

**UCHWAŁA NR VII/60/11  
RADY MIASTA OLSZTYN**

z dnia 11 marca 2011 r.

**w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu dawnych Koszar przy Al. Warszawskiej w Olsztynie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz.1635, z 2007r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, z 2009r. Nr 220, poz. 1413, z 2010r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 110, poz. 804, Nr 149, poz. 996, Nr 155 poz. 1043, Nr130 poz. 871), Rada Miasta Olsztyn uchwała co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu dawnych Koszar przy Al. Warszawskiej w Olsztynie, 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 jej integralną częścią, rysunek sporządzony jest w zapisie numerycznym na mapie zasadniczej i nosi tytuł Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Olsztyn – Kortowo, Koszary – Aleja Warszawska,
- 3)stwierdzenia zgodności planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyn, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały,
- 4)rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały,
- 5)rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 4 do uchwały.

**Rozdział 1.  
Przepisy porządkowe**

**§ 2. 1.** Przedmiot i granice planu określa UCHWAŁA NR XLIII/506/09 Rady Miasta Olsztyn z dnia 29 kwietnia 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu dawnych Koszar przy Al. Warszawskiej w Olsztynie.

2. Przedmiotem planu są tereny usług szkolnictwa wyższego i nauki, tereny zieleni urządzonej, a w tym postulowany ogród botaniczny, tereny sportu i rekreacji oraz komunikacji i infrastruktury technicznej.

3. Granice planu wyznaczają: ulice Al. Warszawska, Jana Heweliusza, granice zewnętrzne zespołu zabudowy wielorodzinnej przy ulicy Jana Heweliusza, dojazd do przystani nad jeziorem Kortowskim, brzeg jeziora oraz granica z terenami zamkniętymi.

4. Niniejsza uchwała zmienia ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Uniwersytetu Warmińsko- Mazurskiego w Kortowie przyjętego Uchwałą NR XX/281/ 03 Rady Miasta Olsztyn z dnia 17 grudnia 2003 roku w części objętej planem.

5. Celem regulacji zawartych w planie jest :

- 1)określenie przeznaczenia terenu, zasad jego zagospodarowania oraz kształtowania zabudowy na byłych terenach zamkniętych,
- 2)ochrona cennych przyrodniczo terenów między Al. Warszawską a jeziorem Kortowskim.

6. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:

- 1)granic planu,

- 2) linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania,
- 3) symboli oznaczających funkcję /przeznaczenie/ terenu,
- 4) oznaczenia terenu objętego ochroną konserwatora zabytków,
- 5) nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy.

7. Oznaczenia na rysunku planu, które należy traktować jako informacyjne, orientacyjne lub postulowane:

- 1) orientacyjny przebieg liniowych urządzeń infrastruktury technicznej, do uściślenia w projekcie budowlanym,
- 2) postulowane zagospodarowanie terenów komunikacji,
- 3) postulowany przebieg ciągów pieszych i rowerowych do uściślenia w projekcie budowlanym,
- 4) orientacyjne usytuowanie punktów widokowych,
- 5) postulowane wewnętrzne linie podziału,
- 6) orientacyjne rejony lokalizacji zabudowy związanej z funkcją zieleni urządzonej i zagospodarowaniem postulowanego ogrodu botanicznego,
- 7) postulowany przebieg ciągów pieszo-jezdnych, a w tym dróg gospodarczych/technologicznych na terenie projektowanego ogrodu botanicznego,
- 8) budynki historyczne o wartościach kulturowych,
- 9) obszary wyróżnionych przestrzeni publicznych wymagające całościowego i atrakcyjnego zagospodarowania.

8. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały:

- 1) **funkcja podstawowa** – oznacza takie przeznaczenie terenu, które jest przeważające na danym terenie, zarówno w zakresie powierzchni zabudowy jak i kubatury,
- 2) **funkcja uzupełniająca** – oznacza przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia funkcję podstawową, stanowiąc mniej niż połowę projektowanej kubatury i powierzchni zabudowy, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
- 3) **funkcja dopuszczalna** – oznacza przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia funkcję podstawową lub występuje zamiennie,
- 4) **zabudowa adaptowana**
  - a) w odniesieniu do budynków i budowli nie objętych ochroną konserwatorską oznacza możliwość zachowania stanu istniejącego zabudowy, przystosowanie obiektu do potrzeb użytkownika poprzez przebudowę, rozbudowę, zmianę sposobu jego użytkowania lub rozbiorke i realizację nowej zabudowy, przy spełnieniu wymogów dotyczących funkcji terenu, zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach niniejszego planu,
  - b) w odniesieniu do budynków historycznych oznaczonych na planie, wpisanych do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków, oznacza możliwość przeznaczenia na funkcje określone w § 3 i §13 uchwały, pod warunkiem spełnienia wymogów zawartych w § 6 niniejszej uchwały,
- 5) **powierzchnia biologicznie czynna** – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną, przepuszczającą wody opadowe, urządzoną w sposób umożliwiający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10,0 m kwadratowych oraz wody otwarte na działce budowlanej ,
- 6) **kondygnacja nadziemna** - należy przez to rozumieć każdą kondygnację nie będącą kondygnacją podziemną,
- 7) **kondygnacja podziemna** - jest to kondygnacja zagłębiona ze wszystkich stron budynku co najmniej do połowy jej wysokości w świetle poniżej poziomu przylegającego do niego terenu, a także każda usytuowana pod nią kondygnacja. W przypadku usytuowania budynku na skarpie i jego częściowego zagłębienia, za kondygnację podziemną uznaje się kondygnację zagłębioną z trzech stron do tej głębokości,
- 8) **powierzchnia zabudowy** – część powierzchni działki budowlanej zabudowana obiektami kubaturowymi mierzona po obrysie zewnętrznym rzutu budynków,

- 9) **powierzchnia ogólna zabudowy** – suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce budowlanej pomnożonej przez ilość kondygnacji,
- 10) **wskaźnik intensywności zabudowy** – iloraz sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych /powierzchni ogólnej zabudowy/ i całkowitej powierzchni działki budowlanej,
- 11) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – jest to linia, poza którą nie można sytuować obiektów kubaturowych; linię tę mogą przekraczać tarasy, schody zewnętrzne oraz balkony, wykusze, nadwieszania i łączniki nad terenami zabudowy, zieleni i komunikacji. Określenie linii zabudowy tożsamej z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu oznacza możliwość sytuowania ściany z otworami bezpośrednio przy tej linii. Przekroczenie jej rzutem łącznika, nadwieszania, balkonu lub wykuszu – jak wyżej.
- 12) **obligatoryjna linia zabudowy** – jest to linia ustalona dla wykreowania przestrzeni publicznej ulic i placów, nakładająca obowiązek sytuowania lica zabudowy projektowanej w jej przebiegu. Obowiązek obligatoryjności linii zabudowy uznaje się za spełniony jeżeli minimum 70% lica budynku elewacji przyległej pokrywa się z podaną linią. Przekroczenia linii obligatoryjnej dopuszczalne na zasadach podanych wyżej dla nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 13) **wysokość zabudowy** – jest to wysokość mierzona od najniższego poziomu terenu przylegającego do budynku do najwyższej położonego punktu górnej płaszczyzny stropu lub stropodachu łącznie z grubością izolacji cieplnej lub określona ilością kondygnacji nadziemnych,
- 14) **zieleń izolacyjna** - należy rozumieć jako zieleń urządzone niską i wysoką, komponowaną w celu izolacji akustycznej i widokowej z uwzględnieniem zasad kształtowania krajobrazu,
- 15) **ogród botaniczny** – urządzone i zagospodarowany teren przestrzeni publicznej wraz z infrastrukturą techniczną i budynkami funkcjonalnie z nim związanymi, będący miejscem ochrony ex situ /ochrona gatunków roślin, zwierząt i grzybów poza miejscem ich naturalnego występowania/, uprawy roślin różnych stref klimatycznych i siedlisk, uprawy roślin określonego gatunku oraz prowadzenie badań naukowych i edukacji, będący również atrakcyjnym miejscem rekreacji,
- 16) **usługi nieuciążliwe** – należy przez to rozumieć usługi handlu, gastronomii, rzemiosła nieuciążliwego (z wyłączeniem warsztatów obsługi samochodów i stacji paliw) administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, ochrony zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, usługi turystyki, rekreacji i sportu, biur, banków i innych o analogicznym do powyższych charakterze oraz 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, ani w żaden oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowanie nieestetycznych odpadów na otwartej przestrzeni,
- 17) **zespół architektoniczno - urbanistyczny** – przestrzenne założenie zawierające zespoły budowlane, pojedyncze budynki i zaprojektowaną zieleń oraz ulice rozmieszczone w układzie historycznym.

9. Ustalenia planu są formułowane na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem. Ustalenia szczegółowe obowiązują na terenach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne planu**

#### **§ 3. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów:**

1. **UO** - tereny o funkcji usług szkolnictwa wyższego i nauki,
2. **US** - tereny o funkcji usług sportu i rekreacji,
3. **Z-OB** - zieleń urządzone o charakterze parkowym, postulowany ogród botaniczny,
4. **ZP** - zieleń urządzone o charakterze parkowym, postulowana strefa otwarta ogrodu botanicznego,
5. **ZI** - zieleń izolacyjna,

6. **KG** - drogi publiczne,
7. **KDW** - drogi wewnętrzne,
8. **K** - tereny przeznaczone pod komunikację, w tym parkingi
9. **W** - wody otwarte
10. **NO** - tereny infrastruktury technicznej związane z kanalizacją

#### **§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego .**

1. W granicach planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi :

- 1) sposobu zagospodarowania i ochrony terenów zieleni oznaczonych na rysunku planu symbolami Z-OB,ZP,ZI;
- 2) sposobu zagospodarowania i zabudowy terenów o funkcji usług szkolnictwa wyższego i nauki oznaczonych symbolem UO;
- 3) sposobu zagospodarowania terenów sportu i rekreacji oznaczonych symbolem US;
- 4) sposobu zagospodarowania terenów komunikacji i infrastruktury technicznej oznaczonych symbolami K, KDW, KD, NO.

2. W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem zaplecza budowy, obiektów wystaw i imprez plenerowych oraz obiektów dopuszczonych ustaleniami szczegółowymi zawartymi w § 12 i §13.

3. Realizowana zabudowa musi charakteryzować się wysokim poziomem rozwiązań architektonicznych z uwzględnieniem sąsiedztwa i konkretnych warunków terenowych oraz wysokim standardem materiałów wykończeniowych.

4. W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

5. W granicach objętych planem obowiązuje zakaz lokalizacji reklam z następującymi wyjątkami:

- 1) nie uznaje się za reklamę nazw obiektu lub instytucji;
- 2) dopuszcza się reklamy umieszczone na markizach, namiotach i parasolach o ile będą umieszczone płasko na ich powierzchni, nie będą podświetlone i nie będą wykraczać poza obrys ich powierzchni;
- 3) dopuszcza się szyldy o powierzchni do 0,6 m<sup>2</sup> umieszczone na budynku w miejscu funkcjonowania firmy;
- 4) dopuszcza się reklamy i logo UWM, ogrodu botanicznego oraz firm towarzyszących czasowym imprezom plenerowym;
- 5) nie uznaje się za reklamę informacji turystycznej i systemu informacji miejskiej;
- 6) dopuszcza się reklamy wolnostojące w liniach rozgraniczających ulicy KG uzgodnione z odpowiednimi służbami miejskimi pod względem lokalizacji i formy graficznej.

6. Plan ustala zasadę wykorzystania miejsc kulminacji wysokościowej jako dominant kompozycji przestrzennej. Wzgórza porośnięte drzewostanem w sąsiedztwie istniejącej zabudowy – do bezwzględного zachowania, wzgórze na półwyspie jeziora Kortowskiego – do lokalizacji punktu widokowego i obiektu usługowego związanego z funkcją zieleni parkowej, postulowanego ogrodu botanicznego.

#### **§ 5. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego .**

1. W granicach planu nie występują formy ochrony przyrody ustanowione w ustawie o ochronie przyrody. Poza południową granicą opracowania znajduje się pomnik przyrody- pojedynczy klon objęty ochroną.

2. Z powojkowego charakteru terenu wynika konieczność niwelacji nasypów. Plan ustala zasadę ograniczenia niwelacji do sytuacji koniecznych, wynikających z projektowanego zagospodarowania. Wskazane jest bilansowanie mas ziemnych w granicach objętych planem w sposób nie powodujący przekraczania wymaganych standardów jakości gleby i ziemi.

3. Ustala się zasadę odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej oraz włączenia się w istniejący system zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, gazową i ciepłą.

4. Nakazuje się odprowadzenie wód deszczowych z powierzchni utwardzonych ulic i parkingów do kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem ustaleń § 11. Zaleca się miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni.

5. Zaleca się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, o ile specjalistyczny plan zagospodarowania założenia parkowego - ogrodu botanicznego nie ustali inaczej.

6. Strefę przybrzeżną jeziora porośniętą roślinnością szuwarową oraz skarpy nadjeziorne wraz z roślinnością glebochronną i wspomagającą stateczność zboczy należy chronić w stanie naturalnym, chyba, że zagospodarowanie założenia parkowego - ogrodu botanicznego spowoduje odstępstwo od powyższego. Nie dotyczy to strefy przybrzeżnej terenów US.

7. Na obszarze objętym ustaleniami planu wskazuje się tereny podlegające ograniczeniom dopuszczalnego hałasu z tytułu przepisów ochrony środowiska: dla terenów oznaczonych symbolem UO, jak dla terenów związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, dla terenów oznaczonych symbolem Z-OB i US, jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe.

8. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się udział procentowy terenów biologicznie czynnych, określony odpowiednio w ustaleniach szczegółowych §13.

9. Na obszarze planu lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – stacji bazowych telefonii komórkowej - wskazują się na terenach przeznaczonych pod funkcje usług oraz zieleni izolacyjnej o symbolach UO1-UO5 oraz ZI3

10. Plan ustala jako zasadę dostępność jeziora poprzez lokalizację usług związanych z jeziorem, przejść pieszych i terenów ogólnodostępnych US1 i US2, a na terenie projektowanego założenia parkowego – ogrodu botanicznego w zakresie przewidzianym specjalistycznym planem zagospodarowania ogrodu .

11. Gospodarka odpadami. Należy stworzyć warunki segregacji odpadów oraz ich odbioru z nieruchomości celem dalszego zbierania, transportu, odzysku lub unieszkodliwiania. Zakazuje się magazynowania odpadów za wyjątkiem dopuszczenia kompostowania odpadów ulegających biodegradacji na terenie oznaczonym Z-OB, o ile specjalistyczny plan zagospodarowania ogrodu wykaże taką potrzebę.

12. Ustalenia szczegółowe dla terenów zieleni i wód

L.p.	SYMBOL, PRZEZNACZENIE TERENU	ZASADY OCHRONY I ZGOSPODAROWANIA TERENU
1	<b>ZI1, ZI2, ZI3, ZI4, ZI 5</b> Zieleń urządzona izolacyjna	<p>a) wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi oraz prowadzenia robót budowlanych, z wyjątkiem:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej na terenie ZI3</li> <li>-obiektów małej architektury,</li> <li>-oświetlenia parkowego,</li> <li>-cieków wodnych, małych zbiorników wodnych służących rekreacji,</li> <li>-ciągów pieszych i ścieżek rowerowych,</li> <li>-zjazdów indywidualnych i dojazdów do parkingów oraz dróg technologicznych</li> <li>-urządzeń sportowo - rekreacyjnych</li> </ul> <p>b) wprowadza się nakaz ochrony i wykorzystania w zagospodarowaniu terenów istniejących zadrzewień z wyjątkiem wycinki niezbędnej z powodu realizacji przedsięwzięć wymienionych w punkcie a), co wymaga uzyskania zezwolenia prezydenta miasta ,</p> <p>c) zieleni należy komponować z uwzględnieniem jej roli akustycznej i widokowej,</p> <p>d) oznaczony na rysunku planu przebieg ciągów pieszych na terenie zieleni jest orientacyjny, do uściślenia w projekcie budowlanym,</p> <p>e) ZI1 jest terenem zieleni izolacyjnej towarzyszącej istniejącej zabudowie uniwersyteckiej i projektowanym parkingom, plan dopuszcza włączenie go do ogrodu botanicznego pod warunkiem pełnej, nieograniczonej dostępności oraz powiązania funkcjonalnego z terenami UW-M,</p> <p>f) wymagane jest kompozycyjne powiązanie terenu ZI1 z zagospodarowaniem terenu oznaczonego symbolem ZP1, K1 i K2 w łącznym opracowaniu projektowym,</p> <p>g) wskazane jest wykorzystanie istniejących na terenie ZI 1 skarpy i nasypów w tworzeniu izolacji akustycznej od terenów komunikacyjnych,</p> <p>h) teren oznaczony symbolem ZI3 stanowi izolację projektowanej zabudowy uniwersyteckiej i ogrodu botanicznego oraz terenów rekreacyjno- sportowych, wskazane jest kompozycyjne i funkcjonalne owiązanie z zagospodarowaniem terenów projektowanej zabudowy uniwersyteckiej oznaczonej symbolem U,</p>

		<p>i) na terenie ZI3 dopuszcza się niwelację sztucznych nasypów będących pozostałością urządzeń wojskowych, z zastrzeżeniem wymogu zachowania nasypu stanowiącego granicę z ogrodem botanicznym,</p> <p>j) zakres i forma adaptacji nasypów na terenach ZI 1 i ZI 2 do uściślenia w projektach budowlanych,</p> <p>k) wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami z wyjątkiem podziałów w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz dla realizacji dróg wewnętrznych, uzbrojenia oraz przejść pieszych.</p>
2	<p><b>ZP1, ZP2</b> Zieleń urządzona o charakterze parkowym, przedpole i partia wejściowa ogrodu botanicznego/ parku</p>	<p>a) wprowadza się zakaz zabudowy obiektami budowlanymi oraz prowadzenia robót budowlanych, z wyjątkiem:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zewnętrznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,</li> <li>- obiektów małej architektury,</li> <li>- ciągów pieszych i placów rekreacyjnych,</li> <li>- ścieżek rowerowych,</li> <li>- ciągów pieszojezdnych i technologicznych/ gospodarczych,</li> <li>- oświetlenia parkowego,</li> <li>- obiektów związanych z funkcjonowaniem partii wejściowej ogrodu botanicznego,</li> </ul> <p>b) tereny mogą zostać włączone do programu ogrodu botanicznego z warunkiem zachowania pełnej, nieograniczonej dostępności,</p> <p>c) zagospodarowanie terenu ZP 1 należy projektować łącznie z przyległym terenem zieleni izolacyjnej ZI 1 i parkingami K1 i K2 jako istotną przestrzeń publiczną,</p> <p>d) zieleń projektowana powinna stanowić powiązanie ekologiczne i funkcjonalne z terenami sąsiednimi: ZP1 z terenem doliny rzeki Łyny oraz placem K3, ZP 2 z parkiem kortowskim, planowanym jako otwarta część ogrodu botanicznego,</p> <p>e) wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, z wyjątkiem podziałów w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz dla realizacji dróg wewnętrznych, przejść pieszych i uzbrojenia.</p>
3	<p><b>Z- OB</b> Zieleń urządzona, postulowany ogród botaniczny pełniący funkcje naukowe, popularyzacyjne i rekreacyjne</p>	<p>a) plan określa zasady zagospodarowania terenu, które zostaną uściśnione w specjalistycznym projekcie zagospodarowania ogrodu botanicznego oraz w projektach budowlanych, dotyczy to w szczególności:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ciągów pieszych,</li> <li>- tras dróg technologicznych / gospodarczych,</li> <li>- granic terenów projektowanej zabudowy funkcjonalnie związanej z ogrodem,</li> </ul> <p>b) jako niezmiennie/ stabilne ustala się rejonu lokalizacji obiektów kubaturowych oraz stref wejściowych do ogrodu botanicznego, z zachowaniem zasad jak w punkcie a),</p> <p>c) poza rejonami lokalizacji obiektów kubaturowych wprowadza się zakaz zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia robót budowlanych, za wyjątkiem:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zewnętrznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym urządzeń do regulacji poziomu wody zbiornika W2,</li> <li>- obiektów małej architektury,</li> <li>- tablic informacyjnych,</li> <li>- urządzenia placów zabaw dla dzieci i miejsc rekreacji dla dorosłych,</li> <li>- oświetlenia parkowego,</li> <li>- ciągów pieszych,</li> <li>- dróg technologicznych/ gospodarczych,</li> <li>- cieków wodnych i małych zbiorników wodnych służących rekreacji,</li> <li>- kładek i pomostów,</li> <li>- innych obiektów służących rekreacji lub związanych z funkcjonowaniem ogrodu botanicznego,</li> </ul> <p>d) ustala się nakaz bezkolizyjnego powiązania wszystkich części ogrodu, co umożliwi realizacja przejścia pieszego i drogi technologicznej / gospodarczej pod estakadą drogi IKDW20,</p> <p>e) plan wprowadza zakaz niwelacji sztucznych nasypów wskazanych na rysunku planu oraz nakazuje ich niwelację w północnej części parku / ogrodu w części kolidującej z komunikacją pieszą, kołową i zagospodarowaniem ogrodu botanicznego,</p> <p>f) ochrona istniejącej zieleni zostaje podporządkowana celom i zasadom działania założenia parkowego/ ogrodu botanicznego,</p> <p>g) dla rejonu lokalizacji obiektów kubaturowych oznaczonego symbolem <b>A</b> plan ustala lokalizację punktu widokowego oraz sugeruje dopuszczenie funkcji usług gastronomicznych (kawiarnia, herbaciarnia) lub innych związanych z ogrodem np. obiekty wystawiennicze, palmiarnia. Zabudowa projektowana w tym rejonie powinna stanowić dominantę kompozycji przestrzennej. Plan ustala wymóg wysokiego poziomu rozwiązań architektonicznych oraz wysokiego standardu materiałów budowlanych. Plan nie ustala wysokości ani formy zabudowy. Dostępność komunikacyjna poprzez drogi technologiczne i piesze ogrodu. Zaopatrzenie w wodę z projektowanego systemu realizowanego dla potrzeb projektowanej zabudowy na terenach UO1-UO5, odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez lokalną przepompownię do systemu kanalizacji sanitarnej jw. Plan dopuszcza alternatywne rozwiązanie polegające na włączeniu się do istniejącego systemu zaopatrzenia w wodę i kanalizacji sanitarnej w rejonie adaptowanych szklarni,</p> <p>h) dla rejonu lokalizacji obiektów kubaturowych oznaczonego symbolem <b>B</b> plan ustala adaptację i rozwój funkcji gospodarczych i innych związanych z funkcjonowaniem ogrodu botanicznego/parku (szklarnie, park maszyn ogrodniczych, magazyny, sprzedaż roślin, sanitariaty i in.). W projektowanych obiektach magazynowo-technicznych wskazane jest stosowanie dachów o pow. biologicznie czynnej, trawiastej.</p> <p>Dostępność komunikacyjna z istniejącej drogi dojazdowej KP do przystani US 1.</p> <p>Adaptuje się istniejący system zaopatrzenia w wodę</p>

		<p>i odprowadzenia ścieków sanitarnych, ewentualną rozbudowę należy wykonać w oparciu o te systemy,</p> <p>i) dla rejonu lokalizacji obiektów kubaturowych oznaczonego symbolem C plan postuluje lokalizację obiektów związanych z partią wejściową do ogrodu botanicznego / parku (kasy, recepcja, wc, sprzedaż roślin i pamiątek i in.).</p> <p>Plan ustala wymóg wysokiego poziomu rozwiązań architektonicznych oraz wysokiego standardu materiałów budowlanych.</p> <p>Sąsiedztwo obiektów z czerwonej cegły zabudowy historycznej o wartościach kulturowych zobowiązuje do zastosowania tego lub podobnego materiału, dopuszcza się stosowanie innych materiałów z warunkiem zachowania dominującej roli cegły w elewacjach.</p> <p>Dostępność komunikacyjna poprzez drogi technologiczne i piesze związane z ogrodem / parkiem oraz z ulicą Jana Heweliusza i projektowaną KDW 15.</p> <p>Zaopatrzenie w wodę z projektowanej w ulicy KDW15 sieci wodociągowej, odprowadzenie ścieków sanitarnych do projektowanego w ulicy KDW15 kolektora poprzez lokalną przepompownię ścieków.</p>
4	<p><b>W 1, W 2</b></p> <p>Wody powierzchniowe Jezioro Kortowskie. Zbiornik wodny /zarastający/ w naturalnym zglębieniu terenu</p>	<p>a) linia rozgraniczająca wód powierzchniowych odpowiada linii brzegowej,</p> <p>b) dopuszczalne są zmiany linii brzegowej wynikające z zagospodarowania terenów przyległych,</p> <p>c) nakazuje się utrzymanie naturalnego charakteru obrzeża zbiorników wodnych i ochronę ich stref litoralnych o ile plan ogrodu botanicznego nie zdecyduje inaczej. Nakaz nie dotyczy strefy brzegowej terenów US 1 i US 2.</p> <p>d) dopuszczalna jest regulacja i wycinka zieleni istniejącej w linii brzegowej o ile wynikać to będzie z potrzeb zagospodarowania założenia parkowego /ogrodu botanicznego lub ustaleń niniejszego planu dla terenów US 1 i US 2,</p> <p>e) w strefie brzegowej dopuszczalna jest budowa następujących urządzeń i obiektów:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kładek łączących brzegi terenu W 2,</li> <li>- pomostów związanych z terenami US1 i US2 oraz funkcją ogrodu botanicznego,</li> <li>- urządzeń do rekreacji nie kolidujących z funkcją ogrodu botanicznego,</li> <li>- urządzeń obsługi sportów wodnych w granicach terenów oznaczonych symbolem US 1 i US 2,</li> <li>- urządzeń do regulacji poziomu lustra wody i innych urządzeń technicznych związanych z poborem wody lub zrzutem wód opadowych.</li> </ul>

## § 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej

1. Plan ustala ochronę zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru.

2. W granicach planu znajduje się część zabytkowego zespołu urbanistyczno – architektonicznego d. szpitala psychiatrycznego w Kortowie wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie z dnia 23.04.1985. Część ta, wskazana na rysunku planu, obejmuje teren zabudowy północnej i zachodniej pierzei ulicy Jana Heweliusza.

3. W granicach w.w obszarze ochronie podlegają: architektura (skala zabudowy, forma, gabaryty, geometria dachów, kolorystyka oraz rodzaj materiałów budowlanych i detalu architektonicznego), rozplanowanie zabudowy (linie zabudowy), ciągi komunikacyjne, zieleń oraz współzależność przestrzenna między nimi.

4. Zagospodarowanie na cele użytkowe zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru wymaga posiadania przez jego właściciela lub posiadacza:

- 1) dokumentacji konserwatorskiej określającej stan jego zachowania i możliwości adaptacji,
- 2) uzgodnionego z wojewódzkim konserwatorem zabytków programu prac konserwatorskich,
- 3) uzgodnionego z wojewódzkim konserwatorem zabytków programu zagospodarowania zabytku wraz z otoczeniem oraz dalszego korzystania z tego zabytku uwzględniającego wyeksponowanie jego wartości.

5. Prowadzenie robót budowlanych na obszarze wpisanym do rejestru zabytków wymaga przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków. Służby ochrony zabytków zapewnią możliwość uzyskania wstępnych warunków konserwatorskich dla planowanej inwestycji. Prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru, wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku, prowadzenie badań konserwatorskich i architektonicznych oraz podziału zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru, zmiana przeznaczenia lub sposobu korzystania z tego zabytku, umieszczanie na zabytku urządzeń technicznych, tablic, reklam, napisów, podejmowanie działań mogących prowadzić do zmiany wyglądu lub naruszenia substancji zabytku wymaga uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

6. Ochrona obiektów archeologicznych. Cały teren w granicach planu znajduje się w obszarze obserwacji archeologicznej (OW). Prowadzenie prac ziemnych związanych z inwestycjami budowlanymi wymaga prowadzenia ich pod nadzorem archeologicznym, na który należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

7. W granicach opracowania planu, w obszarze wpisanym do rejestru zabytków, znajdują się dwa budynki (J. Heweliusza 2 i 8) oznaczone na rysunku planu, wymienione w uzasadnieniu decyzji o wpisaniu zespołu architektoniczno-urbanistycznego d. szpitala psychiatrycznego do rejestru zabytków. Plan podkreśla ich znaczenie dla krajobrazu kulturowego i kontekstu projektowanej zabudowy, wszelkie działania jak wyżej w pkt 5.

8. Działalność inwestycyjną, na obszarach objętych ochroną konserwatorską można prowadzić zgodnie z zasadami integracji konserwatorskiej, to jest poprzez:

- 1) zachowanie i kontynuację historycznych układów zabudowy,
- 2) ochronę istniejących obiektów zabytkowych,
- 3) nawiązanie formą, detałem architektonicznym i rozplanowaniem nowej zabudowy do zabudowy tradycyjnej,
- 4) zachowania sieci dróg i istniejącej zieleni wysokiej,
- 5) zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania ulic i placów,
- 6) przebudowę obiektów dysharmonijnych,
- 7) stosowanie materiałów budowlanych nawiązujących swym wyglądem do materiałów tradycyjnych,
- 8) dopuszczenie adaptacji istniejących obiektów do nowej funkcji pod warunkiem utrzymania ich charakteru.

9. W granicach planu nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

10. Obszar planu sąsiaduje od północy z Zespołem Koszar Kawalerii /bloki koszarowe/ przy ulicy Warszawskiej 96 wpisanym do gminnej ewidencji zabytków pod nr 1170. Sąsiedztwo zabytkowego Zespołu Koszar zobowiązuje do uwzględnienia w kształtowaniu zabudowy na sąsiednich terenach. Dla projektowanej w sąsiedztwie koszar zabudowy plan ustala: - maksymalną wysokość zabudowy trzy kondygnacje, - nawiązanie zastosowanymi w elewacjach materiałami budowlanymi do sąsiedniej zabudowy zabytkowej.

#### **§ 7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie**

1. Tereny podlegające ochronie na mocy innych przepisów to obszar wpisany do rejestru zabytków tj. część zespołu architektoniczno – urbanistycznego d. szpitala psychiatrycznego w Kortowie oraz teren postulowanego ogrodu botanicznego. Granice ich wyznaczone są na rysunku planu.

2. Zasady zagospodarowania obszaru wpisanego do rejestru zabytków zawierają ustalenia określone w § 6 .

3. Sposób zagospodarowania ogrodu botanicznego określony jest w ustaleniach szczegółowych zawartych w § 5 pkt 11, a warunki jego ochrony polegają na zakazie:

- 1) wznoszenia na terenie ogrodu botanicznego obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z jego działalnością,
- 2) zmniejszenia obszaru na rzecz innej działalności niezwiązanej z jego rolą i przeznaczeniem,
- 3) zmiany na terenie ogrodu lub w jego sąsiedztwie stosunków wodnych,
- 4) zanieczyszczania na terenie ogrodu lub jego sąsiedztwa powierzchni ziemi, wód i powietrza,
- 5) wznoszenia w sąsiedztwie ogrodu obiektów budowlanych lub urządzeń przeznaczonych do prowadzenia działalności produkcyjnej lub usługowej, wpływających szkodliwie na warunki przyrodnicze niezbędne do prawidłowego funkcjonowania ogrodu.

4. Uzależnia się zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego w sąsiedztwie ogrodu od uzyskania zgody zarządzającego ogrodem, o ile zmiana ta będzie miała niekorzystny wpływ na jego funkcjonowanie.

5. Ochronie podlega sąsiadujący od północy z obszarem objętym planem kompleks obiektów wojskowych. W bezpośrednim sąsiedztwie jednostki wojskowej ustala się ograniczenie wysokości zabudowy do max 3 kondygnacji. Ogrodzenie terenów specjalnych – jednostki wojskowej- powinno być ogrodzeniem o konstrukcji stałej np. z siatki lub paneli metalowych i wysokości minimum 2,0 m od poziomu podłoża. Szczegółowe wymogi, które musi spełniać ogrodzenie zawarte są w „Instrukcji o ochronie obiektów wojskowych” – sygn. OIN 3/2008 – obiekty wojskowe II kategorii. Zaleca się wykonanie ogrodzenia zbliżonego wyglądem do już istniejącego wzdłuż ul. Armii Krajowej i Al. Warszawskiej.

#### **§ 8. Zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania przestrzeni publicznych .**

1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz szczególne warunki zagospodarowania terenu odnoszące się do poszczególnych obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi zostały zawarte w ustaleniach w § 13.

2. Zabudowa na terenach usług szkolnictwa wyższego i nauki oznaczona symbolem UO nie może być wyższa niż 3 kondygnacje nadziemne.

3. Plan ustala zasadę zachowania naturalnego ukształtowania terenu oraz wykorzystania sztucznie utworzonych nasypów z zastrzeżeniem określonym w § 5.

4. Bezwzględnej ochronie podlegają skarpy nadjeziorne, zakaz zmian w ukształtowaniu terenu nie dotyczy koniecznych robót związanych z zagospodarowaniem terenów oznaczonych US 1 i US 2.

5. Plan ustala ograniczenia w użytkowaniu terenów zabudowy garażowej K 7.

6. Przestrzeń publiczną w obrębie planu stanowią tereny komunikacji KDW, KG, K3, zieleni urządzonej i izolacyjnej ZP, Z-OB., ZI oraz tereny usług sportowo-rekreacyjnych US 1, US 2. Plan określa zasady ich zagospodarowania w § 4, §5, §10 pkt 9 oraz w § 13.

7. Wyróżnione na rysunku planu przestrzenie publiczne oraz teren Z-OB. wymagają całościowych i kompleksowych opracowań projektowych powiązanych z zabudową szkolnictwa wyższego i nauki i przystanią US 2. Forma, zastosowane materiały, indywidualne rozwiązania oraz bogata mała architektura mają stanowić o atrakcyjności tych przestrzeni publicznych.

8. Na terenach projektowanej zabudowy uniwersyteckiej UO 2, UO 3, UO 4, UO5 plan ustala zasadę organizacji placu/ miejsca zebrań jak na rysunku planu.

#### **§ 9. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości .**

1. Ustala się zasadę podziału po liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania, o ile nie narusza to przepisów odrębnych.

2. Dopuszcza się podział terenów UO 1, UO 2, UO 3, UO 4, UO 5 jeżeli cechy geometryczne wydzielonych działek pozwalają na samodzielną zabudowę, obsługę infrastrukturą techniczną i komunikacją oraz jeżeli minimalna powierzchnia działki będzie wynosiła 2000 m<sup>2</sup>.

3. Dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki dla realizacji dróg wewnętrznych, przejść pieszych i infrastruktury technicznej oraz w przypadkach określonych w §13.

4. W planie nie wyznacza się obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

#### **§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji .**

1. Układ komunikacyjny tworzą istniejące i projektowane ulice dojazdowe wewnętrzne KDW o zmiennym przekroju i zmiennych parametrach linii rozgraniczających.

2. Powiązania zewnętrzne z ulicą Warszawską KG poprzez istniejącą ulicę Jana Heweliusza i projektowaną ulicę KDW15 przy granicy Koszar z włączeniem do ulicy Warszawskiej na prawoskręty. Dodatkowo obszar planu jest obsługiwany przez ulicę wewnętrzną - ciąg pieszojezdny łączący ulicę Prawocheńskiego z przystanią US 1.

3. Plan ustala zasadę zachowania możliwości docelowego powiązania projektowanego układu komunikacyjnego z ulicą Armii Krajowej.

4. Plan ustala lokalizację parkingów K1, K2, K3, K4, K5 i zatok postojowych przy ulicy 2 KDW 20 oraz dopuszcza lokalizację zatok postojowych samochodów osobowych przy odcinku ulicy KDW Jana Heweliusza.

5. Plan dopuszcza realizację miejsc postojowych również na terenach zabudowy oznaczonych symbolem UO.

6. Plan ustala realizację zatoki postojowej autobusów przy projektowanej ulicy KDW 15 w sąsiedztwie partii wejściowej założenia parkowego – ogrodu botanicznego.

7. Dla jednoczesnych użytkowników zabudowy nowej i ogrodu botanicznego na terenach objętych planem należy zabezpieczyć możliwość realizacji stanowisk postojowych według poniższych wskaźników :

-na 100 studentów – min 7 do 10 miejsc postojowych,

-na 100 zatrudnionych - min 20 miejsc postojowych,

-na 100 osób jednocześnie przebywających na terenie ogrodu botanicznego-min 20 miejsc postojowych .

8. Programowanie i bilans miejsc postojowych jest rozliczany w granicach objętych planem

9. Szczegółowe zasady rozbudowy systemu komunikacji.

L.p.	OZNACZENIA	ZASADY ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENU
1	<b>KG /2x2/</b> Aleja Warszawska, istniejąca droga publiczna klasy głównej	<ol style="list-style-type: none"> <li>Przekrój dwujezdniowy o dwóch pasach ruchu z pasem rozdzielającym.</li> <li>Szerokość w liniach rozgraniczających zmienna 30,00 do 40,00m</li> <li>Chodniki obustronne. Chodnik zachodni 4,5 m, chodnik wschodni 2,5 do 3,0 m. W przypadku realizacji ścieżki rowerowej należy ją prowadzić po zachodniej stronie pasa drogowego.</li> <li>Skrzyżowanie z ulicą KDW Jana Heweliusza skanalizowane ze świetlną organizacją ruchu .</li> <li>Włączenie i wyłączenie ulicy dojazdowej KDW 15 w formie zjazdu publicznego poprzez dodatkowy pas ruchu dla pojazdów skręcających w prawo.</li> <li>Dopuszczalne zmiany w zagospodarowaniu pasa drogowego wynikające z innych założeń przebudowy ciągu komunikacyjnego Alei Warszawskiej.</li> </ol>
2	<b>K 3</b> istniejąca droga klasy dojazdowej wraz z parkingiem, partia wejściowa na teren Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego	<ol style="list-style-type: none"> <li>Istniejąca droga dojazdowa, jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu (dwukierunkowa) odwzorowująca historyczne powiązanie drogowe terenu obecnego Uniwersytetu Warszamisko – Mazurskiego z Aleją Warszawską.</li> <li>Skrzyżowanie z ulicą KG Aleja Warszawska skanalizowane ze świetlną organizacją ruchu.</li> <li>Chodnik jednostronny poszerzony do szerokości minimum 3,5 m oddzielony od jezdni pasem zieleni dawnego układu historycznego.</li> <li>Adaptacja dawnej pętli autobusowej na parking i postój taxi.</li> <li>Droga dojazdowa, główne ciągi piesze, parking i postój taxi wraz z zielenią przyuliczną są partią wejściową na teren Uniwersytetu W-M i stanowią obszar przestrzeni publicznej.</li> <li>Zagospodarowanie terenu K 3 wymaga kompleksowego opracowania projektu przebudowy układu komunikacyjnego, ciągów pieszych wraz z projektami malej architektury i urzędzenia zieleni.</li> <li>Schemat układu komunikacyjnego wraz z powiązaniem głównych ciągów pieszych przedstawiono jako postulowany, na rysunku planu.</li> </ol>
3	<b>KDW ulica</b> Jana Heweliusza, istniejąca droga wewnętrzna klasy dojazdowej	<ol style="list-style-type: none"> <li>Przekrój jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu.</li> <li>Szerokość w liniach rozgraniczenia zmienna <ul style="list-style-type: none"> <li>- odcinek „główny” łączący K3 z projektowaną ulicą 1KDW20 ok. 15.0 – 20.0 m według rysunku planu,</li> <li>- odcinek „boczny” prowadzący do istniejącego zespołu za budowy mieszkaniowej ok.12.0 – 18.0m, według rysunku planu.</li> </ul> </li> <li>Chodniki w stanie istniejącym są niewystarczające dla ruchu pieszego społeczności akademickiej. Na odcinku „głównym” wymagana realizacja obustronnych chodników o szerokości ok.3,0 m w sposób maksymalnie oddzielony pasem zieleni od jezdni. W sąsiedztwie istniejącej i projektowanej zabudowy prowadzenie chodników w oparciu o indywidualne zagospodarowanie partii wejściowych do budynków. W sąsiedztwie budynku historycznego przy ulicy Heweliusza, dawnej willi dyrektora zakładu, obowiązuje zachowanie dziedzica o nawierzchni pieszo-jezdnej. Sugerowany schemat przebiegu chodników, pasów zieleni przyulicznej oraz dziedzica przedstawiono na rysunku planu. Na odcinku „bocznym” dopuszcza się jednostronne prowadzenie chodnika min 2.0 m po stronie północno-zachodniej, w pasie zieleni przyulicznej.</li> <li>Dopuszcza się realizację wybranych odcinków chodników w formie łączenia ruchu pieszego i rowerowego.</li> <li>Na odcinku „bocznym” dopuszcza się realizację zatok postojowych.</li> <li>Oświetlenie jedno i dwustronne odpowiednio do zagospodarowania odcinka „głównego” i „bocznego”. Zaleca się zastosowanie oświetlenia na niskich słupach typu parkowego.</li> </ol>
4	<b>1 KDW 20</b> przedłużenie ulicy Jana Heweliusza, projektowana droga wewnętrzna klasy dojazdowej	<ol style="list-style-type: none"> <li>Przekrój jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu.</li> <li>Szerokość w liniach rozgraniczających zmienna ok.20.0 m.</li> <li>Zagospodarowanie pasa drogowego asymetryczne z chodnikiem szerokości ok. 3.0 m i ścieżką rowerową dwukierunkową szerokości 2.0 m po stronie zachodniej oraz pasem zieleni oddzielającym jezdnię od chodnika .</li> <li>Ustala się nakaz bezkolizyjnego powiązania wszystkich części ogrodu botanicznego, co umożliwi prowadzenie ulicy estakadą nad przejściem dla pieszych oraz drogą technologiczną /gospodarczą/.</li> <li>Optymalny rejon estakady jak na rysunku planu, ostateczną lokalizację należy ustalić na projekt budowlany drogowy z zachowaniem minimalnej szerokości przejścia pod estakadą jak na rysunku planu.</li> <li>Rozgraniczenie / przebieg ogrodzeń/ między projektowaną ulicą a ogrodem botanicznym należy ustalać w oparciu o projekt budowlany drogowy ulicy i przyjęte rozwiązania ukształtowania terenu.</li> <li>Oświetlenie jednostronne, w pasie zieleni rozdzielającej jezdnię od chodnika. Wymagane stosowanie oświetlenia na niskich słupach typu parkowego.</li> </ol>
5	<b>2 KDW 20</b> projektowana droga wewnętrzna	<ol style="list-style-type: none"> <li>Przekrój jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu.</li> <li>Szerokość w liniach rozgraniczenia zmienna ok. 20.0 m według rysunku planu.</li> <li>Zagospodarowanie pasa drogowego asymetryczne z zatokami postojowymi, chodnikiem szerokości ok. 3.0 m i ścieżką rowerową szerokości 2.0 m po stronie południowej, w sąsiedztwie zabudowy terenu UO 1. Postul.</li> </ol>

	klasy dojazdowej	stanowiska postojowe w układzie prostokątnym, rozdzielone zielenią wysoką średnio co osiem stanowisk. 4. Oświetlenie jednostronne rozmieszczone po stronie południowej. Wymagane stosowanie oświetlenia na niskich słupach typu parkowego.
6	<b>3 KDW 20</b> projektowana droga wewnętrzna klasy dojazdowej	1. Przekrój jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu. 2. Szerokość w liniach rozgraniczenia zmienna ok. 15.0 – 20.0 m według rysunku planu. 3. Zagospodarowanie pasa drogowego asymetryczne z chodnikiem ok. 3.0 m przebiegającym po stronie południowej i zatoką postojową dla autokarów wycieczkowych /potrzeby parkingowe ogrodu botanicznego/ wraz z peronem po stronie północnej. 4. Dopuszczalna realizacja chodnika z dopuszczeniem ruchu rowerowego. 5. Oświetlenie jednostronne w pasie chodnikowym. Wymagane stosowanie oświetlenia na niskich słupach typu parkowego. 6. Projektowanie zagospodarowania łącznie z przyległym terenem zieleni izolacyjnej ZI 1 i ZI 2 oraz ulicą KDW 15.
7	<b>KDW 15</b> projektowana droga wewnętrzna klasy dojazdowej	1. Przekrój jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu. 2. Szerokość w liniach rozgraniczenia 15.0 m. 3. Włączenie i wyłączenie ulicy dojazdowej KDW 15 do ulicy Aleja Warszawska w formie zjazdu publicznego poprzez dodatkowy pas ruchu dla pojazdów skręcających w prawo. 4. Zagospodarowanie pasa drogowego asymetryczne z chodnikiem szerokości ok. 3.0 m po stronie południowej. 5. Dopuszczalne prowadzenie ścieżki rowerowej na terenie przyległej zieleni izolacyjnej ZI 1. 6. Oświetlenie jednostronne rozmieszczone po stronie południowej. Wymagane stosowanie oświetlenia na niskich słupach typu parkowego. 7. Projektowanie zagospodarowania łącznie z przyległym terenem zieleni izolacyjnej ZI 1 i ZI 2 oraz ulicą 3KDW 20.
8	<b>KDW 25</b> Projektowana droga wewnętrzna klasy dojazdowej o charakterze promenady	1. Przekrój jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu. Ulica nieprzelotowa zakończona placem zaprojektowanym w formie placu miejskiego spełniającego jednocześnie warunki zawracania samochodów. 2. Zagospodarowanie pasa drogowego w formie promenady z obustronnymi pasami zieleni i chodnikami oraz ze ścieżką rowerową po stronie wschodniej. Postulowany chodnik po stronie wschodniej o szerokości ok. 3.0 m. 3. Oświetlenie projektowane indywidualnie dla całego założenia promenady i placów. Wymagane stosowanie oświetlenia na niskich słupach typu parkowego lub w innych formach rozmieszczonych na elewacjach projektowanej zabudowy. 4. Teren promenady wraz z placami ustalonymi na rysunku planu jest wyróżnioną przestrzenią publiczną, o której mowa w §8. Nakłada to obowiązek projektowania kompleksowego z dużą dbałością o formę indywidualnych rozwiązań, zastosowane materiały i bogactwo małej architektury.
9	<b>KP</b> istniejące ciągi pieszo-jezdne	1. Ciągi pieszo-jezdne o jednym lub dwóch pasach ruchu, w zależności od jego organizacji. 2. Szerokość w liniach rozgraniczających zmienna ok. 7.0–15.0m według rysunku planu. 3. Ciągi pieszo-jezdne mogą prowadzić jednocześnie ruch rowerowy. 4. Oświetlenie na niskich słupach typu parkowego.
10	<b>K1, K2, K4, K5</b> Istniejące i projektowane parkingi	1. K1 i K2 projektowane parkingi partii wejściowej do założenia parkowego – ogrodu botanicznego i terenu Uniwersytetu Warmińskiego – Mazurskiego. Parkingi dwupoziomowe z dopuszczeniem w pierwszym etapie formy jednopoziomowej, projektowane z wykorzystaniem istniejącej konfiguracji terenu. Pasy rozdzielające miejsca postojowe zagospodarowane zielenią niską – do likwidacji z chwilą podjęcia decyzji o budowie parkingu wielopoziomowego. 2. K4 parking istniejący w części adaptowany. 3. K5 projektowany parking przed zespołem zabudowy B ogrodu botanicznego. Dojazd do parkingu z wykorzystaniem istniejących ciągów pieszo-jezdnych. W zagospodarowaniu parkingu należy uwzględnić zapewnienie dojazdu do terenu infrastruktury technicznej NO / przepompowni ścieków. 4. Wewnętrzna struktura zagospodarowania terenu, pokazana na rysunku planu – postulowana z rekomendacją wykorzystania w projekcie realizacyjnym.
11	<b>K 6</b>	Zespół zabudowy garażowej przynależny funkcjonalnie do sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej położonej poza granicami planu. Przekształcenia w zagospodarowaniu i zabudowie w zakresie dopuszczalności określonej w pojęciu „zabudowa adaptowana” §2 pkt 8ust 4a. W zagospodarowaniu terenu obowiązuje zasada zachowania przejazdu kołowego i dojścia pieszego oraz infrastruktury do terenu K 7.
12	<b>K 7</b>	Zespół zabudowy garażowej. Zakres przekształceń istniejącego zagospodarowania i zabudowy ograniczony do utrzymania obiektów w obecnym stanie technicznym.

## § 11. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

1. W granicach planu każda działka budowlana przeznaczona pod zabudowę budynkami o funkcji związanej z pobytem ludzi powinna mieć możliwość przyłączenia do zewnętrznych sieci elektroenergetycznych, wodociągowych i kanalizacji sanitarnej.

2. Na obszarze objętym planem zakazuje się stosowania indywidualnych ujęć wody, zbiorników bezodpływowych na gromadzenie ścieków sanitarnych i indywidualnych oczyszczalni ścieków sanitarnych. Dopuszcza się lokalizację punktów czerpania wody z wód powierzchniowych do celów przeciwpożarowych, technologicznych i porządkowych.

3. Zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy z sieci ciepłej lub realizowane indywidualnie, w oparciu o gaz ziemny, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych.

4. Plan ustala zaopatrzenie w wodę planowanej zabudowy na terenach UO1, UO2, UO3, UO4, UO5 oraz zabudowy projektowanej w wyznaczonych rejonach na terenie Z-OB z istniejącej sieci wodociągowej w ulicy Warszawskiej. Na pozostałych terenach adaptuje się istniejący system zaopatrzenia w wodę. Docelowo należy dążyć do spierścieniowania projektowanego i istniejącego systemu zaopatrzenia w wodę.

5. Zaopatrzenie ogrodu botanicznego w wodę do celów technologicznych z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej lub wód powierzchniowych W1 i W2.

6. Odprowadzenie ścieków deszczowych:

- 1) wprowadza się nakaz odprowadzania ścieków deszczowych z istniejących i projektowanych powierzchni szczelnych ulic, placów i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej poza wyjątkami określonymi poniżej w punkcie 2),
- 2) ścieki deszczowe z terenów oznaczonych symbolami od UO1 do UO5 i cz. UO6 oraz ulic KDW25, 1KDW20, 2KDW20, po uprzednim oczyszczeniu winny być odprowadzane do zbiornika wodnego W2. Stopień oczyszczenia tych ścieków powinien być zgodny z przepisami odrębnymi. Dla wylotu usytuowanego w części północno-wschodniej zbiornika W2 zaleca się zastosowanie dodatkowo podczyszczalni ścieków deszczowych o ile specjalistyczny plan zagospodarowania ogrodu botanicznego będzie tego wymagał.

7. Odprowadzenie ścieków sanitarnych. Plan wprowadza zasadę odprowadzenia ścieków sanitarnych z jego obszaru do miejskiej kanalizacji sanitarnej. Ścieki z północnej części obszaru planu grawitacyjnie do kolektora sanitarnego w ulicy Aleja Warszawska i przepompowni przy ulicy Gałczyńskiego, a ścieki z południowej części obszaru objętego planem - do istniejącej przepompowni, a następnie do systemu kanalizacji miejskiej.

8. Zaopatrzenie w gaz przewodowy. Adaptuje się istniejący w granicach planu układ sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia:

- 1) istnieją techniczne możliwości zasilania z sieci gazowej odbiorników gazowych na terenach w granicach planu – zgodnie z warunkami technicznymi i ekonomicznymi określonymi przez operatora sieci,
- 2) należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od istniejącej sieci gazowej na podstawie odpowiednich przepisów
- 3) dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci gazowej z kolidującymi obiektami kosztem i staraniem Inwestora na warunkach podanych przez operatora sieci.

9. Zaopatrzenie w energię elektryczną i sieci telekomunikacyjne:

- 1) linie telekomunikacyjne i energetyczne w granicach planu należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne i tereny zieleni.
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej i energetycznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę,
- 3) 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,
- 4) całość kosztów związanych z przebudową i zabezpieczeniem istniejących urządzeń i linii telekomunikacyjnych i energetycznych ponosi Inwestor.

10. Realizację zewnętrznych sieci i urządzeń technicznych uzbrojenia terenu wraz z przyłączeniami działek budowlanych w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, energię cieplną i gaz przewodowy zapewniają odpowiednio właściwe przedsiębiorstwa energetyczne w trybie określonym przepisami prawa energetycznego.

11. Ustalonymi w planie obszarami lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej są tereny w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszych oraz tereny zieleni.

12. 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.

### § 12. Zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów

1. Do czasu realizacji planowanego przeznaczenia terenu ustala się jego wykorzystanie zgodnie ze stanem obecnym.

2. Dopuszcza się, w wyjątkowych sytuacjach lokalizację obiektów tymczasowych oraz tymczasowe użytkowanie terenu, o ile:

- nie spowoduje to blokady w realizacji planu i kosztów dodatkowych przy udostępnianiu terenu dla realizacji planu,
- konieczność ich lokalizacji związana jest z realizacją inwestycji przewidzianych w planie – zaplecze budowy.

### § 13. Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami

L.p.	SYMBOL, PRZEZNACZENIE TERENU	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
1	<b>UO1 funkcja podstawowa :</b> usługi szkolnictwa wyższego i nauki; <b>funkcja uzupełniająca :</b> usługi nieuciążliwe, handel, gastronomia na potrzeby studentów/ użytkowników teren	<p><b>1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu</b></p> <p>a) zabudowa projektowana o maksymalnej wysokości 3 kondygnacje nadziemne,</p> <p>b) linie zabudowy nieprzekraczalne i obligatoryjne jak na rysunku planu,</p> <p>c) pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jako tożsame z liniami rozgraniczającymi,</p> <p>d) architektura projektowanej zabudowy winna w zakresie użytych materiałów budowlanych /wykończeniowych/ nawiązywać do zabudowy sąsiedniej – obowiązuje użycie czerwonej cegły w elewacji i dachówek ceramicznych w przypadku dachów stromych,</p> <p>e) nie ustala się formy dachu</p> <p>f) zabudowa całego kwartału UO1 winna stanowić całość kompozycyjną, plan dopuszcza łączniki projektowanej zabudowy z zabudową na terenie UO 2,</p> <p>g) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić powiązanie z terenem zieleni ZI 3, stanowiącym przestrzeń publiczną,</p> <p>h) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy stanowiącą nie więcej niż 45% powierzchni działki, powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% działki,</p> <p>i) dopuszcza się niwelacje nasypów sztucznych o ile wynika to z kompozycji przestrzennej zabudowy,</p> <p><b>2. Zasady obsługi w zakresie komunikacji</b></p> <p>a) obsługę komunikacyjną zapewnia projektowana ulica 2 KDW20,</p> <p>b) powiązania z układem zewnętrznym poprzez połączenie w/w ulicy z ulicą Jana Heweliusza oraz projektowaną ulicą 3 KDW 20,</p> <p>c) niezbędne miejsca postojowe w ilości co najmniej 7 miejsc na 100 studentów i 20 m.p. na 100 pracowników należy zrealizować: -w zatokach postojowych przy ulicy 2 KDW20, -na parkingach K1 i K2, -na terenach UO 1, a w tym w garażach wielostanowiskowych wbudowanych w zabudowę /podziemne, nadziemne/.</p> <p><b>3. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej</b></p> <p>Realizację obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi należy skoordynować z uzbrojeniem terenu w infrastrukturę techniczną:</p> <p>a) woda - z komunalnej sieci wodociągowej.</p> <p>b) gaz - z sieci gazowej.</p> <p>c) ogrzewanie – z sieci ciepłej lub w oparciu o gaz, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii.</p> <p>d) ścieki sanitarne - nakaz odprowadzenia do komunalnej kanalizacji sanitarnej. Obowiązuje nakaz odprowadzenia ścieków deszczowych z istniejących i projektowanych powierzchni utwardzonych ulic, placów i parkingów do sieci oraz</p> <p>e) stosowania kanalizacji deszczowej;</p>

		<p>a także</p> <p>f) zalecenie miejscowej retencji wód opadowych oraz miejscowego zagospodarowania wód opadowych z pozostałych powierzchni. Stoshy:pień oczyszczania ścieków deszczowych odprowadzanych do odbiorników powinien być zgodny z właściwymi przepisami odrębnym</p> <p>4. <u>Zasady scalania i podziału nieruchomości</u></p> <p>a) dopuszcza się podział terenu jeżeli cechy geometryczne wydzielonych działek pozwalają na samodzielną zabudowę, obsługę komunikacją i infrastrukturą techniczną oraz jeżeli działki te nie będą mniejsze niż 2000m<sup>2</sup>.</p> <p>b) wprowadza się zakaz innych podziałów z wyjątkiem:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- podziałów w celu wydzielenia dojazdów wewnętrznych i pasów eksploatacyjnych infrastruktury technicznej,</li> <li>- podziału terenu zagospodarowanego wg ustaleń planu, w przypadku konieczności wydzielenia własności poszczególnych obiektów.</li> </ul>
2.	<p><b>UO2, UO3, UO4, UO5</b> <u>funkcja podstawowa</u> : usługi szkolnictwa wyższego i nauki,</p> <p><u>funkcja uzupełniająca</u> : usługi nieuciążliwe, obiekty łączności publicznej, gastronomia, handel, kluby w wielkości wynikającej z liczby studentów</p>	<p>1. <u>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu</u> .</p> <p>a) zabudowa projektowana o maksymalnej wysokości 3 kondygnacje nadziemne,</p> <p>b) obligatoryjne linie zabudowy jak na rysunku planu,</p> <p>c) pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jako tożsame z liniami rozgraniczającymi,</p> <p>d) architektura projektowanej zabudowy winna skalą i materiałami budowlanymi nawiązywać do zabudowy sąsiedniej obowiązuje użycie czerwonej cegły w elewacji i dachówek ceramicznych w przypadku dachów stromych,</p> <p>nie ustala się formy dachu,</p> <p>e) na każdym z terenów wskazana jest realizacja jednego zintegrowanego kompleksu zabudowy, dopuszczalne są łączniki projektowanej zabudowy łączące obiekty na terenach UO 2, UO 3, UO 4, UO 5,</p> <p>f) zabudowa całego zespołu UO2, UO3, UO4, UO5 winna stanowić całość kompozycyjną, wymagana koncepcja urbanistyczno- architektoniczna obejmująca w/w tereny i przestrzeń publiczną ulicy KDW25, placu spotkań oraz teren zieleni ZI 3,</p> <p>g) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 40 % powierzchni działki, a powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30%.</p> <p>2. <u>Zasady obsługi w zakresie komunikacji</u></p> <p>obsługę komunikacyjną zapewnia ulica KDW25 pełniąca równocześnie rolę promenady,</p> <p>powiązania z układem zewnętrznym poprzez połączenie w/w ulicy z ul. Warszawską poprzez KDW20, KDW15 i ulicę J. Heweliusza,</p> <p>miejsca postojowe w ilości określonej w §10 pkt.5 należy zrealizować w zatokach postojowych przy ul.KDW20 oraz na parkingach K1 i K2, a także na terenach UO 2, UO 3, UO 4, UO 5 w garażach wielostanowiskowych wbudowanych w zabudowę.</p> <p>3. <u>Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej</u></p> <p>Realizację obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi należy skoordynować z uzbrojeniem terenu w infrastrukturę techniczną:</p> <p>a) woda - z komunalnej sieci wodociągowej.</p> <p>b) gaz - z sieci gazowej.</p> <p>c) ogrzewanie – z sieci ciepłej lub w oparciu o gaz, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii.</p> <p>d) ścieki sanitarne - nakaz odprowadzenia do komunalnej kanalizacji sanitarnej.</p> <p>e) nakaz odprowadzenia ścieków deszczowych z projektowanych powierzchni utwardzonych ulic, placów i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej;</p> <p>f) zaleca się stosowanie miejscowej retencji wód opadowych oraz miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni. Stopień oczyszczania ścieków deszczowych odprowadzanych do odbiorników powinien być zgodny z właściwymi przepisami odrębnym</p> <p>4. <u>Zasady scalania i podziału nieruchomości</u></p> <p>a) dopuszcza się podział terenu jeżeli cechy geometryczne wydzielonych działek pozwalają na samodzielną zabudowę, obsługę komunikacją i infrastrukturą techniczną oraz jeżeli działki te nie będą mniejsze niż 2000m<sup>2</sup>,</p> <p>b) wprowadza się zakaz innych podziałów z wyjątkiem:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- podziałów w celu wydzielenia dojazdów wewnętrznych i pasów eksploatacyjnych infrastruktury technicznej,</li> <li>- podziału terenu zagospodarowanego wg ustaleń planu, w przypadku konieczności wydzielenia własności poszczególnych obiektów.</li> </ul>
3]	<p><b>UO6</b> <u>funkcja podstawowa</u> : usługi szkolnictwa wyższego i nauki</p> <p><u>funkcja uzupełniająca</u> :</p>	<p>1. <u>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu</u></p> <p>a) zabudowa istniejąca adaptowana z możliwością przekształceń zgodnych z ustaleniami planu,</p> <p>b) dla zabudowy projektowanej plan ustala maksymalną wysokość 3 kondygnacje,</p> <p>c) linie zabudowy jak na rysunku planu,</p> <p>d) część terenu jest w obszarze wpisanym do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia określone w § 6,</p> <p>e) architektura projektowanej zabudowy oraz ewentualna przebudowa zabudowy istniejącej winna nawiązywać formą, detałem i materiałami do historycznej zabudowy sąsiedniej przy ulicy J. Heweliusza.</p>

<p>usługi związane z funkcjonowaniem ogrodu botanicznego</p>	<p>2. <u>Zasady obsługi w zakresie komunikacji</u>  a) obsługę komunikacyjną zapewni ulica J. Heweliusza oraz projektowane jej przedłużenie w kierunku zachodnim,  b) powiązania zewnętrzne poprzez ulicę J. Heweliusza KDW do ulicy Warszawskiej,  c) niezbędne miejsca postojowe w ilości co najmniej 7 m.p. na 100 studentów oraz 20 m.p. na 100 pracowników należy zapewnić na parkingu K4,</p> <p>3. <u>Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej</u>  Realizację obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi należy skoordynować z uzbrojeniem terenu w infrastrukturę techniczną:  a) woda - z komunalnej sieci wodociągowej.  b) gaz - z sieci gazowej.  c) ogrzewanie – z sieci ciepłej lub w oparciu o gaz, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii.  d) ścieki sanitarne - nakaz odprowadzenia do komunalnej kanalizacji sanitarnej.  e) nakaz odprowadzenia ścieków deszczowych z istniejących i projektowanych powierzchni utwardzonych ulic, placów i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej;  f) zaleca się stosowanie miejscowej retencji wód opadowych oraz miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni. Stopień oczyszczania ścieków deszczowych odprowadzanych do odbiorników powinien być zgodny z właściwymi przepisami odrębnymi.</p> <p>4. <u>Zasady scalania i podziału nieruchomości</u>  Wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami z wyjątkiem:  - podziałów w celu wydzielenia dojazdów wewnętrznych i pasów eksploatacyjnych infrastruktury technicznej, podziału terenu zagospodarowanego wg ustaleń planu w przypadku konieczności wydzielenia własności poszczególnych obiektów.</p>
<p>[4] <u>UO7 funkcja podstawowa</u> : usługi szkolnictwa wyższego i nauki,  <u>funkcja uzupełniająca</u> : usługi nieuciążliwe, poczta, administracja</p>	<p>1. <u>Zasady kształtowania i rehabilitacji zabudowy oraz zagospodarowania terenu</u>  a) zabudowa istniejąca adaptowana,  b) teren w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków obowiązują ustalenia określone w § 6,  c) wprowadza się nakaz usunięcia dysharmonijnych obiektów gospodarczych,  d) w zagospodarowaniu terenu wprowadza się zasadę maksymalnego zachowania istniejącego zadrzewienia z zastrzeżeniem określonym w § 6 ,  e) plan nakazuje ochronę i rehabilitację istniejących budynków historycznych ( poczty i” willi dyrektora”) wskazanych na rysunku planu, postuluje zmianę funkcji mieszkalnej na usługową związaną z funkcją ogrodu botanicznego.</p> <p>2. <u>Zasady obsługi w zakresie komunikacji</u>  a) obsługa komunikacyjna z ulicy J. Heweliusza,  b) niezbędne miejsca postojowe w ilości 7/ 100 studentów, 20/ 100 pracowników należy zapewnić: w granicach działki na adaptowanych parkingach, na parkingu K3.</p> <p>3. <u>Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej</u>  Realizację obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi należy skoordynować z uzbrojeniem terenu w infrastrukturę techniczną:  a) woda - z komunalnej sieci wodociągowej.  b) gaz - z sieci gazowej.  c) ogrzewanie – z sieci ciepłej lub w oparciu o gaz, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii.  d) ścieki sanitarne - nakaz odprowadzenia do komunalnej kanalizacji sanitarnej.  e) nakaz odprowadzenia ścieków deszczowych z istniejących i projektowanych powierzchni utwardzonych ulic, placów i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej;  f) zaleca się stosowanie miejscowej retencji wód opadowych oraz miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni. Stopień oczyszczania ścieków deszczowych odprowadzanych do odbiorników powinien być zgodny z właściwymi przepisami odrębnymi</p> <p>4. <u>Zasady scalania i podziału nieruchomości</u>  wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami z wyjątkiem:  - podziałów w celu wydzielenia dojazdów wewnętrznych i pasów eksploatacyjnych infrastruktury technicznej, <u>podziału terenu zagospodarowanego wg ustaleń planu w przypadku konieczności wydzielenia własności poszczególnych obiektów.</u></p>
<p>[5] <u>UO8 funkcja podstawowa</u> : usługi szkolnictwa wyższego i nauki</p>	<p>1. <u>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu</u>  a) zabudowa adaptowana z możliwością uzupełnienia,  b) teren w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia określone w § 6,  c) dla nowej zabudowy linie rozgraniczające jak na rysunku planu.  d) architektura nowej zabudowy nawiązująca do zabudowy historycznej przy ulicy Prawocheńskiego</p>

	<p><u>funkcja uzupełniająca</u> : usługi nieuciążliwe towarzyszące funkcji usług szkolnictwa wyższego i nauki (adaptowany zakład poligraficzny)</p>	<p>i Heweliusza.</p> <p>2. <u>Zasady obsługi w zakresie komunikacji</u>  a) obsługę komunikacyjną zapewnia ulica J. Heweliusza  b) powiązania z układem zewnętrznym poprzez ulicę J. Heweliusz do ulicy Warszawskiej,  c) niezbędne miejsca postojowe w ilości 10/100 studentów oraz 20/100 pracowników należy zapewnić na parkingu K4</p> <p>3. <u>Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej</u>  Realizację obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi należy skoordynować z uzbrojeniem terenu w infrastrukturę techniczną:  a) woda - z komunalnej sieci wodociągowej.  b) gaz - z sieci gazowej.  c) ogrzewanie – z sieci ciepłej lub w oparciu o gaz, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii.  d) ścieki sanitarne - nakaz odprowadzenia do komunalnej kanalizacji sanitarnej.  e) nakaz odprowadzenia ścieków deszczowych z istniejących i projektowanych powierzchni utwardzonych ulic, placów i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej;  f) zaleca się stosowanie miejscowej retencji wód opadowych oraz miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni. Stopień oczyszczania ścieków deszczowych odprowadzanych do odbiorników powinien być zgodny z właściwymi przepisami odrębnymi</p> <p>4. <u>Zasady scalania i podziału nieruchomości</u>  wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami z wyjątkiem:  - podziałów w celu wydzielenia dojazdów wewnętrznych i pasów eksploatacyjnych infrastruktury technicznej podziału terenu zagospodarowanego wg ustaleń planu w przypadku konieczności wydzielenia własności poszczególnych obiektów.</p>
[6]	<p><u>US1 funkcja podstawowa</u> : usługi sportu i rekreacji związane z wodą</p> <p><u>funkcja uzupełniająca</u> : usługi gastronomii</p>	<p>1. <u>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu</u>  a) zabudowa adaptowana,  b) obowiązuje utrzymanie obecnego stosunku powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki.</p> <p>2. <u>Zasady obsługi w zakresie komunikacji:</u>  a) obsługę komunikacyjną zapewnia ciąg pieszojezdny od ulicy Prawocheńskiego,  b) powiązania zewnętrzne poprzez ulice Prawocheńskiego i J. Heweliusza z ulicą Warszawską,</p> <p>3. <u>Zasadę obsługi w zakresie infrastruktury technicznej</u>  Obiekty przeznaczone na pobyt ludzi należy skoordynować z uzbrojeniem terenu w infrastrukturę:  a) woda - z komunalnej sieci wodociągowej.  b) gaz - z sieci gazowej.  c) ogrzewanie - z sieci ciepłej lub w oparciu o gaz, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii.  d) ścieki sanitarne - nakaz odprowadzenia do komunalnej kanalizacji sanitarnej.  e) nakaz odprowadzenia ścieków deszczowych z istniejących i projektowanych powierzchni utwardzonych ulic, placów i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej.  f) zaleca się stosowanie miejscowych retencji wód opadowych oraz miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni. Stopień oczyszczania ścieków deszczowych odprowadzanych do odbiornika powinien być zgodny z właściwymi przepisami odrębnymi.</p> <p>4. <u>Zasady scalania i podziału nieruchomości</u>  Wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami w wyjątkiem:  - podziałów w celu wydzielenia dojazdów wewnętrznych i pasów eksploatacyjnych infrastruktury technicznej  - podziału terenu zagospodarowanego wg ustaleń planu w przypadku konieczności wydzielenia własności poszczególnych obiektów.</p>
7	<p><u>US2 funkcja podstawowa</u> : tereny sportu i rekreacji związane ze sportami wodnymi</p>	<p>1. <u>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu</u>  a) plan ustala odtworzenie funkcji przystani wodnej tj. przechowywania, wypożyczania, konserwacji sprzętu wodnego, utrzymania bezpieczeństwa na wodzie, małej gastronomii oraz organizacji miejsc piknikowych i małych boisk,  b) istniejący hangar w złym stanie technicznym przeznaczony do wyburzenia,  c) realizacja nowej zabudowy z następującymi warunkami:  - powierzchnia zabudowy nie przekroczy 20% pow. działki, a powierzchnia biologicznie czynna nie będzie mniejsza niż 50% powierzchni działki,  - zabudowa nie przekroczy dwóch kondygnacji w przypadku dachu płaskiego i 1,5 w przypadku dachu stromego,  - ustala się obowiązek zastosowania czerwonej cegły w elewacji budynku i dachówki ceramicznej w przypadku dachów stromych,  - sposób realizacji zabudowy nie spowoduje zniszczenia naturalnych skarp nadjeziomych,  - zagospodarowanie terenu z maksymalnym poszanowaniem istniejącego zadrzewienia i roślinności stabilizującej</p>

		<p>skarpy, - projekt zagospodarowania będzie zapewniał dostępność dla niepełnosprawnych.</p> <p><u>2. Zasady obsługi w zakresie komunikacji</u> a) obsługa komunikacyjna pośrednio z ulicy KDW25 poprzez ciągi pieszo-jezdne dostosowane do przeniesienia sporadycznego ruchu pojazdów obsługujących przystań, b) dla użytkowników dostępność wyłącznie piesza.</p> <p><u>3. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej</u> Realizację obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi należy skoordynować z uzbrojeniem terenu w infrastrukturę techniczną: a) woda - z komunalnej sieci wodociągowej. b) gaz - z sieci gazowej. c) ogrzewanie – z sieci ciepłej lub w oparciu o gaz, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii. d) ścieki sanitarne - nakaz odprowadzenia do komunalnej kanalizacji sanitarnej poprzez lokalną przepompownię i system projektowany dla terenów UO1-UO5. e) zaleca się miejscowe zagospodarowanie wód opadowych. Stopień oczyszczania ścieków deszczowych odprowadzanych do odbiorników powinien być zgodny z właściwymi przepisami odrębnymi.</p> <p><u>4. Zasady scalania i podziału nieruchomości</u> a) wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami z wyjątkiem: - podziałów w celu wydzielenia dojazdów wewnętrznych i pasów eksploatacyjnych infrastruktury technicznej, - podziału terenu zagospodarowanego wg ustaleń planu w przypadku konieczności wydzielenia własności poszczególnych obiektów.</p>
[8]	NO obiekt infrastruktury technicznej	<p>1) Istniejąca przepompownia ścieków adaptowana. Odprowadzenie ścieków do istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej.</p>

#### § 14. Zadania dla realizacji celów publicznych.

1. W granicach planu zadaniami realizacji celów publicznych w rozumieniu przepisów art.2.pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i art.6 ustawy o gospodarce nieruchomościami są:

- 1)wydzielanie gruntów i budowa dróg publicznych /o ile ulice staną się drogami gminnymi/,
- 2)budowa zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu w zakresie zaopatrzenia w wodę i energię oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych,
- 3)ochrona nieruchomości stanowiących dobra kultury w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, dotyczy obszaru wpisanego do rejestru zabytków.
- 4)budowa państwowych szkół wyższych, dotyczy to terenów oznaczonych symbolem UO i jest zadaniem ponadlokalnym,
- 5)ochrona zagrożonych wyginięciem gatunków roślin poprzez realizację ogrodu botanicznego, teren oznaczony symbolem Z-OB, zadanie o znaczeniu ponadlokalnym,
- 6)potencjalnym zadaniem jest budowa urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej jako łączności publicznej.

2. Udział gminy m. Olsztyn w finansowaniu w/w zadań będzie określony właściwymi uchwałami Rady Miasta Olsztyn w trybie przepisów o finansach publicznych, stosownie do możliwości budżetowych.

#### § 15. Stawki dla naliczania opłat planistycznych.

Zgodnie z art. 15, ust.2, pkt 12 i art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się dla poszczególnych terenów, stawkę jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy, określoną procentowo w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu (opłata nie dotyczy terenów będących własnością gminy Olsztyn):

- UO tereny o funkcji usług szkolnictwa wyższego i nauki. 30 %
- US tereny sportu i rekreacji 30 %
- Z-OB. tereny zieleni parkowej / ogród botaniczny 30 %
- ZP tereny zieleni urządzonej / parkowej nie ustala się
- ZI tereny zieleni izolacyjnej nie ustala się

-KDW tereny komunikacji, drogi wewnętrzne nie ustala się

-K parkingi

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Olsztyn.

§ 17. Prezydent Miasta Olsztyn przechowuje i udostępnia do wglądu plan oraz wydaje w jego przedmiocie stosowne wypisy i wyrisy.

§ 18. 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

**Jan Tandyrak**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VII/60/11  
Rady Miasta Olsztyn  
z dnia 11 marca 2011 r.  
Zalacznik1.jpg

**WARSZAWSKA KOSZARY MPZP załącznik 1 Page 01**

Załącznik Nr 1.1 do Uchwały Nr VII/60/11  
Rady Miasta Olsztyn  
z dnia 11 marca 2011 r.  
Zalacznik1.1.jpg

**WARSZAWSKA KOSZARY MPZP załącznik 1 Page 02**

Załącznik Nr 1.2 do Uchwały Nr VII/60/11  
Rady Miasta Olsztyn  
z dnia 11 marca 2011 r.  
Zalacznik1.2.jpg

**WARSZAWSKA KOSZARY MPZP załącznik 1 Page 03**

Załącznik Nr 1.3 do Uchwały Nr VII/60/11  
Rady Miasta Olsztyn  
z dnia 11 marca 2011 r.  
Zalacznik1.3.jpg

**WARSZAWSKA KOSZARY MPZP załącznik 1 Page 04**

Załącznik Nr 1.4 do Uchwały Nr VII/60/11  
Rady Miasta Olsztyn  
z dnia 11 marca 2011 r.  
Zalacznik1.4.jpg

**WARSZAWSKA KOSZARY MPZP załącznik 1 Page 05**

Załącznik Nr 1.5 do Uchwały Nr VII/60/11  
Rady Miasta Olsztyn  
z dnia 11 marca 2011 r.  
Zalacznik1.5.jpg

**WARSZAWSKA KOSZARY MPZP załącznik 1 Page 06**

Załącznik Nr 1.6 do Uchwały Nr VII/60/11  
Rady Miasta Olsztyn  
z dnia 11 marca 2011 r.  
Zalacznik1.6.jpg

**WARSZAWSKA KOSZARY MPZP załącznik 1 Page 07**

Załącznik Nr 1.7 do Uchwały Nr VII/60/11  
Rady Miasta Olsztyn  
z dnia 11 marca 2011 r.  
Zalacznik1.7.jpg

**WARSZAWSKA KOSZARY MPZP załącznik 1 Page 08**

Załącznik Nr 1.8 do Uchwały Nr VII/60/11  
Rady Miasta Olsztyn  
z dnia 11 marca 2011 r.  
Zalacznik1.8.jpg

**WARSZAWSKA KOSZARY MPZP załącznik 1 Page 09**

Załącznik Nr 1.9 do Uchwały Nr VII/60/11  
Rady Miasta Olsztyn  
z dnia 11 marca 2011 r.  
Zalacznik1.9.jpg

**WARSZAWSKA KOSZARY MPZP załącznik 1 Page 10**

Załącznik Nr 1.10 do Uchwały Nr VII/60/11  
Rady Miasta Olsztyn  
z dnia 11 marca 2011 r.  
Zalacznik1.10.jpg

**WARSZAWSKA KOSZARY MPZP załącznik 1 Page 11**

Załącznik Nr 1.11 do Uchwały Nr VII/60/11  
Rady Miasta Olsztyn  
z dnia 11 marca 2011 r.  
Zalacznik1.11.jpg

**WARSZAWSKA KOSZARY MPZP załącznik 1 Page 12**

Załącznik Nr 1.12 do Uchwały Nr VII/60/11  
Rady Miasta Olsztyn  
z dnia 11 marca 2011 r.  
Zalacznik1.12.jpg

**WARSZAWSKA KOSZARY MPZP załącznik 1 Page 13**

Załącznik Nr 1.13 do Uchwały Nr VII/60/11  
Rady Miasta Olsztyn  
z dnia 11 marca 2011 r.  
Zalacznik1.13.jpg

**WARSZAWSKA KOSZARY MPZP załącznik 1 Page 14**

Załącznik Nr 1.14 do Uchwały Nr VII/60/11  
Rady Miasta Olsztyn  
z dnia 11 marca 2011 r.  
Zalacznik1.14.jpg

**WARSZAWSKA KOSZARY MPZP załącznik 1 Page 15**

Załącznik Nr 1.15 do Uchwały Nr VII/60/11  
Rady Miasta Olsztyn  
z dnia 11 marca 2011 r.  
Zalacznik1.15.jpg

**WARSZAWSKA KOSZARY MPZP załącznik 1 Page 16**

Załącznik Nr 1.16 do Uchwały Nr VII/60/11  
Rady Miasta Olsztyn  
z dnia 11 marca 2011 r.  
Zalacznik1.16.jpg

**WARSZAWSKA KOSZARY MPZP załącznik 1 Page 17**

Załącznik Nr 1.17 do Uchwały Nr VII/60/11  
Rady Miasta Olsztyn  
z dnia 11 marca 2011 r.  
Zalacznik1.17.jpg

**WARSZAWSKA KOSZARY MPZP załącznik 1 Page 18**

Załącznik Nr 1.18 do Uchwały Nr VII/60/11  
Rady Miasta Olsztyn  
z dnia 11 marca 2011 r.  
Zalacznik1.18.jpg

**WARSZAWSKA KOSZARY MPZP załącznik 1 Page 19**

Załącznik Nr 1.19 do Uchwały Nr VII/60/11  
Rady Miasta Olsztyn  
z dnia 11 marca 2011 r.  
Zalacznik1.19.jpg

**WARSZAWSKA KOSZARY pMPZP załącznik 1 Page 20**

Załącznik Nr 1.20 do Uchwały Nr VII/60/11  
Rady Miasta Olsztyn  
z dnia 11 marca 2011 r.  
Zalacznik1.20.jpg

**WARSZAWSKA KOSZARY MPZP załącznik 1 Page 21**

Załącznik Nr 1.21 do Uchwały Nr VII/60/11  
Rady Miasta Olsztyn  
z dnia 11 marca 2011 r.  
Zalacznik1.21.jpg

**WARSZAWSKA KOSZARY MPZP załącznik 1 Page 22**

Załącznik Nr 1.22 do Uchwały Nr VII/60/11  
Rady Miasta Olsztyn  
z dnia 11 marca 2011 r.  
Zalacznik1.22.jpg

**WARSZAWSKA KOSZARY MPZP załącznik 1 Page 23**