stycznia, dn 100 mm w ul. E.Plater lub dn 300/500 mm na terenie działki, - gaz - z sieci gazowej niskiego ciśnienia dn 150 mm w ul. 22.stycznia, dn 80 mm w ul. E.Plater, dn 80/150 mm w ul. Kościuszki, dn 100 mm w ul. Niepodległości lub dn 250mm na terenie działki, - ogrzewanie - z sieci ciepłej wysokoparametrowej lub indywidualnie w oparciu o gaz ziemny, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii. Wyklucza się wykorzystywanie węgla kamiennego, brunatnego i koksu, - ścieki sanitarne – nakaz odprowadzenia do komunalnej kanalizacji sanitarnej: dn 200 mm w ul. Kościuszki lub dn 600 mm na terenie ZP, - odprowadzenie ścieków deszczowych z istniejących i projektowanych powierzchni utwardzonych ulic i parkingów przewiduje się do komunalnej kanalizacji deszczowej: dn 1200 mm na terenie działki, w ul. Kościuszki lub po oczyszczeniu – bezpośrednio do rzeki Łyny lub rowów melioracyjnych. Zaleca się miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni.
1 0)	tyczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu	Według ustaleń ogólnych uchwały §5 ust.2 pkt.6.
1 1)	informacje i zalecenia	Całość terenu ZP stanowi przestrzeń publiczną ogólnodostępną. W związku z tym teren ZP nie może podlegać długoterminowej dzierżawie, sprzedaży gruntu lub zmiany przeznaczenia.

14. Karta terenu 1 ZU, 2ZU, 3ZU, 4ZU, 5ZU - Zieleń urządzona – adaptowana i projektowana zieleń przynależna do ciągów pieszych i wejść na teren Placu Centralnego.

Symbol terenu: 1 ZU, 2ZU, 3ZU, 4ZU, 5ZU		
1)	przeznaczenie terenu	Przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<p>a) Tereny istniejących i projektowanych ciągów pieszych do obsługi terenu Parku Centralnego.</p> <p>b) Koncepcję i projekt budowlany terenów 1ZU, 2ZU, 3ZU, 4ZU należy wykonać łącznie z zagospodarowaniem Parku Centralnego na terenie ZP.</p> <p>c) Dla terenów ZU obowiązują zasady zagospodarowania terenu zawarte w karcie terenów ZP, odnoszące się do ciągów spacerowych, ścieżek rowerowych, wejść do parku</p>
3)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Według ustaleń ogólnych uchwały.
4)	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	Wprowadza się zakaz podziału terenu na działki za wyjątkiem podziału w celu regulacji granic z terenami sąsiednimi.

5)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	a) Ochrona istniejących zadrzewień. Ewentualne wycinki wynikające z działań inwestycyjnych wymagają uzyskania odrębnej zgody odpowiedniego organu ochrony środowiska. b) Według ustaleń ogólnych uchwały.
6)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Tereny 2ZU , 3ZU i 4ZU są położone na terenie strefy B7 . Zasady ochrony zostały zawarte w ustaleniach ogólnych w § 5 ust.3 pkt 4..
7)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	Nie występują.
8)	zasady obsługi w zakresie komunikacji	a) Dojazd i wejście z 1KDZ T. Kościuszki i KDD E. Plater. b) Dopuszcza się prowadzenie przez teren 1ZU zjazdu publicznego komunikacji kołowej z ulicy 1KDZ T. Kościuszki obsługujące tereny 1MW i 9U .
9)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	a) Na terenie 1ZU przebiega ciepłociąg oraz komora ciepłownicza. Projektując w tym miejscu ciągi piesze lub przejazdy komunikacyjne do obsługi terenów 1MW i 9U zastosować układ bezkolizyjny i zachować normatywne przekrycia. b) Możliwy zjazd techniczny przez teren 1ZU do obsługi terenu ZP przez właściwe służby obsługi parku. c) Według ustaleń ogólnych uchwały.
10)	tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu	Według ustaleń ogólnych uchwały §5 ust.2 pkt.6.
11)	informacje i zalecenia	Przejścia piesze terenów ZU należą do przestrzeni publicznej. W związku tym teren ZU nie może podlegać długoterminowej dzierżawie, sprzedaży gruntu lub zmiany przeznaczenia.

15. Karta terenu **1ZT**, **2ZT** - Zieleń towarzysząca – tereny zieleni urządzonej towarzyszące zabudowie

Symbol terenu: 1ZT , 2 ZT		
1)	przeznaczenie terenu	Przeznaczenie podstawowe - zieleń urządzona.
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	Wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, murów oporowych i umocnień skarp ziemnych.
3)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Według ustaleń ogólnych uchwały.
4)	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	a) Wprowadza się zakaz podziału terenu na działki za wyjątkiem podziału w celu regulacji granic z terenami sąsiednimi. b) Działki 1ZT i 2ZT funkcjonują łącznie terenami 2MW i 3MW w zakresie gospodarki gruntami.
5)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	a) Ochrona istniejących zadrzewień. Ewentualne wycinki wynikające z działań inwestycyjnych wymagają uzyskania odrębnej zgody odpowiedniego organu ochrony środowiska. b) Według ustaleń ogólnych uchwały
6)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Według ustaleń ogólnych uchwały.
7)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych	Nie występują.

	przepisów	
8)	zasady obsługi w zakresie komunikacji	Zasady obsługi terenów 1ZT i 2ZT łączne z terenami 2MW i 3MW .
9)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Według ustaleń ogólnych uchwały.
1 0)	tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu	Według ustaleń ogólnych uchwały §5 ust.2 pkt.6.
1 1)	informacje i zalecenia	Zagospodarowanie działek i gospodarka gruntami terenów 1ZT i 2ZT łącznie z terenami 2MW i 3MW .

16. Karta terenu **WS – Rzeka Łyna**

Symbol terenu: WS		
1)	przeznaczenie terenu	Rzeka Łyna – wody płynące.
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<p>a) W zagospodarowaniu linii brzegowych rzeki Łyny należy zachować istniejący krajobraz rzeczny i ograniczyć do minimum zmiany w naturalnym wyglądzie koryta i brzegów rzeki wynikające z budowy inwestycji takich jak: przyczółki mostów, pomosty i wejścia, do wody umocnienia jazów, wpusty burzowe, wzmocnienia osuwisk naturalnych oraz istniejącej zieleni.</p> <p>b) Dopuszcza się budowę ujęć wody do celów przeciwpożarowych</p> <p>c) Wprowadzenie ścieków deszczowych do rzeki wg ustaleń §5 ust.7.</p> <p>d) Dopuszcza się korzystanie z wód płynących rzeki Łyny jako drogi wodnej kajaków i łodzi itp. Urządzenia przystani na terenie ZP ograniczone do dojazdu technicznego, pomostów, placu postojowego łódek i kajaków realizowanych w formie pieszko-jezdnej i obiektów zaplecza technicznego,</p> <p>e) Dopuszcza się w uzasadnionym projekcie realizacyjnym Parku Centralnego ingerencję w istniejącą linię brzegową rzeki Łyny z możliwością jej zmiany i dostosowania nowej linii brzegowej do wytycznych realizacyjnych projektu. Zmiana ta musi uzyskać zgodę właściwego organu środowiska.</p>
3)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Według ustaleń ogólnych uchwały.
4)	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	Wprowadza się zakaz podziału terenu na działki za wyjątkiem podziału w celu regulacji granic z terenami sąsiednimi.
5)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	<p>a) Rzeka Łyna płynąca przez teren planu pozostaje w granicach Obszaru Chronionego Doliny Środkowej Łyny. Granica ta przebiega w linii brzegowej koryta rzeki. Nakazy i zakazy określone w odpowiednim Rozporządzeniu Wojewody Warmińsko-Mazurskiego.</p> <p>b) Według ustaleń ogólnych uchwały.</p>
6)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Teren WS znajduje się w strefie ochrony krajobrazowej KZ . Zasady ochrony określone w § 5 ust 3 pkt. 5.
7)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	Nie występują.
8)	zasady obsługi w zakresie komunikacji	Rzeka Łyna stanowi drogę wodną kajaków, łodzi itp.. Zagospodarowanie koryta rzeki należy podporządkować tej funkcji.

9)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Według ustaleń ogólnych uchwały.
1 0)	tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu	Według ustaleń ogólnych uchwały §5 ust.2 pkt.6.
1 1)	informacje i zalecenia	Nie występują.

17. Karta terenu **1KDZ** – Ulica zbiorcza – ulica Tadeusza Kościuszki

Symbol terenu: 1KDZ		
1)	przeznaczenie terenu	Ulica klasy zbiorczej.
2)	zasady zagospodarowania terenu	<p>a) Przekrój jedno lub dwujezdniowy. Dobór przekroju i ilości pasów ruchu należy przyjmować odpowiednio do potrzeb organizacji ruchu i możliwości terenu w liniach rozgraniczających ulicy. Chodniki dwustronne. Szerokość minimalna chodnika - 2.0 m..</p> <p>b) Szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: wynikająca z istniejącej zabudowy i zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu (min. 20,0 m.)</p> <p>c) Skrzyżowanie z ulicą zbiorczą 2KDZ ul. Niepodległości skanalizowane.</p> <p>d) Skrzyżowanie z ulicą dojazdową KDD ul. E. Plater wyłącznie na prawe skrzyż. Dopuszcza się możliwość eliminacji skrzyżowania.</p> <p>e) Dopuszczalne zjazdy indywidualne i publiczne na przyległe tereny U, ZU i MW.</p> <p>f) Skrzyżowanie z ul. Żołnierską (ulica poza opracowaniem planu) skanalizowane.</p>
3)	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Według zasad ogólnych.
4)	wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych	Teren 1KDZ należy do przestrzeni publicznej: do projektów budowlanych należy dołączyć projekt urządzenia zieleni oraz projekt małej architektury.
5)	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	<p>a) Ustala się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny.</p> <p>b) Wyznaczone planem granice pasów drogowych terenów komunikacji mogą podlegać regulacji do rzeczywistych potrzeb w oparciu o projekty budowlane ulic.</p>
6)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	Zachowanie istniejącego drzewostanu stanowi priorytet w pracach projektowych ewentualnej przebudowy ul. Kościuszki. Wycinki wynikające z działań inwestycyjnych wymagają uzyskania odrębnej zgody odpowiedniego organu ochrony środowiska.
7)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Teren 1KDZ położony jest w strefie częściowej ochrony konserwatorskiej B-7 . Zasady ochrony zostały zawarte w ustaleniach ogólnych w § 5 ust.3 pkt. 4.
8)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	Nie występują.
9)	zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej	<p>a) Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej (w tym powiązań z układem zewnętrznym) w liniach rozgraniczających ulic i dojazdów jest obowiązującą zasadą.</p> <p>b) Według ustaleń ogólnych uchwały.</p>
1 0)	tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu	<p>a) W terenach dróg dopuszcza się obiekty stanowiące ich wyposażenie, np.: budki telefoniczne, wiaty przystankowe.</p> <p>b) Dopuszcza się etapowanie inwestycji.</p> <p>c) Według ustaleń ogólnych uchwały §5 ust.2 pkt.6.</p>
11)	informacje i zalecenia	Nie występują.

18. Karta terenu **2KDZ – Ulica zbiorcza – ulica Seweryna Pieniężnego**

Symbol terenu: 2KDZ		
1)	przeznaczenie terenu	Ulica klasy zbiorczej.
2)	zasady zagospodarowania terenu	a) Przekrój jednojezdniowy. Dobór ilości pasów ruchu należy przyjmować odpowiednio do organizacji ruchu. Chodniki dwustronne szerokości minimum 3.0 m.. b) Szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, według rysunku planu (min. 22 m.). Linie rozgraniczającą od strony wschodniej na odcinku ulicy wewnętrznej 3KDW należy traktować jako postulowaną. c) Skrzyżowania z ulicami lokalną Jedności Słowiańskiej i dojazdową S. Staszica, znajdującymi się poza planem proste lub skanalizowane. d) Połączenie ulicy wewnętrznej 3KDW wyłącznie na prawe skrzyżowania. e) Dopuszczalne zjazdy indywidualne (techniczne) na przyległe tereny
3)	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Według ustaleń ogólnych.
4)	wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych	Strefa 2KDZ należy do przestrzeni publicznych: do projektów budowlanych należy dołączyć projekt małej architektury oraz projekt urządzenia zieleni
5)	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	a) Ustala się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny. b) Wyznaczone planem granice pasów drogowych terenów komunikacji mogą podlegać regulacji do rzeczywistych potrzeb w oparciu o projekty budowlane ulic.
6)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	Istniejący drzewostan należy zachować w maksymalnym stopniu. Ewentualne wycinki wynikające z działań inwestycyjnych wymagają uzyskania odrębnej zgody odpowiedniego organu ochrony środowiska.
7)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Według ustaleń ogólnych uchwały.
8)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	Nie występują.
9)	zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej	a) Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej (w tym powiązań z układem zewnętrznym) w liniach rozgraniczających ulic i dojazdów jest obowiązującą zasadą. b) Według ustaleń ogólnych uchwały.
10)	tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu	a) W terenach dróg dopuszcza się obiekty stanowiące ich wyposażenie, np.: budki telefoniczne, wiaty przystankowe. b) Dopuszcza się etapowanie inwestycji. c) Według ustaleń ogólnych uchwały §5 ust.2 pkt.6.
11)	informacje i zalecenia	Zagospodarowanie ulicy zbiorczej 2KDZ należy projektować w łącznym rozwiązaniu z drogą wewnętrzną 3KDW .

19. Karta terenu **3KDZ – Ulica zbiorcza – ulica Niepodległości**

Symbol terenu: 3KDZ		
1)	przeznaczenie terenu	Ulica klasy zbiorczej.
2)	zasady zagospodarowania terenu	a) Przekrój dwujezdniowy. Chodniki szerokości minimum 3.0 m.. b) Szerokość w liniach rozgraniczających zmienna (około 30.0 m.). c) Skrzyżowanie z ulicą zbiorczą 1KDZ ul. T. Kościuszki skanalizowane.
3)	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Według ustaleń ogólnych.

4)	wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych	Strefa 3KDZ należy do przestrzeni publicznych: do projektów budowlanych należy dołączyć projekt małej architektury oraz projekt urządzenia zieleni.
5)	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	a) Ustala się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny. b) Wyznaczone planem granice pasów drogowych terenów komunikacji mogą podlegać skorygowaniu do rzeczywistych potrzeb w oparciu o projekty budowlane ulic.
6)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	Istniejący drzewostan należy zachować w maksymalnym stopniu. Ewentualne wycinki wynikające z działań inwestycyjnych wymagają uzyskania odrębnej zgody odpowiedniego organu ochrony środowiska.
7)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Według ustaleń ogólnych uchwały.
8)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	Nie występują.
9)	zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej	a) Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej (w tym powiązań z układem zewnętrznym) w liniach rozgraniczających ulic i dojazdów jest obowiązującą zasadą. b) Według ustaleń ogólnych uchwały.
10)	tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu	a) W terenach dróg dopuszcza się obiekty stanowiące ich wyposażenie, np.: budki telefoniczne, wiaty przystankowe. b) Dopuszcza się etapowanie inwestycji. c) Według ustaleń ogólnych uchwały §5 ust.2 pkt.6.
11)	informacje i zalecenia	Nie występują.

20. Karta terenu **KDD** – Droga dojazdowa - Emilii Plater

Symbol terenu: KDD		
1)	przeznaczenie terenu	Ulica klasy dojazdowej.
2)	zasady zagospodarowania terenu	a) Jedna jezdnia o szer. min. 5 m, chodniki dwustronne o szer. min. 2m. w przypadku prowadzenia ich wzdłuż jezdni lub 1,5m. w przypadku odsunięcia chodnika od jezdni. b) Szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna zgodnie z rysunkiem planu (minimum 12 m.) . c) Dopuszczalne parkowanie w formie zatok przyulicznych. d) Skrzyżowanie z ulicą 1KDZ ul. T. Kościuszki wyłącznie na prawe skrzyżowanie. Dopuszczalna jest likwidacja skrzyżowania i zamknięcia ulicy placem manewrowym – zwrotnym.
3)	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Według ustaleń ogólnych.
4)	wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych	Strefa należy do przestrzeni publicznych: do projektów budowlanych należy dołączyć projekt małej architektury oraz projekt urządzenia zieleni.
5)	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	a) Dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny. b) Wyznaczone planem granice pasów drogowych terenów komunikacji mogą podlegać regulacji do rzeczywistych potrzeb w oparciu o projekty budowlane ulic
6)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	Istniejący drzewostan należy zachować w maksymalnym stopniu. Ewentualne wycinki wynikające z działań inwestycyjnych wymagają uzyskania odrębnej zgody odpowiedniego organu ochrony środowiska.
7)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Teren KDD położony jest w strefie częściowej ochrony konserwatorskiej B-7 . Zasady ochrony zostały zawarte w ustaleniach ogólnych w § 5 ust 3 pkt.4.

8)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	Nie występują.
9)	zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej	a) Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej (w tym powiązań z układem zewnętrznym) w liniach rozgraniczających ulic i dojazdów jest obowiązującą zasadą. b) Według ustaleń ogólnych uchwały.
10)	tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu	a) W terenach dróg dopuszcza się obiekty stanowiące ich wyposażenie, np.: budki telefoniczne, wiaty przystankowe. b) Dopuszcza się etapowanie inwestycji. c) Według ustaleń ogólnych uchwały §5 ust.2 pkt.6.
11)	informacje i zalecenia	Nie występują

21. Karta terenu **1KDW, 2KDW, 3KDW** - Drogi wewnętrzne

Symbol terenu: 1KDW, 2KDW, 3KDW,		
1)	przeznaczenie terenu	Drogi wewnętrzne.
2)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	a) Plan zagospodarowania i przekroje techniczne dróg wewnętrznych projektowane indywidualnie w zależności od organizacji ruchu. Dopuszczalne rozwiązania pieszo-jezdne lub z jednostronnym chodnikiem. b) Dopuszczalne projektowanie zatok postojowych. c) Szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu. Linie rozgraniczenia od strony ul. S. Pieniężnego należy traktować jako postulowaną. d) Połączenie ulicy 3KDW z ulicą 2KDW S. Pieniężnego wyłącznie na prawe skrzyż. e) Oświetlenie na niskich słupach typu parkowego lub wysięgnikach umieszczonych na istniejącej zabudowie.
3)	wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych	Tereny 3KDW należą do przestrzeni publicznej: do projektów budowlanych należy dołączyć projekt urządzenia zieleni oraz projekt małej architektury.
4)	zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	a) Dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny. b) Wyznaczone planem granice pasów drogowych terenów komunikacji mogą podlegać skorygowaniu do rzeczywistych potrzeb w oparciu o projekty budowlane ulic.
5)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	Według ustaleń ogólnych uchwały.
6)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Teren 1KDW i 2KDW położony jest w strefie częściowej ochrony konserwatorskiej B-7 . Zasady ochrony zostały zawarte w ustaleniach ogólnych w § 5 ust.3 pkt. 4.
7)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	Nie występują.
8)	zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej	a) Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej (w tym powiązań z układem zewnętrznym) w liniach rozgraniczających ulic i dojazdów jest obowiązującą zasadą. b) Według ustaleń ogólnych uchwały.
9)	tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu	Według ustaleń ogólnych uchwały.
10)	informacje i zalecenia	Zagospodarowanie drogi wewnętrznej 3KDW należy projektować w łącznym rozwiązaniu z ulicą 2KDW S. Pieniężnego.

§ 7

Wszystkie tereny o przeznaczeniu rolnym i leśnym które w planie zmieniają swoje przeznaczenie uzyskały zgodę właściwych organów na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

§ 8

1. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12, art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy, określonej w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu: dla terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę ustala się stawkę w wysokości **30%**. Dotyczy ona terenu **9U** – usługi.

2. Dla pozostałych terenów, które we wcześniejszym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego były przeznaczone pod zabudowę usługowo-mieszkaniową ustala się stawkę opłaty w wysokości **0 %**.

§ 9

Prezydent Miasta Olsztyn sprawuje bieżący nadzór nad przestrzeganiem i realizacją ustaleń niniejszego planu. Prezydent Miasta Olsztyn przechowuje i udostępnia do wglądu plan oraz wydaje w jego przedmiocie stosowne wypisy i rysy.

§ 10

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Olsztyn.

§ 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 Olsztyn.

Przewodniczący Rady

Zbigniew Dąbkowski