UCHWAŁA NR XXVIII/510/12
RADY MIASTA OLSZTYNA

z dnia 31 października 2012 r.

w sprawie uchwalenia zmiany "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów Uniwersytetu Warmińsko – Mazurskiego w Olsztynie" dla terenów położonych w rejonie skrzyżowań ulicy Benedykta Dybowskiego z Aleją Warszawską oraz ulicą Kurta Obitza w Olsztynie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz. 647 j.t.), Rada Miasta Olsztyna uchwala co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się **"Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie skrzyżowań ulicy Benedykta Dybowskiego z Aleją Warszawską oraz ulicą Kurta Obitza w Olsztynie** " zwany dalej planem, który otrzymuje nazwę " **DYBOWSKIEGO – OBITZA"**

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 dla terenu położonego w rejonie skrzyżowań ulicy Benedykta Dybowskiego z Aleją Warszawską oraz ulicą Kurta Obitza w Olsztynie «DYBOWSKIEGO – OBITZA» ",

3)stwierdzenia zgodności planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyn, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,

4)rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały,

5)rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1.
Przepisy porządkowe

1. Przedmiot i granice planu określa UCHWAŁA NR LXV/749/10 Rady Miasta Olsztyn z dnia 25 sierpnia 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie" dla terenu położonego w rejonie skrzyżowania ulic Benedykta Dybowskiego i Warszawskiej oraz ulic Benedykta Dybowskiego i Kurta Obita w Olsztynie.

2. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów funkcji szkolnictwa wyższego i nauki, terenów zieleni urządzonej, w tym izolacyjnej, zieleni naturalnej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej.

3. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:

1)granic planu,

2)linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania,

3)symboli oznaczających przeznaczenie terenu,

4)nieprzekraczalnych linii zabudowy.

4. Oznaczenia na rysunku planu, które należy traktować jako nieobowiązujące - informacyjne, orientacyjne lub postulowane:

1)postulowany przebieg ciągów pieszych i rowerowych - do uściślenia w projekcie budowlanym,

2)orientacyjny przebieg urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, do uściślenia w projekcie budowlanym,

3)orientacyjne linie rozgraniczające wód powierzchniowych odpowiadające ich linii brzegowej,

4)orientacyjna linia zasięgu strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej "Kortowo",

5)orientacyjny przebieg linii tramwajowej.

5. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały, przyjęte na potrzeby planu:

1)**przeznaczenie podstawowe** – oznacza takie przeznaczenie terenu, które jest przeshy;ważające na danym terenie, zarówno w zakresie powierzchni zabudowy jak i kubatury,

2)**przeznaczenie uzupełniające** – oznacza przeznaczenie, które uzupełnia funkcję podstawową, stanowiąc mniej niż połowę projektowanej kubatury i powierzchni zabudowy,

3)**przeznaczenie dopuszczalne** – oznacza przeznaczenie różne niż podstawowe, które może współistnieć z funkcją podstawową w sposób nie powodujący konfliktów lub występuje zamiennie,

4)**zabudowa adaptowana** – oznacza możliwość zachowania stanu istniejącego zabudowy, a także przystosowanie obiektów do potrzeb użytkownika poprzez przebudowę, rozbudowę, zmianę sposobu jego użytkowania, przy spełnieniu wymogów dotyczących funkcji terenu, zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach niniejszego planu,

5)**powierzchnia biologicznie czynna** – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną, przepuszczającą wody opadowe, urządzoną w sposób umożliwiający naturalną wegetację roślin, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, jednak nie mniej niż 10,0m2 oraz wody otwarte na działce budowlanej,

6)**kondygnacja nadziemna** – pojęcie użyte dla określenia wysokości zabudowy należy rozumieć jako każdą kondygnację, której wierzch posadzki znajduje się ponad poziomem istniejącej lub projektowanej rzędnej terenu od strony głównego wejścia do budynku, i która jest zagłębiona poniżej terenu o mniej niż 50% jej wysokości z pozostałych stron obiektu,

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 za kondygnację podziemną uznaje się kondygnację z trzech stron zagłębioną do połowy jej wysokości. W przypadku mniejszego zagłębienia kondygnację uznaje się za nadziemną, chyba że ustalenia szczegółowe zawarte w § 13 stanowią inaczej.

8)**powierzchnia zabudowy** – część powierzchni działki budowlanej zabudowana obiektami kubaturowymi mierzona po obrysie zewnętrznym rzutu budynków,

9)**powierzchnia ogólna zabudowy** – suma powierzchni ogólnej, mierzonej po obrysie zewnętrznym rzutu poziomego, wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków usytuowanych w liniach rozgraniczających poszczególnych terenów przeznaczonych pod zabudowę,

10)**wskaźnik intensywności zabudowy** – iloraz powierzchni ogólnej zabudowy i całkowitej powierzchni terenu zabudowy w liniach rozgraniczających,

11)**wysokość zabudowy** – jest to wysokość określona ilością kondygnacji nadziemnych,

12)**nieprzekraczalna linia zabudowy** – jest to linia, poza którą nie można sytuować obiektów kubaturowych; linię tę mogą przekraczać tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie oraz balkony, wykusze, nadwieszenia i łączniki nad terenami zabudowy, komunikacji i zieleni. Określenie w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych linii zabudowy jako tożsamej z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu oznacza możliwość sytuowania ściany z otworami bezpośrednio przy tej linii. Przekroczenie jej rzutem łącznika, nadwieszenia, balkonu lub wykusza – jak wyżej.

13)**zieleń naturalna** –jest to istniejąca zieleń naturalna adaptowana, o ograniczonym zakresie przekształceń zagospodarowania.

14)**zieleń urządzona** – należy rozumieć jako zieleń urządzoną niską i wysoką, zagospodarowaną w sposób umożliwiający jej wykorzystanie dla celów rekreacyjnych, komponowaną z uwzględnieniem zasad kształtowania krajobrazu,

15)**zieleń izolacyjna** – należy rozumieć jako zieleń urządzoną niską i wysoką, komponowaną w celu izolacji akustycznej i widokowej z uwzględnieniem zasad kształtowania krajobrazu,

16)**usługi nieuciążliwe** – należy przez to rozumieć funkcje usług, handlu, gastronomii, administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, ochrony zdrowia i opieki społecznej, kultury i rozrywki,

usługi 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 itp.

6. Ustalenia planu są formułowane na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem. Ustalenia szczegółowe obowiązują na poszczególnych 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. **ZI** - zieleń urządzona o funkcji izolacyjnej,

3. **ZU** - zieleń urządzona o charakterze parkowym,

4. **ZN** - zieleń naturalna,

5. **KD-L -** drogi publiczne klasy lokalnej,

6. **KD-D** - drogi publiczne klasy dojazdowej,

7. **KP** - tereny przestrzeni publicznych placów i ciągów pieszych i pieszo rowerowych,

8. **KS** - tereny przeznaczone na parkingi,

9. **W** - wody otwarte – Jez. Starowdworskie

10. **Wp** - wody otwarte – Rz. Kortówka,

11. **NO/ZU** - teren składowania obornika do przekształcenia na teren zieleni urządzonej.

§ 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 **ZN, ZU, ZI** ;

2) sposobu zagospodarowania i zabudowy terenów o funkcji usług szkolnictwa wyższego i nauki oznaczonych symbolem **UO** ;

3) sposobu zagospodarowania terenów komunikacji oznaczonych symbolami **KD-L, KD-D, KP** .

2. W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem zaplecza budowy, obiektów wystaw i imprez plenerowych oraz obiektów dopuszczonych ustaleniami zawartymi w § 7, § 12 i §13.

3. Realizowana zabudowa musi charakteryzować się wysokim poziomem rozwiązań architektonicznych z uwzględnieniem reprezentacyjnego charakteru istniejącej sąsiedniej zabudowy i wysokim standardem materiałów wykończeniowych.

4. W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2.

5. W granicach objętych planem obowiązuje zakaz lokalizacji reklam z następującymi wyjątkami: nie uznaje się za reklamę nazw obiektu lub instytucji;

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 czasowe umieszczanie reklam firm towarzyszących imprezom plenerowym lub innym wydarzeniom na potrzeby prawidłowej organizacji i przebiegu tych imprez:

4)dopuszcza się szyldy o powierzchni do 0,6 m2 umieszczone na budynku w miejscu funkcjonowania firmy;

5)nie uznaje się za reklamę logo Uniwersytetu, systemu informacji uniwersyteckiej, informacji turystycznej i systemu informacji miejskiej.

§ 5. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego .

1. W granicach planu nie występują obiekty i obszary objęte formami ochrony przyrody ustanowionymi w ustawie prawo ochrony przyrody.

2. W granicach planu znajduje się obszar strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej "Kortowo", ustanowionej decyzją OS.I1.6210/103/95 z dn. 20.12.1995r. wydaną z up. Wojewody Olsztyńskiego przez Urząd Wojewódzki w Olsztynie w sprawie ustanowienia strefy ochronnej dla miejskiego ujęcia wody podziemnej "Kortowo". Pośrednią strefą ochrony objęte jest Jezioro Starodworskie.

3. Ustala się nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz nakaz włączenia się w istniejący system zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną.

4. Zaleca się zaopatrzenie projektowanej zabudowy w ciepło poprzez przyłączenie do istniejącej Sieci ciepłowniczej. Stosowanie rozwiązań indywidualnych w tym zakresie należy realizować w oparciu o gaz ziemny, olej opałowy, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii. Wyklucza się stosowanie farm wiatrowych wymagających wytyczania stref ochronnych w rozumieniu przepisów ustawy o plaowaniu i zagospodarowaniu oraz wykorzystywanie węgla i paliw węglopochodnych. Urządzenia doświadczalne i eksperymentalne wytwarzające energię w oparciu o odnawialne źródła energii na potrzebu obiektów realizowanych na podstawie niniejszego planu nie podlegają powyższym ograniczeniom.

5. Wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków deszczowych z narażonych na zanieczyszczenie powierzchni utwardzonych ulic i parkingów do systemu kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem odpowiednich ustaleń §11. Zaleca się miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni, a w szczególności zapewnienie bezpiecznego dla środowiska zasilania cieków i zbiorników wodnych w wody opadowe z obszaru ich zlewni. W sąsiedztwie cieków i zbiorników w zagospodarowaniu terenu należy dążyć do ograniczenia powierzchni szczelnych, w szczególności wymagających odprowadzania zanieczyszczonych wód opadowych do kanalizacji deszczowej. Powyższe zalecenie należy realizować przez stosowanie materiałów i rozwiązań technicznych ograniczających odpływ wody deszczowej, w celu zapobiegania zmniejszeniu naturalnej retencji w zlewni cieków i zbiorników jw.

6. Ze względu na wysoki stopień eutrofizacji Jeziora Starodworskiego związany z występującymi dawniej nadmiernymi obciążeniami biogenami, w szczególności związkami azotu i fosforu, wprowadza się zakaz wykorzystywania terenu **9ZU** , położonego w bezpośredniej zlewni zbiornika, na cele rolnicze.

7. Zaleca się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej. Wycinka drzew w zakresie niezbędnym dla realizacji zabudowy możliwa jest po uzyskaniu zgody odpowiedniego organu, na podstawie przepisów o ochronie przyrody, oraz pod warunkiem przeprowadzenia nasadzeń kompensacyjnych według zasad określonych w decyzji.

8. W granicach planu ustala się zasadę zapewnienia i realizacji powierzchni biologicznie czynnych związanych z zabudową poprzez ograniczenie powierzchni terenów przeznaczonych na zabudowę i wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz przez wyznaczenie w ich sąsiedztwie terenów zieleni naturalnej **ZN** , izolacyjnej **ZI** i urządzonej **ZU** .

9. Strefę przybrzeżną jeziora porośniętą roślinnością szuwarową należy chronić w stanie naturalnym. Dopuszcza się lokalizację w strefie pomostów i urządzeń służących rekultywacji zbiornika zagrożonego nadmierną eutrofizacją oraz celom badawczym. Istniejące urządzenia do napowietrzania adaptuje się.

10. Skarpy przybrzeżne cieków i zbiorników wodnych porośnięte roślinnością glebochronną i wspomagającą stateczność zboczy należy chronić w stanie niezmienionym.

11. Na obszarze objętym ustaleniami planu wskazuje się tereny przeznaczone na funkcje szkolnictwa wyższego i nauki, oznaczone symbolami **01UO, 02UO i 03UO** , jako podlegające ochronie przed hałasem z tytułu przepisów prawa ochrony środowiska. Wartości dopuszczalnego poziomu hałasu należy przyjmować jak dla terenów związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z odpowiednimi przepisami wykonawczymi. Dla obiektów dydaktycznych ogranicza się ochronę przed hałasem do pory dziennej.

12. W granicach planu wskazuje się tereny przeznaczone pod funkcje zabudowy szkolnictwa wyższego i nauki jako zalecane dla lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – stacji bazowych telefonii komórkowej.

13. W granicach planu prowadza się nakaz stworzenia warunków selektywnej zbiórki odpadów oraz ich odbioru z nieruchomości celem dalszego zbierania, transportu, odzysku lub unieszkodliwiania.

14. Zasady zagospodarowania odpadów komunalnych określają właściwe uchwały Rady Miasta Olsztyna w sprawie ustalenia szczegółowych zasad utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Olsztyn, będące aktem prawa miejscowego

15. Ustalenia szczegółowe dla terenów zieleni i wód :

L.p.	OZNACZENIA	ZASADY ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENU
1	2	3
1 .	**04ZN** **pow. 0,48ha** **05ZN** **pow. 0,41ha** tereny zieleni naturalnej	1. Istniejące tereny naturalnej zieleni wysokiej i niskiej, towarzyszącej ciekom wodnym. 2. Wprowadza się zakaz zabudowy obiektami budowlanymi oraz prowadzenia robót budowlanych, z wyjątkiem zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej wraz z niezbędnymi dla ich eksploatacji drogami technicznymi. 3. Dopuszcza się realizację ścieżki pieszej wraz z oświetleniem parkowym w północnej, niezadrzewionej części terenu **04ZN;** w realizacji ścieżek należy stosować materiały i rozwiązania techniczne ograniczające odpływ wody deszczowej w celu zapobiegania zmniejszeniu naturalnej retencji w zlewni cieku. 4. Na terenach **04ZN** i **05 ZN** dopuszcza się budowę linii tramwajowej, w przypadku realizacji kolejnych etapów jej rozbudowy; rejon lokalizacji linii wskazano w rysunku planu jako orientacyjny. 5. Obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne zawarte w §5, ust. 5, ust. 7 i ust. 10. 6. Wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami za wyjątkiem podziałów na potrzeby realizacji inwestycji wymienionej w, pkt 4 oraz regulacji granic miedzy sąsiadującymi nieruchomościami .
2.	**06ZI** **pow. 0,12ha** **07ZI** **pow. 0,61ha** tereny zieleni urządzonej izolacyjnej	1. Wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi oraz prowadzenia robót budowlanych, z wyjątkiem: a) zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej, b) obiektów małej architektury, c) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, d) zjazdów indywidualnych i dojazdów do parkingów oraz dróg technicznych. 2. Na terenach **06ZI** i **07 ZI** dopuszcza się realizację linii tramwajowej, przewidzianej do realizacji w kolejnych etapach jej rozbudowy; rejon lokalizacji linii na terenie **06ZI** wskazano w rysunku planu jako orientacyjny. 3. Wprowadza się nakaz ochrony i wykorzystania w zagospodarowaniu terenów istniejących zadrzewień z wyjątkiem wycinki niezbędnej dla realizacji przedsięwzięć wymienionych w punkcie 1. na zasadach określonych w §5, ust. 5. 4. Zagospodarowanie terenów **ZI** należy projektować wspólnie z zagospodarowaniem przyległych terenów placu przestrzeni publicznej **11KP** i **12KP** oraz terenów zabudowy **01UO** i **02UO** . 5. Zieleń należy komponować z uwzględnieniem funkcji izolacji akustycznej i widokowej. 6. 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 podziałów na potrzeby realizacji inwestycji wymienionej w, pkt 2.
3.	**08ZU** **pow. 0,04ha** **09ZU** **pow. 2,14ha** tereny urządzonej	1. Istniejące tereny zieleni urządzonej. 2. Wprowadza się zakaz zabudowy obiektami budowlanymi oraz prowadzenia robót budowlanych, z wyjątkiem: a) ciągów pieszych, ścieżek rowerowych i pieszo-jezdnych dróg technicznych, b) placów rekreacyjnych , c) urządzeń rekreacyjnych, d) obiektów małej architektury, e) zewnętrznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

		3. Nakazuje się utrzymanie naturalnego charakteru brzegu zbiornika i ochronę jego strefy litoralnej. 4. Wprowadza się zakaz umacniania linii brzegowej w sposób trwały, uniemożliwiający utrzymanie naturalnego charakteru brzegów zbiornika za wyjątkiem umocnień niezbędnych dla realizacji pomostów i urządzeń, o których mowa w §5, ust. 9 . Niezbędne działania mające na celu zabezpieczenie brzegów należy realizować przez odpowiedni dobór roślinności. 5. W zagospodarowaniu terenu **09ZU** należy dążyć do ograniczenia stosowania powierzchni szczelnych poprzez stosowanie materiałów oraz rozwiązań technicznych ograniczających odpływ wody deszczowej, w celu zapobiegania zmniejszeniu naturalnej retencji w zlewni zbiornika. 6. Wprowadza się nakaz ochrony i wykorzystania w zagospodarowaniu terenów istniejących zadrzewień z wyjątkiem wycinki niezbędnej dla realizacji przedsięwzięć wymienionych w pkt 2. na zasadach określonych w §5 . 7. Wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, z wyjątkiem podziałów w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.
4.	**20Wp** **pow. (–)** Wody powierzchniowe płynące – Rzeka Kortówka	1. Nakazuje się utrzymanie naturalnego charakteru brzegu rzeki i ochronę jego strefy litoralnej. 2. Na terenie wód powierzchniowych płynących wprowadza się zakaz zabudowy obiektami budowlanymi. Istniejące sieci infrastruktury technicznej adaptuje się. 3. Na terenie dopuszcza się realizację linii tramwajowej, przewidzianej do realizacji w kolejnych etapach jej rozbudowy; rejon lokalizacji linii wskazano w rysunku planu jako orientacyjny. 4. Wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, z wyjątkiem podziałów w celu regulacji granic między powierzchnią wód a terenami zieleni naturalnej **04 ZN** i **05ZN** oraz dla realizacji inwestycji wymienionej w pkt 4.
5.	**21W** **pow. (–)** Wody powierzchniowe – Jez. Starodworskie	1. Dla terenu **21W** obowiązują zasady ochrony strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej "Kortowo", o której mowa w §5, ust.2. 2. Na terenie wód powierzchniowych wprowadza się zakaz zabudowy obiektami budowlanymi, z uwzględnieniem pkt 4. 3. Dopuszcza się lokalizację pomostów oraz urządzeń służących rekultywacji zbiornika zagrożonego nadmierną eutrofizacją i celom badawczym. Istniejące urządzenia służące jego rekultywacji adaptuje się. 4. Nakazuje się utrzymanie naturalnego charakteru brzegu zbiornika i ochroshy;nę jego strefy litoralnej. Wprowadza się zakaz umacniania linii brzegowej w sposób trwały, uniemożliwiający utrzymanie naturalnego charakteru brzegów zbiornika. Niezbędne działania mające na celu zabezpieczenie brzegów należy realizować przez odpowiedni dobór roślinności. Wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, z wyjątkiem podziałów w celu regulacji granic między powierzchnią wód a terenami zieleni urządzonej **08 ZU** i **09ZU**

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

1. W granicach obszaru opracowania planu nie występują zabytki nieruchome w rozumieniu ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Obszar opracowania nie narusza również ekspozycji innych obiektów zabytkowych.

2. W granicach obszaru opracowania planu nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

§ 7. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Przestrzeń publiczną w obrębie planu stanowią tereny przestrzeni publicznych placów i ciągów pieszych i pieszo rowerowych **KP** , tereny komunikacji **KD-L, KD-D** , zieleni urządzonej **ZU** , izolacyjnej **ZI** oraz, w części, zieleni naturalnej **ZN** .

2. Wyróżnione na rysunku planu przestrzenie publiczne **KP** w postaci placów miejskich i ciągów pieszych i pieszo-rowerowych wymagają całościowych i kompleksowych opracowań projektowych powiązanych z przyległą zabudową. Forma, zastosowane materiały, indywidualne rozwiązania urządzenia i zagospodarowania, w tym elementów małej architektury, mają stanowić o atrakcyjności i reprezentacyjnym, dla terenu kampusu, charakterze tych przestrzeni publicznych .

3. Przestrzenie publiczne wyznaczonego placu miejskiego **11KP i 12KP** należy aranżować w sposób zapewniający warunki publicznej aktywności użytkowników, w tym możliwość organizacji imprez plenerowych.

4. Przy zagospodarowaniu przestrzeni publicznych należy stosować projekty indywidualne zagospodarowania i wyposażenia, w tym obiektów małej architektury i zieleni, dla uzyskania indywidualnych cech przestrzeni i tożsamości centralnej części kampusu uniwersyteckiego. W nawierzchniach, elementach wyposażenia , elementach małej architektury i elewacjach przyległej zabudowy należy stosować materiały i rozwiązania o wysokim standardzie jakościowym i technologicznym;

5. W liniach rozgraniczających ulic i placów publicznych dopuszcza się lokalizowanie kiosków z prasą lub kwiatami, wiat przystankowych, wyjść z parkingów podziemnych, automatów telefonicznych, słupów ogłoszeniowych i innych tradycyjnych stałych elementów wyposażenia przestrzeni publicznych, przy zachowaniu wymagań określonych w pkt 2 i 4.

6. Dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych – usługowych, gastronomii i handlu (niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę, a podlegających obowiązkowi zgłoszenia właściwemu organowi) stanowiących uzupełnienie organizowanych imprez okolicznościowych i sezonowych; obiekty takie muszą prezentować wysokie walory estetyczne.

7. Wyklucza się lokalizację wolnostojących urządzeń infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, urządzenia pomiarowe, stacje redukcyjne gazu, przepompownie ścieków itp. w liniach rozgraniczających ulic i placów przestrzeni publicznej, jeżeli istnieje techniczna możliwość realizacji tych urządzeń jako wbudowanych lub podziemnych; Wprowadza się zakaz lokalizacji elementów instalacji i urządzeń technicznych mogących pogorszyć estetyczny wygląd elewacji budynków. W przypadku, kiedy umieszczenie tego typu urządzeń jest konieczne dopuszcza się ich realizację pod warunkiem zastosowania osłon architektonicznych lub takich rozwiązań technicznych, które nie powodują uszczerbku na estetyce elewacji.

§ 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości położonych na obszarze objętym planem określono w ustaleniach szczegółowych terenów w §13.

2. Ustala się nakaz podziału terenu na działki po liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania, o ile nie narusza to przepisów odrębnych.

3. Dopuszcza się podziały nieruchomości na odrębne działki dla realizacji przejść pieszych i sieci urządzeń infrastruktury technicznej oraz w innych przypadkach określonych §5, §7, §10 oraz w ustaleniach szczegółowych terenów w §13.

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

§ 9. 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, modernizacja i rozbudowa dróg publicznych,

2)budowa państwowych szkół wyższych, dotyczy to terenów oznaczonych symbolem **UO** i jest zadaniem ponadlokalnym,

3)budowa linii tramwajowej przewidzianej w kolejnych etapach realizacji,

4)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.

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

1. Układ komunikacyjny w granicach opracowania stanowią istniejące ulice :

a) ul. B. Dybowskiego, klasy lokalnej **KD-L**

b) ul. M. Oczapowskiego, klasy dojazdowej **KD-D**

c) ul. K.Obitza , klasy dojazdowej **KD-D** o zmiennych parametrach pasa drogowego.

2. W planie wyznacza się optymalny przebieg pasów drogowych ulic w celu dostosowania ich do obowiązujących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, odpowiednio do przyjętych klas technicznych, oraz w celu zapewnienia realizacji uzupełnienia wyposażenia ulic w brakujące elementy lub ich modernizacji, w szczególności chodniki i ścieżki rowerowe lub miejsca parkingowe.

3. W planie ustala się możliwość realizacji ścieżek rowerowych na terenach wyznaczonych pasów drogowych ulic oraz placów i ciągów pieszych oraz pieszo rowerowych, skoordynowanych z systemem dróg rowerowych, określonym w Programie rozbudowy ścieżek rowerowych Miasta Olsztyna z 2009r.lub jego aktualizacji.

4. Plan ustala możliwość lokalizacji wydzielonego parkingu na terenie oznaczonym symbolem 14KS, realizacji zatok postojowych przy ul. K. Obitza, na odcinku oznaczonym symbolem **19KD-D** oraz przy ul.M.Oczapowskiego (**17- i 18KD-D**).

5. Plan ustala nakaz realizacji miejsc postojowych w granicach terenów zabudowy oznaczonych symbolami **01 UO, 02UO i 03UO** , zgodnie ze wskaźnikami określonymi w ustaleniach szczegółowych w **§ 13.**

6. W granicach planu przewiduje się realizację linii tramwajowej w kolejnych etapach rozbudowy. Przedstawiony na rysunku planu, orientacyjny schemat przebiegu linii może ulec zmianie na podstawie opracowań sporządzanych w procesie inwestycyjnym.

7. Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów komunikacji:

L.p.	OZNACZENIA	ZASADY ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENU
1	2	3
1 .	**15KD-L** **pow. 0,36ha** **16KD-L** **pow. 0,44ha** istniejąca ulica klasy lokalnej	1. Istniejąca ulica lokalna (ul. B. Dybowskiego), jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu (dwukierunkowa) stanowiąca główny wjazd z Alei Warszawskiej do południowej części kampusu obecnego Uniwersytetu Warmińsko – Mazurskiego oraz Osiedla Słoneczny Stok. 2. Skrzyżowanie z Aleją Warszawską - skanalizowane z sygnalizacją świetlną. Pozostałe skrzyżowania zwykłe. 3. Dopuszcza się modernizację, remont i przebudowę z uwzględnieniem wymogów warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie odpowiednio jak dla drogi klasy lokalnej. 4. Wprowadza się nakaz maksymalnego zachowania istniejącej zieleni wysokiej. W przypadku konieczności wycinki drzew dla realizacji zadań wymienionych w w pkt 3 oraz § 10, ust. 2 należy uzyskać zgodę odpowiedniego organu, z uwzględnieniem zapisów § 5, ust. 7. 5. Na terenie **15KD-L** dopuszcza się budowę linii tramwajowej, w przypadku realizacji kolejnych etapów jej rozbudowy; rejon lokalizacji linii wskazano w rysunku planu jako orientacyjny. 6. W przypadku realizacji zagospodarowania przyległych terenów placów przestrzeni publicznych **11KP** i **12KP** oraz ciągu pieszo – rowerowego przestrzeni publicznej **13KP** przebudowę pasa drogowego należy projektować w sposób skoordynowany z zagospodarowaniem tych terenów. 7. Wskazane w rysunku planu poszerzenie pasa drogowego jest celowe dla regulacji zasad nadzoru i zarządzania drogami publicznymi i ich zagospodarowaniem, w tym istniejącą zielenią przyuliczną. 8. Ostateczne granice pasa drogowego należy ustalić na podstawie projektów zagospodarowania terenu przyległych terenów oraz wymogów wynikających z zamierzeń niezbędnych dla modernizacji lub przebudowy ulicy i skrzyżowań.
2.	**17KD-D** **pow. 0,41ha** **18KD-D** **pow. 0,39ha** istniejąca ulica klasy dojazdowej	1. Istniejąca ulica dojazdowa (ul. M. Oczapowskiego), jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu (dwukierunkowa) stanowiąca element układu komunikacyjnego południowej części kampusu obecnego Uniwersytetu Warmińsko – Mazurskiego. 2. Dopuszcza się modernizację, remont i przebudowę z uwzględnieniem wymogów warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie odpowiednio jak dla drogi klasy dojazdowej. 3. Dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w pasie drogowym ulicy, na odcinku oznaczonym symbolem **18KD-D** . 4. Ostateczne granice pasa drogowego należy ustalić na podstawie projektów zagospodarowania przyległych terenów placów przestrzeni publicznych **12KP** i terenu zabudowy szkolnictwa wyższego i nauki **02UO** oraz wymogów wynikających z zamierzeń niezbędnych dla modernizacji lub przebudowy ulicy i skrzyżowań.
3.	**19KD-D** **pow. 0,49ha** istniejąca ulica klasy dojazdowej	1. Istniejąca ulica dojazdowa (ul. K. Obitza), jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu (dwukierunkowa) do obsługi przyległych terenów. 2. Dopuszcza się modernizację, remont i przebudowę z uwzględnieniem wymogów warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie odpowiednio jak dla drogi klasy dojazdowej. 3. Dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w pasie drogowym ulicy . 4. Ostateczne granice pasa drogowego należy ustalić na podstawie projektów zagospodarowania przyległych terenów zabudowy szkolnictwa wyższego i nauki **03UO** oraz wymogów wynikających z zamierzeń niezbędnych dla

		modernizacji lub przebudowy ulicy i skrzyżowania.
4.	**11KP** **pow. 0,28ha** **12KP** **pow. 0,35ha** Place piesze przestrzeni publicznej	1. Tereny przeznaczone na realizację zagospodarowania placu miejskiego, stanowiącego centralny plac przestrzeni publicznej w reprezentacyjnej części kampusu uniwersyteckiego. 2. Na terenach **11KP** i **12KP** dopuszcza się budowę linii tramwajowej w przypadku realizacji kolejnych etapów jej rozbudowy; rejon lokalizacji linii wskazano w rysunku planu jako orientacyjny. 3. Zagospodarowanie terenu należy projektować łącznie z zagospodarowaniem przyległych terenów zabudowy szkolnictwa wyższego i nauki, odpowiednio **01UO** i **02UO** oraz pasów drogowych ulic: B. Dybowskiego, i M. Oczapowskiego. 4. Oświetlenie placu należy projektować w powiązaniu ze sposobem jego zagospodarowania (nawierzchnie, elementy małej architektury, zieleń) oraz z uwzględnieniem typu istniejącego oświetlenia przestrzeni publicznych w zagospodarowanym już sąsiedztwie, w tym poza granicami planu. Preferowany typ oświetlenia – parkowe.
5.	**13KP** **pow. 0,20ha** Ciąg pieszo - rowerowy przestrzeni publicznej	1. Teren przeznaczony na realizację zagospodarowania ciągu pieszo rowerowego stanowiącego kontynuację ukształtowanych i projektowanych obszarów przestrzeni publicznej w reprezentacyjnej części kampusu uniwersyteckiego. 2. Szerokość w liniach rozgraniczających oznaczona w rysunku planu może ulec zmianie na podstawie projektów realizacyjnych inwestycji na terenie zabudowy **03UO** oraz planowanej rozbudowy linii tramwajowej. 3. Na terenie **13KP** dopuszcza się budowę linii tramwajowej w przypadku realizacji kolejnych etapów jej rozbudowy; rejon lokalizacji linii wskazano w rysunku planu jako orientacyjny. 4. Oświetlenie ciągu pieszo-rowerowego należy projektować w powiązaniu ze sposobem jego zagospodarowania (nawierzchnie, elementy małej architektury, zieleń) oraz z uwzględnieniem typu istniejącego oświetlenia przestrzeni publicznych w zagospodarowanym już sąsiedztwie, w tym poza granicami planu. Preferowany typ oświetlenia – parkowe.
6.	**14KS,** **pow. 0,29ha** przeznaczenie podstawowe : parking dla samochodów osobowych przeznaczenie dopuszczalne : tereny zieleni urządzonej	1. Projektowany parking do obsługi położonej w sąsiedztwie, istniejącej i projektowanej zabudowy Uniwersytetu Warmińsko – Mazurskiego. 2. Realizacja parkingu możliwa jest pod warunkiem zachowania zasad ochrony środowiska, określonych w § 11, ust. 5, pkt a) niniejszej uchwały. 3. Zagospodarowanie na przeznaczenie dopuszczalne należy realizować według ustaleń zawartych w § 5, ust. 14, tabela pozycja 3 niniejszej uchwały. 4. Istniejące na terenie, nieczynne sieci i urządzenia kanalizacyjne – do likwidacji. 5. Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenu.

§ 11. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Podstawą ustaleń planu są Programy Rozbudowy: Wodociągów, Kanalizacji Sanitarnej i Kanalizacji Deszczowej oraz Założenia do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe miasta Olsztyna. Adaptuje się istniejące systemy infrastruktury technicznej.

2. W granicach planu działka budowlana, przeznaczona pod zabudowę budynkiem przeznaczonym na pobyt ludzi, powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: elektroenergetycznej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.

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

4. Zaopatrzenie w wodę obiektów budowlanych w obrębie planu należy przewidzieć z istniejącej sieci wodociągowej rozdzielczej. Należy dążyć do pierścieniowania sieci wodociągowej.

5. Odprowadzenie wód opadowych:

1) wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków deszczowych z istniejących i projektowanych powierzchni szczelnych ulic, placów i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej, przy czym odprowadzenie należy wyposażyć w osadniki zawiesin, piaskowniki w tym separatory substancji ropopochodnych, odpowiednio do potrzeb;

2) możliwe stosowanie miejscowej retencji wód opadowych oraz miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni.

6. Odprowadzenie ścieków sanitarnych:

1)wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych do miejskiej kanalizacji sanitarnej, w oparciu o istniejący system kanalizacji sanitarnej;

2)obiekty usługowe o funkcji gastronomicznej należy wyposażyć w separatory tłuszczów.

7. Zasady przyłączeń do sieci, o których mowa w punktach: 4,5,6 będą określone w stosownych

8. Zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy należy realizować z istniejącej sieci ciepłowniczej lub indywidualnie w oparciu o ekologiczne źródła energii: gaz ziemny, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub energię odnawialną. Wyklucza się wykorzystywanie węgla, paliw węglopochodnych i elektrowni wiatrowych.

9. Zaopatrzenie w gaz przewodowy:

1)adaptuje się istniejący w granicach planu układ sieci gazowej niskiego ciśnienia,

2)zasilanie z sieci gazowej podmiotów ubiegających się o przyłączenie należy realizować wg warunków technicznych określonych przez operatora sieci gazowej,

3)należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej, na podstawie właściwych przepisów,

4)dopuszcza się przebudowę sieci gazowej z kolidującymi obiektami, na warunkach podanych przez operatora sieci gazowej.

10. Zaopatrzenie w energię elektryczną i sieci telekomunikacyjne:

1)adaptuje się istniejącą w granicach planu infrastrukturę elektroenergetyczną i telekomunikacyjną,

2)przyłączanie odbiorców do wspólnej sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej będzie następowało na ogólnych zasadach przyłączania odbiorców obowiązujących u operatorów odpowiednich sieci,

3)linie telekomunikacyjne i energetyczne, w granicach planu, należy projektować jako podziemne,

4)dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę,

5)w granicach planu jako terenu zalecane dla lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej wskazuje się tereny zabudowy szkolnictwa wyższego i nauki **01UO, 2UO i 03UO**

6)w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi liniami lub urządzeniami telekomunikacyjnymi i elektroenergetycznymi należy je przebudować lub dostosować zagospodarowanie terenu do ich przebiegu, zachowując wymagane strefy ochronne, zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami przebudowy, na podstawie warunków technicznych wydawanych przez dysponentów sieci, w oparciu o obowiązujące przepisy.

7)przystąpienie do budowy sieci elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych będzie mogło nastąpić wyłącznie w przypadku wykonania docelowej niwelacji terenu w obrębie projektowanych urządzeń elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych.

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

12. Ustalonymi w planie obszarami lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej są tereny w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszych oraz tereny zieleni. W uzasadnionych technicznie przypadkach dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pozostałych terenach funkcyjnych nie wymienionych w powyższych zasadach obsługi. Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem, na warunkach podanych przez właściciela lub operatora sieci.

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. Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów infrastruktury:

L.p.	PRZEZNACZENIE	ZASADY ZABUDOWY i ZAGOSPODAROWANIA TERENU
1	2	3
1.	10NO/ZU *pow. 0,13ha* teren *istniejącego obiektu do składowania obornika*	1. W granicach planu wyznacza się teren istniejącego, adaptowanego obiektu do składowania obornika, wykorzystywanego na potrzeby prowadzenia działalności dydaktycznej Uniwersytetu Warmińsko - Mazurskiego. 2. Nakazuje się przystosowanie obiektu do obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków wykluczających odprowadzenie gnojowicy i wycieków z płyt gnojowych do sieci kanalizacji, oraz ustawy prawo wodne w zakresie zabezpieczenia płyt gnojowych przed wyciekami do gruntu. 3. W okresie użytkowania obiektu zaleca się realizację nasadzeń zieleni izolacyjnej na terenie 10NO/ZU oraz sąsiednim terenie 09ZU w celu ograniczenia zanieczyszczenia wód powierzchniowych azotem. 4. W przypadku likwidacji obiektu dopuszcza się zmianę przeznaczenia na teren zieleni urządzonej, na zasadach określonych w §5, ust.12, tabela pozycja 3 jak dla terenu 09ZU .

§ 12. Zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów

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

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

1)spełnione będą warunki określone w § 7, ust.6

2)występuje konieczność lokalizacji obiektów tymczasowych, w tym w szczególności zaplecza budowy, w związku z realizacją inwestycji przewidzianych w planie,.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe planu

§ 13. Zasady zagospodarowania oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.

L.p.	SYMBOL, PRZEZNACZENIE, TERENU	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
1	01UO **pow. 0,86ha** przeznaczenie podstawowe : zabudowa na funkcje szkolnictwa wyższego i nauki; przeznaczenie uzupełniające : funkcje usług nieuciążliwych, handel, gastronomia, inne usługi towarzyszące funkcji podstawowej przeznaczenie dopuszczalne : zabudowa na funkcje adshy;ministracji, instytucje wspierające współpracę nauki i biznesu, jednostki wdrożeniowe it.p.	1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu a) zabudowa projektowana o maksymalnej wysokości 5 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się przekroczenie maksymalnej wysokości zabudowy urządzeniami technicznymi budynku , kominami, wentylatorami itp. pod warunkiem zastosowania osłon; dopuszcza się wykorzystanie attyk jako osłon tych urządzeń; b) warunek stosowania osłon nie dotyczy stacji bazowych telefonii komórkowej; c) na rysunku planu wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy; d) w pozostałych przypadkach nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jako tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu; e) nie ustala się formy dachu; f) nie ustala się maksymalnej powierzchni zabudowy g) nie ustala się minimalnego procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej; h) ustala się realizację zapewnienia powierzchni biologicznie czynnych związanej z terenem zabudowy **01UO** poprzez wyznaczenie w jego sąsiedztwie terenów zieleni izolacyjnej **06 ZI** i nieurządzonej **05ZN** objętych zakazem zabudowy. i) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy o wartości 2,0; j) w przypadku zastosowania otwartego parkingu wykorzystującego różnicę poziomów terenu, jego powierzchni nie uwzględnia się w obliczeniu wskaźnika intensywności zabudowy, a jego wysokości – do obliczenia maksymalnej wysokości zabudowy, podanej w pkt a); k) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić powiązanie z przyległymi terenami placu przestrzeni publicznej **11KP** , zieleni izolacyjnej **06ZI** oraz zieleni urządzonej **05ZN** ; 2. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: a) obsługę komunikacyjną należy zapewnić z ul. Oczapowskiego (17KD-D); b) niezbędne miejsca postojowe w ilości co najmniej 15 miejsc na 1000 m^2powierzchni użytkowej należy zlokalizować w granicach terenu, w tym w wielostanowiskowych garażach lub otwartych parkingach, wbudowanych w zabudowę; 3. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: a) dla zabudowy budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz zagospodarowania terenu w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują zasady określone w §11. 4. Zasady scalania i podziału nieruchomości a) wydzielenia działki budowlanej można dokonać wg rysunku linii rozgraniczających

		tereny ; b) dopuszcza się podziały działek w celu wydzielenia dojazdów wewnętrznych i pasów eksploatacyjnych infrastruktury technicznej; c) dopuszcza się podział na działki w celu wydzielenia obiektów budowlanych zaprojektowanych i realizowanych na podstawie ustaleń niniejszego planu.
2	02UO **pow. 0,85ha** przeznaczenie podstawowe : usługi szkolnictwa wyższego i nauki; przeznaczenie uzupełniające : usługi nieuciążliwe, handel, gastronomia, inne usługi towarzyszące funkcji podstawowej przeznaczenie dopuszczalne : zabudowa na funkcje administracji, instytucje wspierające współpracę nauki i biznesu, jednostki wdrożeniowe it.p.	1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu a) zabudowa projektowana o maksymalnej wysokości 5 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się przekroczenie maksymalnej wysokości zabudowy urządzeniami technicznymi budynku , kominami, wentylatorami itp. pod warunkiem zastosowania osłon; dopuszcza się wykorzystanie attyk jako osłon tych urządzeń b) warunek stosowania osłon nie dotyczy stacji bazowych telefonii komórkowej; c) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jako tożsame z liniami rozgraniczającymi; d) nie ustala się formy dachu; e) nie ustala się maksymalnej powierzchni zabudowy oraz procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej; f) w granicach planu ustala się zasadę realizacji zapewnienia powierzchni biologicznie czynnych związanych z terenami zabudowy poprzez wyznaczenie w ich sąsiedztwie terenów zieleni izolacyjnej **07 ZI,** objętych zakazem zabudowy; g) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy o wartości 2,0; h) w przypadku zastosowania otwartego parkingu wykorzystującego różnicę poziomów terenu, jego powierzchni nie uwzględnia się w obliczeniu wskaźnika intensywności zabudowy, a jego wysokości – do obliczenia maksymalnej wysokości zabudowy, podanej w pkt a); i) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić powiązanie z przyległymi terenami placu przestrzeni publicznej **12KP** i zieleni izolacyjnej **07ZI** ; 2. Istniejący budynek o funkcji dydaktyczno – naukowej adaptuje się. Dopuszcza się rozbiórkę obiektu dla potrzeb realizacji nowej zabudowy 3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji a) obsługę komunikacyjną należy zapewnić z ul. Oczapowskiego (**18KD-D**); w przypadku realizacji projektowanego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu zjazd z ulicy **15KD-L** (ul. B.Dybowskiego) – do likwidacji; b) niezbędne miejsca postojowe w ilości co najmniej 15 miejsc na 1000 m^2powierzchni użytkowej należy zlokalizować w granicach terenu, w tym w wielostanowiskowych garażach lub parkingach otwartych, wbudowanych w zabudowę. 4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: – dla obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi i zagospodarowania terenu, w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują zasady określone w §11 . 5. Zasady scalania i podziału nieruchomości: a) wydzielenia działki budowlanej można dokonać wg rysunku linii rozgraniczających tereny ; b) dopuszcza się podziały działek w celu wydzielenia dojazdów wewnętrznych i pasów eksploatacyjnych infrastruktury technicznej; c) dopuszcza się podział na działki w celu wydzielenia obiektów budowlanych zaprojektowanych i realizowanych na podstawie ustaleń niniejszego planu.
3	03UO **pow. 0,76ha** przeznaczenie podstawowe : zabudowa na funkcje szkolnictwa wyższego i nauki; przeznaczenie uzupełniające : usługi nieuciążliwe, handel, gastronomia, inne usługi towarzyszące funkcji podstawowej przeznaczenie dopuszczalne : funkcje administracji	1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu a) zabudowa projektowana o maksymalnej wysokości 5 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się przekroczenie maksymalnej wysokości zabudowy urządzeniami technicznymi budynku , kominami, wentylatorami itp. pod warunkiem zastosowania osłon; dopuszcza się wykorzystanie attyk jako osłon tych; b) warunek stosowania osłon nie dotyczy stacji bazowych telefonii komórkowej; c) na rysunku planu wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, d) pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jako tożsame z liniami rozgraniczającymi, e) nie ustala się formy dachu; f) nie ustala się maksymalnej powierzchni zabudowy oraz procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej; g) w granicach planu ustala się zasadę realizacji zapewnienia po-wierzchni biologicznie czynnych związanych z terenami zabudowy poprzez wyznaczenie w ich sąsiedztwie terenów zieleni urządzonej **09 ZU** objętych zakazem zabudowy; h) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy o wartości 1,5; i) w przypadku zastosowania otwartego parkingu wykorzystującego różnicę poziomów terenu, jego powierzchni nie uwzględnia się w obliczeniu wskaźnika intensywności zabudowy, a jego wysokości – do obliczenia maksymalnej wysokości zabudowy, podanej w pkt a); j) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić powiązanie z przyległymi terenami ciągu pieszego przestrzeni publicznej **13KP** i terenu zieleni urządzonej **09ZU** ; 2. Istniejący budynek o funkcji dydaktyczno – naukowej adaptuje się. Dopuszcza się rozbiórkę obiektu dla potrzeb realizacji nowej zabudowy

		3. Zasady obsługi w zakresie komunikacji. a) podstawową obsługę komunikacyjną należy zapewnić z ul.K.Obitza **19KD-D** b) dopuszcza się realizację zjazdu publicznego z ul. Dybowskiego **16KD-L,** w powiązaniu ze skrzyżowaniem ulic B.Dybowskiego i ul. Gwiezdnej; c) niezbędne miejsca postojowe w ilości co najmniej 15 miejsc na 1000 m^2powierzchni użytkowej należy zlokalizować w granicach terenu, w tym w wielostanowiskowych garażach lub otwartych parkingach, wbudowanych w zabudowę. 4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: – dla obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi i zagospodarowania terenu, w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują zasady określone w §11. 5. Zasady scalania i podziału nieruchomości: a) wydzielenia działki budowlanej można dokonać wg rysunku linii rozgraniczających tereny ; b) dopuszcza się podziały działek w celu wydzielenia dojazdów wewnętrznych i pasów eksploatacyjnych infrastruktury technicznej; c) dopuszcza się podział na działki w celu wydzielenia obiektów budowlanych zaprojektowanych i realizowanych na podstawie ustaleń niniejszego planu.

§ 14. Stawki dla naliczania opłat planistycznych:

Zgodnie z art. 15, ust.2, pkt 12 i art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów objętych ustaleniami planu ustala się stawkę jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy w wysokości **30%** służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§ 15. Na terenie objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów Uniwersytetu Warmińsko – Mazurskiego w Kortowie – miasto Olsztyn" przyjętego Uchwałą NR XX/281/03Rady Miasta Olsztyn z dnia 17 grudnia 2003r.

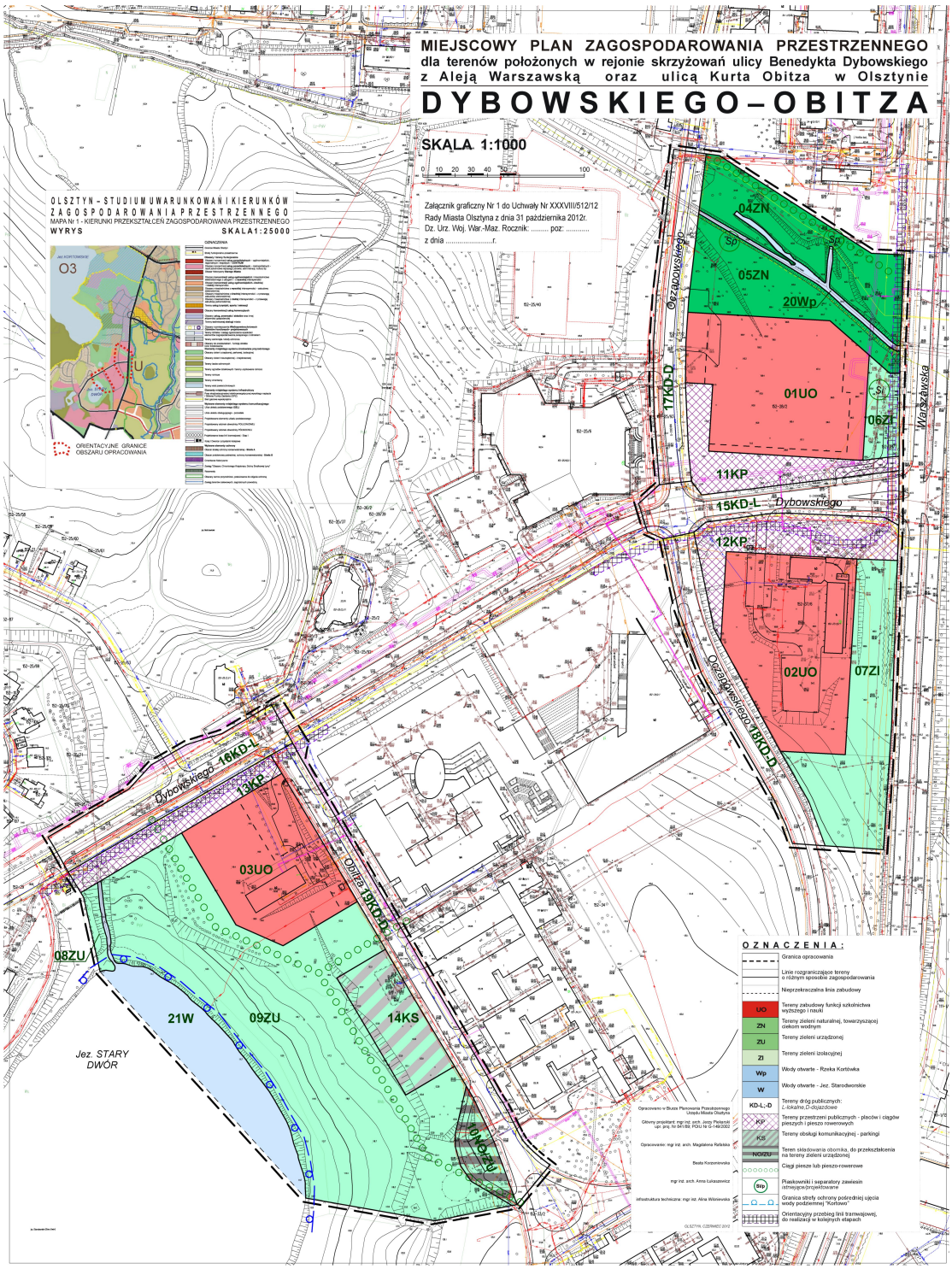
§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Olsztyna.

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

§ 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


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla terenów położonych w rejonie skrzyżowań ulicy Benedykta Dybowskiego
z Aleją Warszawską oraz ulicą Kurta Obitza w Olsztynie
DYBOWSKIEGO – OBITZA
SKALA 1:1000
0 10 20 30 40 100
Załącznik graficzny Nr 1 do Uchwały Nr XXXVIII/512/12
Rady Miasta Olsztyna z dnia 31 października 2012r.
Dz. Urz. Woj. War.-Maz. Rocznik: ..... poz: .....
z dnia .....r.
OLSZTYN – STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MAPA Nr 1 - KIERUNKI PRZEKSZTAŁCEŃ ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
WYRYS
SKALA 1:25000
O3
ORIENTACYJNE GRANICE OBSZARU OPRACOWANIA
04ZN
05ZN
20Wp
01UO
06ZI
11KP
15KD-L
12KP
02UO
07ZI
17KD-D
19KD-D
16KD-L
13KP
03UO
08ZU
21W
09ZU
14KS
10ZU
Dybowskiego
Obitza
Warszawska
Jez. STARY DWÓR
OZNACZENIA:
Granica opracowania
Linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania
Nieprzekraczalna linia zabudowy
UO Tereny zabudowy funkcji szkolnictwa wyższego i nauki
ZN Tereny zieleni naturalnej, towarzyszącej ciekom wodnym
ZU Tereny zieleni urządzonej
ZI Tereny zieleni izolacyjnej
Wp Wody otwarte - Rzeka Kortówka
W Wody otwarte - Jez. Starodworskie
KD-L,-D Tereny dróg publicznych: L-lokalna,D-dojazdowe
KP Tereny przestrzeni publicznych - placów i ciągów pieszych i pieszo rowerowych
KS Tereny obsługi komunikacyjnej - parkingi
NO/ZU Teren składowania obornika, do przekształcenia na tereny zieleni urządzonej
Ciągi piesze lub pieszo-rowerowe
Piaskownik i separatory zawiesin istniejące/projektowane
Granica strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej "Kortowo"
Orientacyjny przebieg linii tramwajowej, do realizacji w kolejnych etapach

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVIII/510/12
Rady Miasta Olsztyna
z dnia 31 października 2012 r.

Stwierdzenie zgodności ustaleń zmiany "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie skrzyżowań ulicy Benedykta Dybowskiego z Aleją Warszawską oraz ulicą Kurta Obitza w Olsztynie", który otrzymuje nazwę "DYBOWSKIEGO – OBITZA" z ustaleniami "STUDIUM Uwarunkowań i Kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna".

W związku z art. 20, ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz. 647 j.t.) stwierdza się, że rozwiązania "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów Uniwersytetu Warmińsko – Mazurskiego w Olsztynie" dla terenów położonych w rejonie skrzyżowań ulicy Benedykta Dybowskiego z Aleją Warszawską oraz ulicą Kurta Obitza w Olsztynie", zgodne są z ustaleniami "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna".

Na mapie pt. "Kierunki przekształceń zagospodarowania przestrzennego" /Mapa Nr 1/ teren objęty planem w części zaliczono do obszarów koncentracji usług ponadlokalnych – metropolitalnych - nauki,szkolnictwa wyższego,zdrowia, administracji, kultury itp., w części do obszarów zieleni urządzonej, parkowej, izolacyjnej oraz w części do terenów terenów wód powierzchniowych, co jest zgodne z rozwiązaniami przyjętymi w planie.

W rozdziale 3. Studium w pkt 3.2. zapisano: "Wyznaczone na rysunku studium kontury obszarów i terenów funkcjonalnych, oraz stref i korytarzy infrastruktury technicznej i transportowej miasta, nie stanowią ściśle określonych „linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania" stosowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Uściślenie granic wyodrębnionych terenów funkcjonalnych następuje w procedurach planistycznych, w ramach analiz stopnia zgodności ustaleń STUDIUM z rozwiązaniami przewidzianymi w projektach planów."

W rozdziale „U - STREFA UNIWERSYTECKA", w punkcie "Kierunki zachowania i zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczenia terenów" założono m.in.:

1)utrzymanie istniejących obszarów usług nauki i szkolnictwa wyższego oraz rezerw na ich dalszy rozwój, (...)

2)projektowanie i realizacja zagospodarowania terenów uniwersyteckich jako jednolitego, zintegrowanego z terenami zieleni i otoczeniem J. Kortowskiego obszaru przestrzeni publicznej,

3)stałe podnoszenie standardów urbanistycznych i architektonicznych zagospodarowania i zabudowy strefy jako obszaru przestrzeni publicznej ze szczególnym uwzględnieniem osi widokowych oraz zabudowy pierzei ulicy Warszawskiej,

4)wprowadzenie w przestrzeń publiczną, j.w. obiektów, form przestrzennych, rzeźb i innych działań planistycznych stanowiących w powszechnym odbiorze znaki rozpoznawcze Uniwersytetu i miasta Olsztyna,

5)uzupełnienie oferty usługowej strefy o tereny i obiekty turystyki, sportu i rekreacji rozmieszczone w sąsiedztwie J. Kortowskiego oraz pomiędzy ulicą Warszawską a rzeką Łyną,

6)realizacja systemów ciągów pieszych i ścieżek rowerowych zintegrowanych z siecią powiązań miejskich,(...)

Ponadto w punkcie "Zasady obsługi infrastrukturą techniczną" wprowadzono zapisy o zakazie stosowania indywidualnych ujęć wody oraz zbiorników bezodpływowych na gromadzenie ścieków sanitarnych i indywidualnych oczyszczalni ścieków. W świetle przytoczonych zapisów ustalenia planu zgodne są z polityką przestrzenną dla miasta.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Jan Tandyrak

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVIII/510/12
Rady Miasta Olsztyna
z dnia 31 października 2012 r.

w sprawie rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie skrzyżowań ulicy Benedykta Dybowskiego z Aleją Warszawską oraz ulicą Kurta Obitza w Olsztynie", który otrzymuje nazwę "DYBOWSKIEGO – OBITZA".

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz.1087 i z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz.1635, z 2007r. Nr 127, poz. 880 i z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010r. Nr 24, poz 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, Nr 130, poz. 871, z 2011r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901) Rada Miasta Olsztyna rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.W czasie przewidzianym w procedurze do projektu planU wniesiono dwie uwagi:

Lp.	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	**Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik nr 3 do uchwały nr XXIII/411/12 z dnia 30 maja 2012 r.**		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	**Uwaga nieuwzględniona**	
1.	Osiedle Słoneczny Stok, A. S., K. G., A. L., Zb. P., A. G.	Wniosek o wprowadzenie zapisu dla terenu ozn. w projekcie planu 3UO przeznaczenie dopuszczalne na handel spożywczy	Fragment Dz. Nr 31/3, obr. 152	**3UO** - tereny o funkcji usług szkolnictwa wyższego i nauki			**NIEUWZGLĘDNIONA** Właściciel terenu we wniosku złożonym w trakcie procedury postulował o przeznaczenie terenu na funkcje usług szkolnictwa wyższego i nauki. W rozszerzeniu ustaleń przyjęto możliwość przeznaczenia uzupełniającego na funkcje handlu.
	A. S.	Protest wobec lokalizacji linii tramwajowej na terenach Uniwersytetu Warmińsko - Mazurskiego	Teren w granicach opracowania				**NIEUWZGLĘDNIONA** Decyzja o lokalizacji linii tramwajowej w tym rejonie wynika z opracowań odrębnych z zakresu rozwoju transportu zbiorowegow szczególności z przyjętych w SU i KZP założeń polityki przestrzennej z zakresie rozwoju transportu zbiorowego. Docelowa rozbudowa linii tramwajowych pozwoli również na redukcję natężenia ruchu

							drogowego oraz zapotrzebowania na miejsca parkingowe. Ponadto w projekcie planu uwzględniono możliwość lokalizacji torowisk bez ostatecznego przesądzania o ich usytuowaniu. W przypadku nie podjęcia przez Gminę realizacji kolejnych etapów rozwoju linii tramwajowej zapisy planu umożliwiają inne zagospodarowanie terenu

PRZEWODNICZĄCY RADY

Jan Tandyrak

Wyłączeniu podlegają dane osobowe. Na podstawie art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2001 roku, Nr 112, poz. 1198 z późn. zm.). Na polecenie Dyrektora Biura Planowania Przestrzennego Magdaleny Rafalskiej. Wyłączenia jawności dokonano ze względu na interes A. S., K. G., A. L., Zb. P. i A. G.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXVIII/510/12
Rady Miasta Olsztyna
z dnia 31 października 2012 r.

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy związane z "Miejscowegym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie skrzyżowań ulicy Benedykta Dybowskiego z Aleją Warszawską oraz ulicą Kurta Obitza w Olsztynie", który otrzymuje nazwę "DYBOWSKIEGO – OBITZA"".

Na obszarze opracowania planu nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Jan Tandyrak