

**Uchwała Nr XX/281/03**  
**Rady Miasta Olsztyn**  
**Z dnia 17 grudnia 2003 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Kortowie - miasto Olsztyn.**

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268, z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717) Rada Miasta Olsztyn uchwala, co następuje:

**§ 1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyn terenów Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego oraz zmianę miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Brzeziny - Pozorty na terenach doliny rzeki Łyny między ulicą Warszawską a rzeką Łyną, który otrzymuje nazwę "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Kortowie - miasto Olsztyn".
2. Uchwalany plan składa się z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz dwóch rysunków w skali 1:2000, które stanowią załączniki graficzne: Nr 1 i Nr 2 do niniejszej uchwały. Załączniki Nr 1 i Nr 2 są integralną częścią uchwały.

**Rozdział I**  
**Przepisy porządkowe**

**§ 2**

1. Teren opracowania planu zgodny jest z załącznikiem graficznym do uchwały nr V/48/03 Rady Miasta Olsztyn z dnia 29 stycznia 2003 r., gdzie zostały określone granice opracowania. Obszar objęty planem obejmuje tereny ograniczone od południa granicą administracyjną miasta, od wschodu granicę wyznacza rzeka Łyna, od zachodu ogranicza osiedle mieszkaniowe Słoneczny Stok i Jezioro Kortowskie.
2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest zabezpieczenie nowych terenów pod potrzeby rozwojowe Uniwersytetu, ustalenie zasad funkcjonowania całego terenu Uniwersytetu: terenów już zainwestowanych, będących w trakcie inwestowania oraz terenów przyszłego zagospodarowania w tym doliny rzeki Łyny. Wymienione działania są zgodne z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Olsztyna.
3. Przedmiotem ustaleń planu są:
  - 1) tereny zabudowy dydaktycznej szkolnictwa wyższego
  - 2) tereny związane ze szkolnictwem wyższym (mieszkalnictwo, usługi, zieleń sport)
  - 3) tereny rekreacyjne
  - 4) tereny komunikacji
  - 5) zasady funkcjonowania infrastruktury technicznej.

4. Na terenach o których mowa w ust. 3, pkt 1, 2, 3 ustala się przeznaczenie podstawowe. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające oraz warunki jego stosowania, określone w Rozdziale 3.

### § 3

1. Na rysunku planu obowiązującymi są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice opracowania planu
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, ściśle określone
- 3) funkcje i parametry ulic
- 4) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy.

### § 4

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu o którym mowa w §1 zapisane w niniejszej uchwale.
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć dwa rysunki planu w skali 1:2000, stanowiące załączniki do niniejszej uchwały Nr 1 i Nr 2.
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi.
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć rodzaje innego przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe.
- 5) **adaptacji** - należy przez to rozumieć odniesienie się do celu przeznaczenia terenu lub obiektu jako przystosowanie stanu istniejącego do aktualnych potrzeb użytkownika. W ramach adaptacji obiektów mogą być prowadzone prace modernizacyjne związane z nadbudową, rozbudową, rozbiórki. Prace adaptacyjne winny spełniać wymogi architektoniczne ustalone w niniejszej uchwale.
- 6) **Kortowo I** - należy przez to rozumieć teren uczelni ograniczony ulicą Warszawską od wschodu, terenami jednostki wojskowej od północy, jeziorem Kortowskim od zachodu i rzeką Kortówką od południa.  
**Kortowo II** - należy przez to rozumieć teren uczelni ograniczonej ulicą Warszawską od wschodu, ulicą Słoneczną od południa, rzeką Kortówką od północy i osiedlem zabudowy jednorodzinnej od zachodu.  
**Kortowo III** - należy przez to rozumieć teren uczelni ograniczony ulicą Warszawską od wschodu, granicą administracyjną miasta od południa i ulicą Słoneczną od północy.

## Rozdział II

**Przepisy ogólne odnoszące się do obszaru całego opracowania lub do wyodrębnionych terenów.**

### § 5

1. **Tereny lub obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej.**

1) Architektura

Obiekty kubaturowe wpisane do rejestru zabytków podlegają ścisłej ochronie. Przedmiotem bezwzględnego zachowania jest wygląd architektoniczny budynku, jego detale i rodzaj użytych materiałów budowlanych, niezmienną ilość kondygnacji, wielkość otworów okiennych i drzwiowych wraz ze stolarką oraz kąt nachylenia dachu i materiał pokrycia. Wszelkie prace budowlane, które by wprowadzały zmiany w wymienionych elementach budynku oraz prace

budowlane obejmujące teren parceli wymagają wcześniejszego zawiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i uzyskania zgody.

## 2) Układ urbanistyczny

Teren strefy "B" ochrony konserwatorskiej składa się z następujących części: terenu dawnego szpitala psychiatrycznego wpisanego do rejestru zabytków pod nr 3626 z dnia 23.04.1985 r., jako zespół architektoniczno-urbanistyczny, teren parku przylegający z jednej strony do jeziora Kortowskiego, z drugiej strony do terenów zabudowanych, terenu obejmującego zespół budynków dydaktycznych dawnej WSR oraz osiedle akademickie. Granicą południową jest rzeka Kortówka. W skład strefy "B" ochrony konserwatorskiej wchodzi również dwa budynki wraz z parcelami przy ul. Warszawskiej.

Zgodnie z wytycznymi Warmińsko-Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przebieg granicy terenów strefy "B" wniesiony został do planu z dokumentu pt. "Obszary ochrony konserwatorskiej miasta Olsztyn" (na etapie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego) opracowanego w sierpniu 2001 r.

W strefie "B" częściowej ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące ustalenia:

- b) zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania i zabudowy.
- c) zachowanie historycznych linii zabudowy oraz przekroju ulic i zadrzewienia.
- d) restauracja i modernizacja techniczna obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości zabytkowej obiektów.
- e) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie skali i bryły zabudowy.
- f) w wypadku wymiany zabudowy nie zabytkowej (zużytej technicznie) na nową, należy nową zabudowę nawiązać do historycznej.
- g) w wypadku zamiaru prowadzenia prac budowlanych w obiektach lub na terenie w granicach strefy, należy uzyskać zgodę Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który każdorazowo określi szczegółowe warunki prowadzenia prac.

## 3) Archeologia

Na wskazanych na rysunku planu stanowiskach archeologicznych oznaczonych strefą ochrony konserwatorskiej wszelkie ewentualne prace ziemne należy poprzedzić ratowniczymi badaniami archeologicznymi. Decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z Warmińsko-Mazurskim Konserwatorem Zabytków.

## 2. Układ komunikacyjny

Kortowo położone jest przy ul. Warszawskiej, która w układzie komunikacyjnym miejskim należy do ulic głównych klasy G jako droga krajowa. Teren objęty planem połączony będzie z ulicą Warszawską poprzez dwa skrzyżowania skanalizowane z ulicami Tuwima i Dybowskiego. Na podłączenie ul. Słonecznej do ul. Warszawskiej będzie miał wpływ przewidywany węzeł drogowy ulic N-D-P i ul. Warszawskiej oraz kształtowanie przebiegu ulicy miejskiej N-D-P. Główny szkielet komunikacyjny na terenie objętym planem tworzą ulice gminne Słoneczna i Dybowskiego, dla których przyjęto parametry klasy ulicy zbiorczej Z. Pozostałe ulice istniejące i projektowane są ulicami podrzędnymi do wymienionego ciągu i pełnią funkcję obsługi przyległego terenu jako ulice wewnętrzne należące do Uniwersytetu. Włączenie wymienionych ulic w zasób ulic gminnych nastąpi po podjęciu stosownej uchwały Rady Miasta Olsztyn. Są to ulice klasy lokalnej L i dojazdowej D.

Teren Kortowa obsługiwany będzie przez komunikację zbiorową dla której należy wybudować zatoki przelotowe w liniach rozgraniczających ulic: Warszawskiej, Dybowskiego i Słonecznej. Plan przewiduje lokalizację nowej pętli autobusowej przy ulicy Słonecznej, jej miejsce wskazano na rysunku planu.

Dla prawidłowego funkcjonowania całego obszaru objętego planem należy zabezpieczyć około 6300 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych. Liczba ta jest wynikiem przyjęcia następujących wskaźników:

- zatrudnieni (administracja, pracownicy naukowcy) 30 st./100 zatrudnionych

- studenci dzienni 10 st./100 studentów
- studenci zaoczní 20% dodatkowo
- sale konferencyjne 18 st./100 użytkowników
- obiekty sportowe 15 st./100 użytkowników.

Obecnie ilość miejsc parkingowych istniejących oraz miejsc przy obiektach realizowanych wynosi 1300 stanowisk.

Możliwości rezerwacji terenu w planie na potrzeby urządzenia nowych parkingów wynoszą około 3200 stanowisk. Stosowanie wyżej wymienionych wskaźników, w odniesieniu do całego obszaru Uniwersytetu, jest obowiązkowe dla nowych inwestycji.

### **3. Infrastruktura techniczna**

#### **1) Gospodarka wodna**

Gospodarka wodna oparta jest o eksploatację ujęcia wody "Kortowo". Główna magistrała wodociągowa fi 500 mm i sieć rozdzielcza doprowadzają wodę do wszystkich obiektów kubaturowych na terenie Kortowa. Wymienione ujęcie wraz z magistralą wchodzi w skład systemu dostarczającego wodę dla mieszkańców miasta. Zgodnie z opracowanym programem rozbudowy wodociągu miasta Olsztyna przewiduje się budowę magistrali wodociągowej fi 500 mm ze stacji uzdatniania wody "Kortowo" do włączenia w istniejącą magistralę w ulicy Wilczyńskiego. W związku z tym w granicach opracowania planu przewiduje się budowę wymienionej magistrali wzdłuż ulicy Słonecznej.

Plan nie przewiduje zmian tego stanu. Nowe obiekty realizowane na terenach wskazanych w planie będą zaopatrywane w wodę z istniejących sieci rozdzielczych. Budowa nowych odcinków rozdzielczej sieci wodociągowej na terenach przeznaczonych na nowe inwestycje w Kortowie III powinna stanowić spierścieniowanie z istniejącymi sieciami wodociągowymi.

#### **2) Gospodarka ściekowa**

Gospodarka ściekowa obejmuje cały obszar Kortowa, gdzie wszystkie obiekty włączone są do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej. Cały obszar opracowania objęty jest kanalizacją grawitacyjną z wyjątkiem budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Heweliusza. W rejonie tym znajduje się przepompownia ścieków, z której przetłaczane są ścieki do układu przesyłowo grawitacyjnego. Ścieki z Kortowa doprowadzane są do kolektora fi 600mm zlokalizowanego wzdłuż ul. Warszawskiej i doprowadzane są dalej do przepompowni przy ul. Gałczyńskiego (poza terenem objętym planem).

Plan adaptuje wymieniony system kanalizacji sanitarnej i ustala, że wszystkie nowe obiekty będą do niego włączone. Docelowo dopuszcza się realizację drugiej nitki kolektora sanitarnego zbiorczego wzdłuż ulicy Warszawskiej, w przypadku nadmiernego obciążenia istniejącego kolektora. Objęcie kanalizacją sanitarną części terenów Kortowa III będzie wymagać budowy jednej lokalnej przepompowni ścieków. Ścieki zebrane w przepompowniach będą tłoczone do istniejących sieci kanalizacji sanitarnej. Wyklucza się stosowanie zbiorników bezodpływowych lub oczyszczalni indywidualnych.

Na okres perspektywy adaptuje się istniejącą oczyszczalnię ścieków przy ul. Warszawskiej, użytkowaną jedynie na cele dydaktyczne, do czasu jej wyeksploatowania.

#### **3) Kanalizacja deszczowa**

Kanalizacja deszczowa obejmuje cały teren obecnego zainwestowania w granicach planu. Wody opadowe z terenu Kortowa I doprowadzane są do rzeki Kortówki. Do jeziora Kortowskiego odprowadzane są wody opadowe z terenu obniżenia wokół budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Heweliusza i kortów tenisowych.

Z terenów Kortowa II wody deszczowe odprowadzane są siecią kanalizacji deszczowej do rzeki Kortówki i częściowo do kanalizacji deszczowej znajdującej się w ulicy Warszawskiej. Do tej sieci włączony jest teren Kortowa III.

W planie ustala się, że należy przewidzieć odwadnianie wszystkich nowych terenów utwardzonych (ulice, place) z odprowadzeniem wód opadowych do istniejącego systemu kanalizacji deszczowej, za wyjątkiem części południowej terenów Kortowa III. Tereny te z

powodu braku możliwości odprowadzenia wód opadowych do odbiornika nie będą uzbrojone w sieć kanalizacji deszczowej. Na wylotach sieci kanalizacji deszczowej do odbiorników (rzeka Kortówka, jezioro Kortowskie) należy zainstalować separatory piasku, szlamu i substancji ropopochodnych.

#### 4) Gaz

Cały teren objęty planem uzbrojony jest w sieć gazową średniego i niskiego ciśnienia. Przy ul. Warszawskiej poza terenem opracowania znajduje się stacja redukcyjno-pomiarowa gazu I stopnia. Następnie gaz średniego ciśnienia jest doprowadzony do stacji redukcyjno-pomiarowych gazu II stopnia zlokalizowanych przy ul. Dybowskiego i Warszawskiej skąd po rozprężeniu doprowadzony jest niskim ciśnieniem do obiektów zlokalizowanych na terenie opracowania. Plan zakłada uzbrojenie nowych terenów w sieć gazową niskiego i średniego ciśnienia z istniejących sieci gazowych.

#### 5) Ogrzewanie

Dla terenów będących w zasięgu sieci ciepłowniczej, plan zobowiązuje do korzystania z ciepła sieciowego (dotyczy to dużych obiektów i budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego i zbiorowego). Korzystanie z innych źródeł ciepła dopuszcza się w przypadku zabudowy jednorodzinnej i obiektów których podłączenie do sieci ciepłowniczej z przyczyn technicznych lub ekonomicznych jest nieuzasadnione. W wypadku realizacji własnych indywidualnych źródeł ciepła należy wykluczyć takie paliwa jak: węgiel kamienny, węgiel brunatny i koks.

#### 6) Energia elektryczna

Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywa się ze stacji "PZ ART" zalicznikowymi sieciami SN 15kV poprzez stacje transformatorowe 15/04kV. Zalicznikowe sieci i stacje są własnością Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego. Rozdział energii dokonuje się w Punkcie Zasilającym 15/15kV "PZ ART". Zaopatrzenie Punktu Zasilającego "PZ ART" w energię elektryczną odbywa się z miejskiego układu sieciowego SN 15kV ZEO S.A. wieloma liniami z GPZ 110/15kV Olsztyn Południe i GPZ 110/15kV Olsztyn Zachód. Układ ten zapewnia dużą dyspozycyjność i pewność zasilania. Parametry sieci odbiorczych i zasilających posiadają duży zapas możliwości przesyłowych. W wypadku kolizji istniejących linii napowietrznych SN 15kV z projektowanym nowym zagospodarowaniem, należy wystąpić do Rejonu Energetycznego Olsztyn z wnioskiem o podanie warunków ich przebudowy. Kolizyjny odcinek istniejącej linii napowietrznej będzie zastępowany linią kablową. Koszt eliminacji kolizji będzie ponosił inwestor. Inne linie napowietrzne SN 15kV w granicach opracowania planu mogą być stopniowo zamieniane na linie kablowe, o ile będą występowały takie potrzeby oraz możliwości techniczne sieci nowe średniego i niskiego napięcia należy projektować jako kable podziemne.

### **4. Strefy ochrony miejskiego ujęcia wody podziemnej "Kortowo"**

Na podstawie wydanej decyzji przez Urząd Wojewódzki w Olsztynie z dnia 20.12.1995 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej dla miejskiego ujęcia wody podziemnej "Kortowo" wprowadza się do planu strefę ochrony bezpośredniej oraz strefę ochrony pośredniej.

#### 1) Strefa ochrony bezpośredniej

Wymieniona strefa obejmuje teren wokół studni w promieniu 10m. Granicę strefy dla każdej studni wyznaczają istniejące wokół nich ogrodzenia.

Strefą ochrony bezpośredniej objęty jest również teren stacji wodociągowej w granicach istniejącego ogrodzenia. Zgodnie z ustalonymi warunkami dla tej strefy w wymienionej decyzji, plan wskazuje granice terenu ochrony bezpośredniej dla poszczególnych studni oraz dla stacji wodociągowej zgodnie z istniejącymi ogrodzeniami. Podstawowym celem zapisanym w planie, dla tych terenów, który nie może ulec zmianie jest eksploatacja zasobów wody.

#### 2) Strefa zewnętrznej ochrony pośredniej

Zgodnie z obowiązującą decyzją wskazuje się na rysunku planu dwa tereny objęte zewnętrzną strefą ochrony pośredniej, na terenie których obowiązują następujące zakazy:

- a) wprowadzania ścieków do wód podziemnych i wód powierzchniowych
- b) rolniczego wykorzystywania ścieków i gnojowicy, lokalizowania wylewisk nieczystości i

wysypisk śmieci

c) lokalizowania grzebowisk zwierząt, magazynów i rurociągów produktów ropopochodnych oraz innych substancji chemicznych

d) opylania lasów

e) wydobywania kopalin (żwiru, piasku)

f) rozbudowy obiektów hodowli zwierząt.

### **5. Tereny zalewowe rzeki Łyny**

Na rysunku planu pokazana została granica terenów zalewowych rzeki Łyny na podstawie dokumentów z Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej Oddział Morski w Gdyni Dział Państwowej Służby Hydrologiczno-Meteorologicznej w Białymstoku.

Obliczone wartości charakterystyczne stanów rzeki Łyny w profilu Olsztyn - Kortowo pochodzą z lat 1956-2002. Przyjęty stan maksymalny wody na wodowskazie wynosił 156 cm z dnia 23.07.1997 r. co odpowiada rzędnej terenu 102,51 m przy uwzględnieniu rzędnej zera wodowskazu równym 100,92 m nad poziom morza w układzie Kronsztadt. Tereny objęte wymienioną granicą nie powinny być miejscem lokalizacji trwałego zainwestowania kubaturowego.

### **6. Ustalenia do części terenu Kortowa I między ulicami Prawocheńskiego i Heweliusza**

Prowadzone od wielu lat inwestycje kubaturowe w obszarze dawnego zakładu psychiatrycznego w różnych formach: powiększanie kubatury starych budynków, budowa nowych, spowodowały dużą intensywność zabudowy. Skutkiem czego nastąpiło zachwianie prawidłowości proporcji terenów zabudowy do terenów zieleni. Wystąpił bardzo duży niedobór miejsc parkingowych. Nowe stanowiska parkingowe przy okazji realizacji kolejnych kubatur na tym terenie powstawały kosztem zmniejszania terenów zieleni.

W związku z tym plan przyjmuje dla wymienionych terenów zasadę ograniczenia w tworzeniu nowych kubatur powodujących zwiększenie ilości użytkowników (pracowników naukowych i studentów).

Wskazane jest stopniowe przenoszenie Katedr lub Wydziałów na tereny Kortowa II i Kortowa III.

Nowe inwestycje należy ograniczyć tylko do przypadków poprawy warunków nauczania w już istniejących obiektach dydaktycznych.

### **7. Ochrona zieleni**

Ze względu na duże bogactwo różnorodnej zieleni istniejącej w granicach opracowania w planie przyjęto różne formy zapisu odnoszące się do terenów zielonych. Na wskazanych terenach o symbolach ZU, ZU1 □ ZU4, ZNp zabrania się wznoszenia obiektów nie związanych z funkcją podstawową t.j. terenami zielonymi. Na terenach oznaczonych symbolami ZP, ZL, ZW wprowadza się zakaz wznoszenia wszelkich obiektów, również tymczasowych. Ochronie podlega zielen na terenach zabudowanych lub przeznaczonych pod zainwestowanie. Szczególnej ochronie podlega zielen w całej strefie ochrony konserwatorskiej "B" - Kortowo I.

W wyniku prowadzenia inwestycji kubaturowych lub liniowych gdy nastąpi konieczność wycięcia drzewa, należy uzyskać stosowną zgodę Urzędu Miasta.

**8. W granicach opracowania planu na terenach gdzie jest ustalona funkcja handlowa nie mogą być realizowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m kw.**

**9. Podziału nieruchomości na działki budowlane w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami zgodnego z ustaleniami planu można dokonać jeżeli:** wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej przedmiotowej działki spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z właściwych przepisów szczególnych i ustaleń planu.

## **Rozdział III**

### **Ustalenia szczegółowe**

**1.** Ustalenia szczegółowe odnoszące się do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i opisanych odpowiednimi symbolami.

**UO1** - Teren i budynki adaptowane na cele związane z dydaktyką jako funkcją podstawową. Adaptuje się funkcję mieszkalną w budynku Nr 2 przy bramie wjazdowej. Znajdujący się w sąsiedztwie parterowy pawilon stanowi naruszenie zasad ochrony konserwatorskiej "B" zarówno wyglądem architektonicznym jak również wielkością bryły i proporcjami. Ustala się w przyszłości jego rozbiórkę, tym samym nie należy przeprowadzać prac budowlanych utrwalających stan techniczny. Dopuszcza się re-a-lizację nowego obiektu, na potrzeby dydaktyczne, na zasadach ustalonych dla strefy konserwatorskiej "B" § 5 ust. 1 pkt 2.

**UO2** - Adaptacja terenu z istniejącymi obiektami związanymi z funkcją dydaktyczną. Nie należy wprowadzać innych uzupełniających form użytkowania terenu. Na całym wskazanym terenie szczególnej ochronie podlega istniejąca zieleń. W ramach poprawy warunków dopuszcza się rozbudowę Wydziału Geodezji i Gospodarki Przestrzennej o niezbędną pomieszczenia. Rozbudowa może nastąpić w kierunku północno-zachodnim, przeznaczając na ten cel część parkingu P4 i P3. Warunki architektoniczne dla nowej kubatury powinny być zgodne z § 5 ust. 1 pkt 2.

**UO3, UO4, UO6** - Adaptowane obiekty związane z funkcją dydaktyczną. Wszystkie prace budowlane mieszczące się w normach adaptacji powinny odpowiadać warunkom strefy ochrony konserwatorskiej.

**UO5** - Adaptowany budynek dydaktyczny. Rozbudowa budynku jest możliwa w kierunku południowym wzdłuż ulicy Warszawskiej. W obrębie wskazanego terenu obowiązuje zakaz wycinania drzew. Nowa kubatura powinna być zgodna z warunkami zapisanymi dla strefy ochrony konserwatorskiej § 5 ust. 1 pkt 2. Od strony ulicy Warszawskiej nie należy przekraczać linii zabudowy wyznaczonej przez istniejący budynek.

**UO7** - Istniejący nowy obiekt dydaktyczny - adaptowany. W granicach wskazanego terenu należy zachować istniejącą zieleń. Nie dopuszcza się na tym terenie urządzania miejsc parkingowych dla samochodów. Z zakresu prac adaptacyjnych wyklucza się rozbudowę lub nadbudowę.

**UO8** - Adaptowany budynek związany z funkcją dydaktyczną.

**UO9, UO10, UO11** - Zespoły budynków dydaktycznych - adaptowane.

**UO12** - Istniejące obiekty związane z funkcją dydaktyczno-laboratoryjną. Ustala się, że przeznaczenie terenu nie ulegnie zmianie. W ramach adaptacji mogą powstać nowe obiekty lub istniejące ulec rozbudowie. Wysokość budynku do trzech kondygnacji, wliczając kondygnację poddasza. Dach kryty dachówką ceramiczną w kolorze czerwieni. Od strony ulicy Warszawskiej należy zarezerwować teren na pas zieleni izolacyjnej. Budynki powinny zostać ustawione na linii zabudowy maksymalnie odsunięte od ulicy, na ile pozwolą warunki zagospodarowania działki. Projektowane budynki oraz modernizowane należy włączyć do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, wodociągowej, sieci energetycznej i gazowej. Warunki włączenia ustalą właściciele sieci. Ogrzewanie należy rozwiązać zgodnie z ustaleniami w § 5 ust. 3, pkt 5.

**UO13** - Budynek biblioteki uniwersyteckiej. Przy wykonywaniu zagospodarowania terenu należy uwzględnić ciąg pieszy wzdłuż ulicy Dybowskiego. W granicach wskazanej w planie działki znajduje się nie wystarczająca ilość miejsc parkingowych. Niezbędne miejsca parkingowe należy zrekompensować poza terenem ustalenia.

**UO14** - Istniejący obiekt Inkubatora Przedsiębiorczości nie związany z działalnością Uniwersytetu. Dopuszcza się rozbudowę lub modernizację obiektu. Dopuszczana zmiana funkcji na obiekt dydaktyczny.

**UO15** - Zespół obiektów dydaktycznych zlokalizowany w niewielkich odległościach od siebie. W związku z tym funkcjonowanie poszczególnych budynków może powodować wzajemne uciążliwości, szczególnie utrudnienia może powodować obiekt Wydziału Medycyny

Weterynaryjnej. Dlatego też należy minimalizować negatywne oddziaływanie wprowadzając pas zieleni izolacyjnej między budynkiem Weterynarii a budynkiem Wydziału Nauk Humanistycznych. Z tego powodu również w wymienionych budynkach należy odpowiednio ustalić układ funkcjonalny pomieszczeń. W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić główny ciąg pieszy między Kortowem I i Kortowem II.

**UO16** - Istniejący obiekt dydaktyczny - adaptowany. Przewidywane prace adaptacyjne jak rozbudowa czy nadbudowa o jedną kondygnację powinny zmieścić się w granicach ustalonej w planie działki.

**UO17** - Istniejący obiekt dydaktyczny - adaptowany.

**UO18** - Teren zarezerwowany na budowę nowych obiektów dydaktycznych a w tym Biotechnologii Środowiska. W planie wskazuje się powiększoną działkę o teren sąsiedni na którym obecnie znajduje się parterowy budynek inwentarski przeznaczony w perspektywie do rozbioru.

**UO19** - Teren, w stanie istniejącym, zagospodarowany obiektami związanymi z przechowywaniem zwierząt w ramach prac Wydziału Bioinżynierii Zwierząt Katedry Drobiarstwa. Ustala się funkcjonowanie obiektów do zużycia technicznego. Nowe zagospodarowanie terenu przy utrzymaniu funkcji dydaktycznej powinno być pozbawione obiektów do przetrzymywania zwierząt. Należy przyjąć wysokość projektowanych budynków do trzech kondygnacji i włączyć je do istniejących sieci uzbrojenia. Równolegle do ulicy 1D 12/1x6,0/ oraz terenów ciepłowni Kortowo wprowadza się strefę zieleni izolacyjnej. Projektowanie nowej zabudowy należy poprzedzić badaniem uciążliwości istniejącej centralnej ciepłowni Kortowo i uwzględnić ewentualne oddziaływanie w zagospodarowaniu terenu.

**UO20** - Istniejące obiekty dydaktyczno-warsztatowe adaptowane pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z istniejącej w sąsiedztwie jednej ze studni ujęcia wody.

**UO21** - Teren wskazany w planie do zagospodarowania na cele dydaktyczne. Adaptuje się istniejące zagospodarowanie związane z Katedrą Pszczelarstwa. Ze względu na położenie terenów w strefie pośredniej ochrony ujęcia wody "Kortowo" przyszłe w ramach funkcji dydaktycznej nie może być kolizyjne z zakazami obowiązującymi dla wymienionej strefy. Obsługę komunikacyjną terenu zapewnia ulica Słoneczna oraz jektowana ulica 4D 12. ustala się wysokość budynków do trzech kondygnacji. W wypadku wystąpienia kolizji projektowanego zagospodarowania z istniejącymi liniami napowietrznymi SN 15kV należy wystąpić do zakładu energetycznego Olsztyn o ustalenie warunków przebudowy. Projektowane obiekty należy włączyć do sieci wodociągowej, energetycznej i gazowej. Ścieki sanitarne należy sprowadzić grawitacyjnie do projektowanej lokalnej przepompowni P1 i dalej przetłoczyć do istniejącej sieci w ulicy Słonecznej. Ogrzewanie budynków przewidzieć zgodnie z zasadami ustalonymi w § 5 ust. 3 pkt 5.

**UO22** - Teren stanowi potencjalną rezerwę rozbudowy funkcji dydaktycznej uczelni. Ustala się, że funkcją uzupełniającą będzie budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne. Budownictwo mieszkaniowe powinno składać się z małych domów mieszkalnych w ilości od 6 do 12 mieszkań. Wysokość budynków mieszkalnych i dydaktycznych do 4 kondygnacji, pokrycie dachów dachówką ceramiczną w kolorze czerwieni. Obsługę komunikacyjną zapewni projektowana ulica 4D 12. projektowane budynki należy włączyć do miejskiej sieci wodociągowej, sieci gazowej i energetycznej. Ogrzewanie budynków rozwiązać zgodnie z ustaleniami w § 5 ust. 3 pkt 5. Ścieki sanitarne należy odprowadzić grawitacyjnie do projektowanej przepompowni P1 a następnie przetłoczyć do istniejącej sieci w ulicy Słonecznej.

**UO24** - Teren wskazany w planie do zagospodarowania na cele dydaktyczne jako funkcja podstawowa. Ustala się, że funkcją uzupełniającą będzie budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne. Wysokość budynków dydaktycznych lub mieszkalnych do 4 kondygnacji. Istniejące zagospodarowanie wynikające z działalności Wydziału Bioinżynierii Zwierząt przeznacza się do zużycia technicznego. Projektowane użytkowanie terenu w ramach funkcji dydaktycznej nie może być uciążliwe dla sąsiednich terenów.



Zaopatrywanie nowych obiektów w wodę zapewni istniejąca sieć rozdzielcza wodociągowa w ulicy Słonecznej. Odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej fi 200 mm w ulicy Słonecznej. Wody opadowe również mogą być doprowadzone do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej w ulicy Słonecznej. Ogrzewanie budynków należy rozwiązać zgodnie z ustaleniami w § 5 ust.3 pkt 5.

**UO25** - Istniejący teren ośrodka jeździeckiego o funkcji dydaktyczno sportowej - adaptowany.

**UO26** - Teren rezerwowany na realizację obiektów kubaturowych związanych z celami dydaktycznymi. Wysokość budynków do 3 kondygnacji. Projektowane zaplecze badawczo-administracyjne powinno uwzględniać program związany w utworzeniem w przyszłości ogrodu botanicznego. Wskazane by w skład przyszłego ogrodu botanicznego włączone zostały tereny parku, tereny obecnego ogrodu doświadczalnego oraz tereny położone w kierunku północnym od ogrodu, a należące aktualnie do jednostki wojskowej, co będzie wymagać ich przejęcia przez uczelnię.

W zagospodarowaniu działki związanej z budynkiem należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc parkingowych, których lokalizacje wskazano na terenie o symbolu P6. Dojazd do budynku i parkingu z odcinka nowej ulicy, która zapewni w przyszłości dojazd do dalszych terenów ogrodu botanicznego.

Teren wskazany na realizację budynku objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej, w związku z tym należy stosować wszystkie ustalenia wynikające z § 5 ust.1 pkt 2.

**UO27** - Ustala się dla wskazanego terenu przeznaczenie podstawowe związane z obiektami dydaktycznymi uczelni. Uzupełniającym przeznaczeniem będzie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

Budownictwo mieszkaniowe powinno składać się z małych domów mieszkalnych w ilości od 6 □ 12 mieszkań. Wysokość budynków mieszkalnych i dydaktycznych do czterech kondygnacji, pokrycie dachów dachówką ceramiczną w kolorze czerwieni.

Obsługę komunikacyjną zapewni projektowana ulica D 12 /1x6,0/.

Projektowane budynki należy włączyć do istniejących sieci uzbrojenia: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, gazowej i kanalizacji deszczowej. Ogrzewanie budynków należy rozwiązać zgodnie z ustaleniami w § 5 ust.3 pkt 5.

**MW1** - Istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna adaptowana. Z zasad adaptacji w stosunku do istniejących obiektów wyklucza się możliwość nadbudowy lub rozbudowy.

**MW2** - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej □ adaptowany. Działka w granicach wskazanych na rysunku planu w całości objęta jest strefą ochrony konserwatorskiej "B" w związku z tym do obiektu i terenu obowiązują ustalenia tak jak dla strefy "B" zapisane w planie.

**MW3** - Teren działki zabudowy wielorodzinnej z budynkiem mieszkalnym wpisanym do rejestru zabytków. Wszelkie zmiany obejmujące budynek oraz prowadzone prace budowlane w granicach działki należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Ustala się, że ulica dojazdową D15 zostaje zamknięta. Włączenie do układu miejskiego będzie odbywać się przez nową ulicę Tuwima.

**MA1, MA2, MA3** - Tereny zabudowy mieszkaniowej akademickiej z usługami podstawowymi - adaptowane. Na terenach wskazanych w planie nie przewiduje się zwiększenia intensywności zabudowy.

**MA4** - Teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej akademickiej. Wysokość budynków od trzech do pięciu kondygnacji. Istniejące zagospodarowanie przeznaczone do likwidacji. Przy opracowaniu zagospodarowania terenu należy dowiązać się do istniejącej już w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, ciągów spacerowych i terenów zielonych wokół jeziora Starodworskiego.

Przez teren wskazany do zagospodarowania przechodzi istniejące uzbrojenie: C.O, magistrała wodociągowa fi 500 mm, kanalizacja sanitarna fi 300 mm, sieć gazowa fi 100 mm i fi 150 mm. W wypadku kolizji projektowanego zagospodarowania z istniejącym uzbrojeniem należy uzyskać warunki przebudowy od właścicieli sieci. Projektowane obiekty należy podłączyć do

istniejącego uzbrojenia.

**MN** - Istniejąca zabudowa jednorodzinna - adaptowana.

**UA1** - Teren rezerwowany na budowę budynku rektoratu Uniwersytetu. Wysokość budynku do trzech kondygnacji, dojazd do budynku oraz do miejsc parkingowych w granicach działki należy przewidzieć do ul. Oczapowskiego. Wymieniany dojazd będzie również obsługiwać projektowany w sąsiedztwie parking (P16). W zagospodarowaniu należy również zabezpieczyć teren ciągu pieszego wzdłuż ul. Dybowskiego.

**UA2** - Teren zainwestowany budynkami administracyjnymi, podlega adaptacji. Nie przewiduje się zmian dotyczących wielkości działki i obiektów kubaturowych. Wjazd na działkę tylko z ulicy "starej" Tuwima.

**UK1** - Istniejący budynek starej kotłowni adaptowany na funkcje kultury. Jego przystosowanie do nowej funkcji będzie wymagało uzyskania zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków odnośnie programu i zakresu prac adaptacyjnych oraz uzgodnienia projektu przebudowy. Zagospodarowaniem terenu należy objąć również otoczenie budynku.

**UK2** - Teren działki kościoła. W zagospodarowanie terenu należy uwzględnić ciąg pieszy wzdłuż ul. Dybowskiego.

**US1** - Teren istniejących kortów tenisowych. Obecne zagospodarowanie adaptuje się do czasu wybudowania nowych kortów w rejonie ulicy Tuwima przy projektowanym zespole obiektów sportowych. Po tym czasie teren można przeznaczyć na urządzenie parkingu.

**US2** - Istniejący obiekt przystani żeglarskiej. Teren adaptowany wraz z obiektem na cele sportów wodnych z niezbędnym zapleczem. Ewentualne powiększenie działki może nastąpić w kierunku północno-wschodnim.

**US3** - Istniejący stadion sportowy przystosowany do zawodów lekkoatletycznych. Obiekt wraz z zapleczem adaptowany.

**US4, US5** - Istniejący teren kortów tenisowych - adaptowany. Nie przewiduje się powiększenia terenów.

**US6** - Teren boiska sportowego o charakterze treningowym-adaptowany. Dopuszcza się na wskazanym terenie budowę niezbędnego zaplecza.

**US7** - Teren zarezerwowany na budowę obiektów sportowych zespołu krytych basenów i sali sportowej. Wymienione obiekty powinny posiadać niezbędne zaplecze do prowadzenia zajęć dydaktycznych i zawodów sportowych.

Ze względu na eksponowany teren wymienione obiekty powinny odznaczać się staranną architekturą dobrze wkomponowaną w otaczający teren z uwzględnieniem panoramy miasta. Obsługę komunikacyjną należy zapewnić ulicy dojazdowej D15. Obiekty powinny zostać włączone do istniejącego uzbrojenia sieci miejskiej kanalizacji sanitarnej, wodociągowej, energetycznej i gazowej. Ogrzewanie budynków należy rozwiązać zgodnie z ustaleniami w § 5 ust. 3 pkt 5. Warunki związane z włączeniem się do wymienionych sieci ustalą ich właściciele. Istniejące zagospodarowanie w granicach wskazanej działki przeznacza się do likwidacji. Dla obsługi zespołu obiektów sportowych w granicach działki należy przewidzieć niezbędną liczbę stanowisk parkowania samochodów osobowych i autokarów. Przy projektowaniu miejsc parkingowych należy brać pod uwagę rezerwowane w sąsiedztwie tereny przeznaczone na parkingi (P9 i P10), które mają również częściowo obsługiwać wspomniane obiekty sportowe.

**US8** - Teren rezerwowany na cele sportowe budowy zespołu małych boisk. Dopuszcza się budowę zaplecza w niezbędnym zakresie.

**US, UO** - Istniejące obiekty dydaktyczno-sportowe - adaptowane. Ze względu na ograniczony teren nie przewiduje się możliwości rozbudowy.

**UHA** - Teren przeznaczony na realizację obiektów administracji lub usług handlowych. Dopuszcza się również inne funkcje związane z usługami sportu lub rekreacji. Z rozpoznania fizjograficznego wynika że wschodnia część działki posiada gorsze warunki do bezpośredniego posadowienia budynków od pozostałej części działki oraz objęta jest strefą terenów zalewowych rzeki Łyny, co będzie miało wpływ na przyszłe zagospodarowanie (§ 5 ust. 5). Ze względu na

ekspozycje widokową na tle panoramy miasta na etapie prac projektowych należy wykonać studia widokowe od strony ul. Warszawskiej. Projektowane obiekty nie mogą w otaczającym krajobrazie stanowić dominanty lub wprowadzać do niego akcenty dysharmonii.

Ustala się wysokość budynków do trzech kondygnacji, wliczając poddasze. Dachy kryte dachówką ceramiczną w kolorze czerwieni. Dojazd do budynków z ulicy Tuwima.

Istnieje możliwość włączenia projektowanych obiektów do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, wodociągowej, energetycznej i gazowej. Ogrzewanie budynków należy rozwiązać zgodnie z ustaleniami w § 5 ust. 3 pkt 5. Warunki podłączenia ustala dysponenti wymienionych sieci. Na terenie działki należy przewidzieć niezbędną ilość miejsc parkingowych.

**UH, UG** - Istniejące obiekty usługowe pełniące funkcje obsługujące związane z Uniwersytetem - adaptowane.

**UH1** - Teren rezerwowany pod budowę obiektu usług handlowych. Istniejące na tym terenie obiekty oraz związane z nimi zagospodarowanie przeznaczone do likwidacji.

Nowy obiekt objęty jest ustaleniami ochrony konserwatorskiej dla strefy "B" i wymagał będzie uzyskania zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Ustala się, że projektowany budynek nie może przekraczać dwóch kondygnacji. Dach budynku kryty dachówką ceramiczną w kolorze czerwieni. Budynek swym wyglądem architektonicznym powinien nawiązywać do budynków sąsiedniej zabudowy przedwojennej.

**UH2** - Istniejący obiekt o funkcji handlowej - adaptowany.

**UH3** - Teren rezerwowany na realizację obiektu handlowego. Wysokość budynku nie może przekraczać dwóch kondygnacji. Obsługa komunikacyjna do zaplecza budynku oraz do parkingu od ul. Obitza. Lokalizacja obiektu zapewnia obsługę studentów i pracowników Kortowa II oraz sąsiednich terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**UH4** - Teren rezerwowany w planie na cele handlowe. Ustala się, że zasięg obsługi będzie obejmował Kortowo III i część Kortowa II. w zagospodarowaniu terenu należy przyjąć zasadę realizacji kilku obiektów parterowych krytych dachówką, stanowiących kompozycyjnie jeden zespół. W elewacji należy wyeksponować cegłę czerwoną. Uwzględnić należy dojazd gospodarczy od nowoprojektowanej ulicy 5D 12. przez teren ośrodka powinien przechodzić ciąg pieszy prowadzący z terenów Kortowa II do terenów zabudowy mieszkaniowej Kortowa III. Przy projektowaniu zagospodarowania należy zachować różnicę terenu jako element kompozycji przestrzennej ośrodka.

Ustala się również, że niezbędny zakres obsługi związany z projektowaną pętlą autobusową powinien znaleźć się w granicach ośrodka handlowego.

Podobnie jak tereny MW2 również projektowane obiekty handlowe należy włączyć do istniejącego uzbrojenia.

**UH5** - Istniejący teren zagospodarowany obiektami handlowymi - adaptowany. Nie przewiduje się powiększenia działki. Obsługa komunikacyjna od ulicy Warszawskiej tylko jako wjazd na działkę, wyjazd docelowo na ulicę L 15.

**UH6** - Adaptuje się istniejące zagospodarowanie terenu o funkcji handlowo usługowej. Dla terenu nie zabudowanego ustala się funkcję usług administracyjnych, handlowych i turystycznych. Całość terenów objętych ustaleniami należy obsłużyć komunikacyjnie z jednego zjazdu z ulicy Warszawskiej według warunków technicznych ustalonych przez zarządzającego drogą. Niezbędną ilość miejsc parkingowych należy zapewnić w granicach wydzielonych działek. Wysokość zabudowy nad poziom terenu nie większa niż budynku na działce przyległej. Projektowane budynki należy włączyć do miejskiej sieci wodociągowej, sieci energetycznej i kanalizacji sanitarnej.

**UH7** - usługi handlowe - możliwość budowy stacji benzynowej.

**UT** - Podstawowe przeznaczenie terenu jest związane z obsługą ruchu turystycznego. Dopuszcza się lokalizację usług administracyjnych wraz z towarzyszącymi handlowymi. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta wymienione zagospodarowanie powinno przyczynić się do wzmocnienia funkcji metropolitalnych miasta

Olsztyn. Biorąc pod uwagę predyspozycje terenu proponuje się rozwój takich form obsługi ruchu turystycznego jak turystyka rowerowa lub kajakowa. Niezbędne zaplecze do prowadzenia wymienionych form usług turystycznych powinno zapewnić noclegi, gastronomię, wypożyczalnię sprzętu, jego naprawę, niezbędną informację i usługi handlowe.

Obiekty kubaturowe nie powinny przekraczać trzech kondygnacji, wliczając poddasze użytkowe do kondygnacji. Dachy kryte dachówką w kolorze czerwieni.

Istnieje możliwość włączenia obiektów do sieci wodociągowej i gazowej z ulicy Kalinowskiego, z której należy przewidywać obsługę komunikacyjną. Na terenie działki należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc parkingowych.

Ze względu na ukształtowanie terenu konieczna będzie budowa przepompowni ścieków i przetłoczenie ścieków kolektorem tłocznym do istniejącej kanalizacji przy Hotelu Park.

Ogrzewanie budynków należy rozwiązać zgodnie z ustaleniami w § 5 ust. 3 pkt 5.

**UKT** - Teren istniejącej stacji obsługi samochodów - adaptowany.

**EC** - Teren istniejącej centralnej ciepłowni □Kortowo□ - adaptowany.

**G** - Istniejące stacje redukcyjne gazu II stopnia.

**Epz** - Istniejący obiekt energetyczny, punkt zasilania Uniwersytetu.

**E** - Istniejące stacje transformatorowe.

**WZ** - Istniejące ujęcie wody "Kortowo" posiadające strefę bezpośredniej ochrony w granicach działki wskazanej w planie oraz strefę ochrony pośredniej wskazanej również na rysunku planu.

**ST** - Istniejące studnie ujęcia wody ze strefami ochrony bezpośredniej w granicach wyznaczonych ogrodzeniami.

**NG** - Miejsce przetrzymywania odchodów zwierzęcych z Wydziału Medycyny Weterynaryjnej. Wymagana zmiana lokalizacji i zmiana sposobu ich przetrzymywania. Obecnie przez spływy powierzchniowe po pochyłości terenu stanowią zagrożenie dla wód jeziora i przebywających w sąsiedztwie ludzi.

**NOp** - Istniejąca przepompownia ścieków - adaptowana.

**NOp1, NOp2** - Projektowane lokalne przepompownie ścieków sanitarnych.

**S** - Istniejące tereny związane z zabudową laboratoryjno-produkcyjną - adaptowane. Ustala się przeznaczenie podstawowe pod działalność produkcyjno-usługową nie uciążliwą.

Przeznaczeniem uzupełniającym może być funkcja administracyjna. Uciążliwość wywołana przez obiekty produkcyjne i usługowe nie może wykraczać poza granicę działki obiektu.

Wysokość projektowanych obiektów do trzech kondygnacji.

**P1** - Teren projektowanego parkingu samochodów osobowych na około 50 stanowisk. W zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć kilka stanowisk na postój taksówek, pozostawić wartościową zieleń i przewidzieć jej wzbogacenie oraz uwzględnić ciąg pieszy prowadzący na tereny uczelni i ograniczony wjazd bramowy do ulicy Heweliusza. Przeznacza się do likwidacji obecne zagospodarowanie wynikające z pełnionej obecnie funkcji jako pętli autobusowej.

Istniejący pawilon handlowy adaptuje się czasowo. Projekt parkingu określi możliwość jego dalszej adaptacji. Na terenie projektowanego parkingu w granicach wskazanych na rysunku planu nie należy lokalizować żadnych nowych obiektów stałych lub czasowych. Wyklucza się również stawianie reklam, tablic ogłoszeniowych itp. w celach komercyjnych. Jedynym elementem przestrzennym może być tylko informacja o Uniwersytecie.

Warunki powiązania komunikacyjnego projektowanego parkingu z ulicą Warszawską kl. G należy uzyskać od zarządzającego drogą krajową w ciągu ulicy miejskiej.

**P2, P3, P4, P5, P7** - Istniejące zespoły stanowisk postojowych samochodów osobowych - adaptowane.

**P6** - Teren wskazany na urządzenie około 50 stanowisk postojowych samochodów osobowych.

**P8** - Teren wskazany na urządzenie około 100 stanowisk postojowych samochodów osobowych. Istniejące zagospodarowanie przeznacza się do likwidacji. Dojazd do parkingu od ul.

Oczapowskiego.

**P9** - Teren przeznaczony w planie do budowy parkingu dla samochodów osobowych na około

900 stanowisk. Zakłada się budowę parkingu wielopoziomowego. Obsługę komunikacyjną należy zapewnić od dojazdowej D15. Przy projektowaniu parkingu należy brać pod uwagę przebiegający przez wskazany teren kolektor kanalizacji sanitarnej.

**P10** - Teren rezerwowany w planie pod budowę parkingu samochodów osobowych na około 160 miejsc. Obsługę komunikacyjną należy zapewnić z ulicy "starej" Tuwima.

**P11** - Istniejący parking samochodów osobowych - adaptowany.

**P12** - Istniejący parking samochodów osobowych - adaptowany. Należy zlikwidować wjazd na parking i tereny Kortowa z ulicy Warszawskiej.

**P13** - Istniejący parking samochodów osobowych - adaptowany.

**P14** - Projektowany parking samochodów osobowych na około 50 stanowisk.

**P15** - Teren rezerwowany na parking do obsługi różnego rodzaju imprez masowych na terenach zielonych na około 40 stanowisk.

**P16** - Teren rezerwowany na budowę parkingu na około 120 stanowisk w sąsiedztwie projektowanego budynku Rektoratu Uniwersytetu. Dojazd do parkingu z ul. Oczapowskiego. Projektowany parking wraz z budynkiem należy objąć jednym opracowaniem projektowym.

**P17** - Projektowany parking samochodów osobowych w dwóch poziomach na około 400 stanowisk. Przy opracowywaniu projektu parkingu należy uwzględnić modernizację sąsiedniego budynku.

**P18** - Teren rezerwowany na budowę parkingu na około 50 stanowisk samochodów osobowych.

**P19** - Teren rezerwowany na budowę parkingu na około 80 stanowisk samochodów osobowych.

**P20** - Teren rezerwowany w planie na budowę około 160 stanowisk samochodów osobowych.

Istniejące zagospodarowanie przeznaczone do likwidacji.

**A** - Teren rezerwowany w planie na budowę nowej pętli autobusowej wraz z obiektami obsługi. Zakłada się, że trasa autobusów komunikacji miejskiej będzie przebiegać ulicami: Warszawską, Dybowskiego, Słoneczną. Przystanki autobusowe będą rozmieszczone w pasach drogowych ulic jako przelotowe wnęki odpowiedniej długości.

**ZL** - Tereny istniejącej zieleni wysokiej podlegające ochronie.

**ZP** - Teren dawnego założenia parkowego związanego z przedwojennym zakładem psychiatrycznym. Obecny stan drzewostanu wymaga opracowania szczegółowej specjalistycznej inwentaryzacji. W następnej kolejności należy przeprowadzić prace rewaloryzacyjne. Wskazany w planie teren parku wyłączony jest z możliwości inwestowania kubaturowego. Teren w całości wchodzi w skład strefy ochrony konserwatorskiej "B". przy następnych działaniach wymieniony teren może wchodzić funkcjonalnie w kompleks terenów projektowanego ogrodu botanicznego.

**ZU1** - Kompleks terenów zieleni przeznaczonej do urządzenia jako tereny rekreacyjne, związane z imprezami masowymi organizowanymi przez Uniwersytet lub w okresie zimowym teren zjazdowy (narty, sanki).

**ZU2** - Teren zieleni urządzonej istniejących resztek drzewostanów parkowych na terenie Kortowa I, podlegający ochronie. W granicach oznaczonych w planie zabrania się re-alizowania obiektów kubaturowych oraz inwestycji liniowych powodujących niszczenie zieleni. Należy dążyć do stopniowej likwidacji znajdujących się na tym terenie parkingów samochodowych.

**ZU3** - Tereny zieleni okalającej jezioro Starodworskie. Wyklucza się prowadzenie działań inwestycyjnych powodujących jej zniszczenie. Teren należy wzbogacić o inne formy zieleni wysokiej i niskiej. Pełni on również bardzo ważną rolę w funkcjonowaniu obiektów weterynarii.

**ZU4** - Istniejący teren zielony przy budynku Medycyny Weterynaryjnej. Pełni on bardzo ważną funkcję pasa zieleni sanitarnej, dlatego też nie może ulec w przyszłości likwidacji. Należy dążyć do wzbogacenia tego terenu innymi formami zieleni wysokiej i niskiej.

**ZU5** - Teren projektowanej zieleni rekreacyjnej z małymi boiskami sportowymi.

**ZU** - Pozostałe tereny zieleni wysokiej i niskiej zaznaczone w planie i przeznaczone do bezwzględnego zachowania.

**ZNp** - Tereny podmokłych obniżen na których poziom wody jest utrzymywany w sposób

sztuczny poprzez przepompownie wody do rzeki Łyny. W podłożu zalegają słabonośne grunty takie jak torfy i gitia o głębokości przekraczającej na ogół 4,0 m. Na większości powierzchni głębokość ich występowania wynosi około 10 m.

Aktualnie teren nie jest na ogół gospodarczo wykorzystywany, porasta go zieleń niska, szuwary, miejscami łożowiska. W związku z tym adaptuje się obecny stan jako zachowanie terenów zieleni naturalnej. Dopuszcza się uzupełnienie zielenią, tworzenie ciągów spacerowych, ścieżek rowerowych, terenowych urządzeń sportowych, oczek wodnych oraz terenów wód otwartych. Jako dopuszczalne uznaje się wykorzystanie gospodarcze terenów doliny rzeki Łyny na uprawy roślin energetycznych.

**ZW** - Teren zieleni związanej z wodą (rzeka Łyna i Kortówka) oraz wałów ziemnych. Zabrania się zmiany ich przebiegu, niszczenia lub rozkopywania. Na wyznaczonych odcinkach mogą spełniać rolę ciągów spacerowych lub ścieżek rowerowych.

**W** - Tereny wód jezior i rzek.

**KP** - Teren rezerwowany dla urządzenia odcinka głównego ciągu pieszego. Pas terenu szeroki około 20 m należy zagospodarować zielenią, miejscami do siedzenia, pergolami, małą architekturą, punktami widokowymi.

**G 45 /2x7,0/** - Odcinek drogi krajowej nr 51 w ciągu ulicy miejskiej. Zawężenia pasa drogowego wskazane na rysunku planu związane są z istniejącym budynkiem wpisanym do rejestru zabytków.

**Z 25 /1x7,0/** - Główny układ komunikacyjny Kortowa oparty na ulicach gminnych Dybowskiego i Słonecznej. Wymieniony ciąg komunikacyjny należy dostosować do wymaganych parametrów w tym przebudować skrzyżowanie ul. Słonecznej i Dybowskiego.

**L 15 /1x7,0/** - Ulica lokalna będąca własnością Uniwersytetu obsługująca teren Kortowa II.

**D 20 - 12 /1x6,0/** □ Odcinki istniejących ulic dojazdowych należących do Uniwersytetu.

**1D 12 /1x6,0/** - Odcinek istniejącej ulicy gminnej dojazdowej do działki ciepłowni oraz terenów Uniwersytetu oznaczonych symbolem UO19.

**D15 - /1x6,0/** - istniejąca "stara" ulica Tuwima adaptowana. Istniejące włączenie do ulicy Warszawskiej będzie podlegał zamknięciu i zastąpieniu pętlą nawrotową.

**2D 12 /1x6,0/** - Istniejąca ulica gminna zapewniająca dojazd do działki ciepłowni i terenów rozwojowych Uniwersytetu.

**3D 12 /1x6,0/** - Istniejąca ulica gminna na odcinku od ulicy Słonecznej do istniejącego zainwestowania obiektami Uniwersytetu. Ustala się jej przedłużenie w celu zapewnienia obsługi nowych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie oraz dojazd do istniejącej studni ujęcia wody "Kortowo".

**4D 12 /1x6,0/** - Projektowana ulica dojazdowa obsługująca nowe zainwestowanie na terenach przyległych UO22, UO23, UO21. Ustala się jako niezmiennie miejsca włączenia projektowanej ulicy do ulic sąsiednich 3D i 2D. Przebieg na pozostałym odcinku należy ustalić na etapie koncepcji projektu.

**5D 12 /1x6,0/** - Projektowana ulica dojazdowa łącząca ulicę Słoneczną Z 25 /1x7,0/ z ulicą 3D 12 /1x6,0/. Wskazane na rysunku włączenia ulicy do wymienionych ulic należy traktować jako miejsca niezmiennie □ obowiązujące. Dalszy przebieg projektowanej ulicy należy ustalić na etapie koncepcji projektu.

**D** - Istniejące ulice należące do Uniwersytetu w obrębie strefy konserwatorskiej "B", których przebieg i przekrój pozostają nie zmienione.

## § 7

Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym nie zachodzi warunek ustalenia stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości. W związku z tym dla terenów ujętych w planie ustala się zerową stawkę procentową.

## § 8

W granicach opracowania uchwalonego planu tracą moc: ustalenia i rysunek planu szczegółowego terenów UN-8 Brzeziny - Pozorty w Olsztynie zatwierdzonego uchwałą Nr XXXVI/413/97 Rady Miejskiej w Olsztynie z dnia 25 czerwca 1997 roku i ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Olsztyńskiego Nr 21 z dnia 11 lipca 1997 roku.

## § 9

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Olsztyn.

## § 10

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady  
Zbigniew Dąbkowski