



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia piątek, 15 grudnia 2023 r.

Poz. 6348

UCHWAŁA NR LXVI/1030/23 RADY MIASTA OLSZTYNA

z dnia 29 listopada 2023 r.

w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów sportowych II przy Alei Sybiraków w Olsztynie”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), na podstawie art. 67 ust. 3 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw z dnia 7 lipca 2023 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.), po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna, przyjętego Uchwałą Rady Miasta Olsztyna Nr XXXVII/660/13 z dnia 15 maja 2013 r., Rada Miasta Olsztyna uchwala „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów sportowych II przy Alei Sybiraków w Olsztynie” zwany dalej planem. Plan otrzymuje nazwę „Tereny sportowe II przy Alei Sybiraków”.

Rozdział 1.

Przepisy porządkowe

§ 1. 1. Plan obejmuje obszar o powierzchni 7,7243 ha, położony na terenie osiedla Podleśna, ograniczony od północy i wschodu obszarem rodzinnych ogrodów działkowych, od strony południowo-wschodniej jego granice wyznacza ulica Macieja Rataja, od strony południowo-zachodniej Aleja Sybiraków.

2. Plan składa się z następujących elementów podlegających opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego:

- 1) ustaleń planu, stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będącego jego integralną częścią;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Przedmiot i granice planu określa uchwała Nr XLV/719/22 Rady Miasta Olsztyna z dnia 30 marca 2022r o przystąpieniu do sporządzenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów sportowych II przy Alei Sybiraków w Olsztynie".

2. Rysunek planu sporządzony został w zapisie numerycznym na mapie zasadniczej w skali 1:1000,

3. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:

- 1) określenie skali rysunku planu miejscowego w formie liczbowej i liniowej,
- 2) granice obszaru objętego przedmiotowym planem,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 4) oznaczenia zawierające numery terenów oraz symbole ich przeznaczenia w liniach rozgraniczających,
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 6) linie rozdzielające strefy wysokości zabudowy,
- 7) litery identyfikujące strefy wysokości zabudowy,
- 8) szpalerów kształtowanych z wykorzystaniem istniejących drzew.

§ 3. 1. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały przyjęte na potrzeby ustaleń planu:

- 1) teren - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu lub o określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
- 2) przeznaczenie podstawowe - oznacza takie przeznaczenie funkcjonalne, które jest przeważające na danym terenie, zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni jak i kubatury;
- 3) przeznaczenie uzupełniające- oznacza takie przeznaczenie terenu, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe w zakresie i na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych planu;
- 4) zabudowa – należy przez to rozumieć wszystkie budynki oraz obiekty budowlane nie będące budynkami takie jak wiaty i zadaszenia w tym pneumatyczne zadaszenia boisk.
- 5) powierzchnia zabudowana– oznacza powierzchnię zajęta przez zabudowę rozumianą zgodnie z definicją planu w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją, wyrażoną w procentach.
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy –jest to linia, poza którą nie można sytuować zabudowy rozumianej zgodnie z definicją planu; linię tę mogą przekraczać:
 - całkowicie schowane pod ziemią części budynku;
 - balkony i wykusze, jednak nie więcej niż o 1,5 m;
 - ekrany akustyczne;
 - ogrodzenia;
 - obiekty liniowe w rozumieniu prawa budowlanego;
 - boiska sportowe;
 - oświetlenie oraz inne urządzenia związane z funkcjonowaniem ośrodka sportowego;
 - parkingi naziemne;
 - obiekty małej architektury oraz terenowe urządzenia rekreacyjne i sportowe;
 - wiaty o maksymalnym rozstawie słupów do 3m;
 - cokoły pod urządzenia techniczne, sportowe i reklamowe o wysokości maksymalnie do 1,5m;
 - obiekty związane z infrastrukturą techniczną w tym budynki trafostacji;
- 7) infrastruktura techniczna - należy przez to rozumieć podziemne, naziemne albo nadziemne przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 8) obiekt - obiekt budowlany w rozumieniu Ustawy Prawo budowlane;
- 9) wysokość zabudowy - należy przez to rozumieć zewnętrzny pionowy gabaryt zabudowy, przy czym:

- a) wysokość zabudowy wyrażona wysokością bezwzględną, mierzona w metrach nad poziomem morza, to gabaryt służący do określenia maksymalnego wymiaru pionowego obiektu za pomocą poziomu płaszczyzny, której nie może przekroczyć żaden punkt tego obiektu, a w szczególności żaden punkt: stropu, ściany, attyki, żaden punkt krawędzi dachu lub punkt zbiegu połaci dachowych, ani żaden wierzchołek bryły obiektu. Nie dotyczy: kominów wentylacyjnych, spalinowych, urządzeń związanych z funkcjonowaniem boisk sportowych w tym oświetlenia na dachach obiektów oraz słupów oświetleniowych;
- b) wysokość zabudowy wyrażona w metrach służy do określenia maksymalnego, pionowego wymiaru obiektu, liczonego od strony frontu działki, od średniego poziomu terenu przy obiekcie, do najwyższego punktu bryły obiektu, jego: stropu, górnej krawędzi ściany zewnętrznej, attyki, gzymsu, najwyższej położonej kalenicy dachu, punktu zbiegu połaci dachowych. Nie dotyczy: kominów wentylacyjnych, spalinowych, urządzeń związanych z funkcjonowaniem boisk sportowych w tym oświetlenia na dachach obiektów oraz słupów oświetleniowych;
- 10) rekompozycja – zmiana formy, istniejącego budynku lub jego części z dostosowaniem do ustaleń zawartych w planie;
- 11) powierzchnia biologicznie czynna – należy przez to rozumieć: teren o nawierzchni naturalnej lub urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych, w tym przepuszczalne powierzchnie wzmocnione, takie jak np.: boiska trawiaste, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z powierzchnią zapewniającą naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² oraz wodę powierzchniową na tym terenie.
- 12) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć wymaganą powierzchnię biologicznie czynną na terenie lub działce budowlanej wyrażoną w procentach.
- 13) gablota ekspozycyjna – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w postaci oszklonej szafki, służące do zamieszczania treści informacyjnych lub reklamy;
- 14) kolory jaskrawe – należy przez to rozumieć kolory oślepiające, fluorescencyjne, które w sposób rażący wyróżniają się z otaczającej przestrzeni;
- 15) litery przestrzenne, logo przestrzenne – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w postaci przestrzennej formy napisu lub logo, nieposiadające tła, stanowiące reklamę lub nazwę własną instytucji;
- 16) ogłoszenie niekomercyjne – należy przez to rozumieć informacje nie zawierające treści reklamowych, w szczególności: regulaminy, ogłoszenia związane z działalnością instytucji i organizacji, np. rad osiedli;
- 17) poziomym pasie reklamowym – należy przez to rozumieć część elewacji budynku, na której mogą być zlokalizowane tablice reklamowe, w szczególności szyldy, znajdującą się między górną krawędzią okien lub drzwi parteru a dolną krawędzią drzwi lub okien pierwszego piętra, a w przypadku budynków parterowych – gzymsem, krawędzią dachu lub attyki;
- 18) pylonie – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe pionowe o wysokości do 8 m, wolnostojące, trwale związane z gruntem, jedno lub wielostronne, charakteryzujące się zwartą formą i kształtem, stanowiące tło na całej swojej wysokości dla treści reklamowych lub informacyjnych, w tym tablic płaskich o jednakowych gabarytach, zlokalizowane w pobliżu wjazdu na teren prowadzonej działalności lub przy wejściu do budynku;
- 19) siatce reklamowej – należy przez to rozumieć tablicę reklamową lub urządzenie reklamowe w postaci reklamy wykonanej na tkaninie lub miękkim tworzywie sztucznym o strukturze siatki, mocowane na rusztowaniu roboczym;
- 20) szyldzie głównym – należy przez to rozumieć pionowy lub poziomy szyld wybranej działalności głównej (zajmującej więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku) na danej nieruchomości, inny niż szyld płaszczyznowy i szyld wysięgnikowy, w szczególności wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, obiektów handlowych, obiektów użyteczności publicznej, obiektów instytucji kultury itp., sytuowany na budynku, pylonie, totemie);
- 21) szyldzie płaszczyznowym – należy przez to rozumieć szyld usytuowany równolegle do płaszczyzny sytuowania, inny niż szyld główny i szyld wysięgnikowy;

- 22) tablicy reklamowej lub urządzeniu reklamowym nie będącymi szyldem, na obiekcie – należy przez to rozumieć w szczególności: tablicę, billboard, banner, kaseton, litery przestrzenne, logo przestrzenne, gablotę ekspozycyjną, gablotę z menu, mural reklamowy, neon, siatkę reklamową;
- 23) tablicy wolnostojącej – należy przez to rozumieć tablicę reklamową, jedno lub dwustronną, na jednym lub dwóch słupkach, trwale związaną z gruntem, o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej jednej strony do 6 m²;
- 24) usytuowaniu na elewacji w obrębie parteru budynku – należy przez to rozumieć usytuowanie na elewacji, poniżej dolnej krawędzi okien pierwszego piętra;
2. Ponadto w tekście uchwały zastosowano pojęcia i definicje określone w obowiązujących przepisach prawa.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne planu

§ 4. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych symbolami literowymi:

Kod klasy przeznaczenia terenu	Symbol klasy przeznaczenia terenu	Nazwa klasy przeznaczenia terenu
2_4_2_6_2_9_	UT-UZ-US	– teren usług turystyki lub zdrowia i pomocy społecznej lub usług sportu i rekreacji,
2_9	US	– teren usług sportu i rekreacji,
10_2	ZP	– teren zieleni urządzonej.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się realizację infrastruktury technicznej zgodnie z zasadą: elementy naziemne i nadziemne infrastruktury realizować jako elementy harmonijnie wkomponowane w zagospodarowanie terenu oraz zabudowę;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych wprowadza się zakaz stosowania jaskrawej, intensywnej kolorystyki elewacji poza stolarką okienną i drzwiową oraz detalami;
- 4) w granicach planu wprowadza się zakaz realizacji wolnostojących boksów garażowych i zespołów garaży jednokondygnacyjnych;
- 5) na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji obiektów sportowych o funkcji związanej ze sportami motorowymi, samochodowymi;
- 6) wprowadza się w granicach planu następujące zasady umieszczania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych:
 - a) dopuszcza się maksymalnie dwa szyldy na nieruchomości, w szczególności na elewacji budynku, dla jednej działalności w nim prowadzonej, z czego jeden może być szyldem głównym (dla głównej działalności), przy czym maksymalna powierzchnia szyldu wynosi 1m², a dla szyldu głównego – 10% powierzchni elewacji, na której się znajduje. Należy sytuować szyldy płaskie w sposób zgrupowany, jeżeli w budynku znajduje się więcej niż jedna działalność, w szczególności w formie poziomego pasa reklamowego lub zgrupowane na ścianie, w sąsiedztwie wejścia do budynku. Należy stosować szyldy dostosowane pod względem kolorystyki, stylu, formy oraz materiału do kompozycji architektonicznej i charakteru obiektu, na którym się znajdują. Zabrania się stosowania szyldów: o jaskrawej kolorystyce, szyldów z projekcją świetlną, szyldów ruchomymi elementami, szyldów z emisją światła o zmiennym natężeniu, ekranów LED, LCD itp. Dopuszcza się podświetlanie szyldów,
 - b) dopuszcza się powyżej parteru budynku jedynie szyldy główne, szyldy wkomponowane w elewację budynku, na dachu szyldy w formie liter przestrzennych,
 - c) dopuszcza się szyldy powyżej parteru budynku jedynie jako trwale wkomponowane w architekturę budynku, w sposób zintegrowany, przy czym ich łączna powierzchnia nie może przekraczać 15% powierzchni elewacji na której się znajdują,

- d) dopuszcza się stosowanie szyldów płaszczyznowych o powierzchni większej niż 1 m², o ile usytuowane są w poziomym pasie reklamowym,
- e) dopuszcza się szyldy na ogrodzeniach budynków (przy wejściu na teren posesji), w których działalność jest prowadzona,
- f) dopuszcza się szyldy wolnostojące, zintegrowane, w formie pylonu o maksymalnej wysokości pylonu do 8m,
- g) dopuszcza się lokalizowanie tablic reklamowych i urządzeń reklamowych widocznych wyłącznie z zamkniętych przestrzeni dostępnych publicznie, w szczególności wewnątrz obiektów i wewnątrz terenów sportowych,
- h) dopuszcza się w przestrzeni publicznej terenów sportu i rekreacji, stosowanie urządzeń z wykorzystaniem projekcji świetlnych i elementów ruchomych, emitujących światło o zmieniającym się natężeniu takich jak telebimy, tablice diodowe, ekrany LED i LCD informujących o imprezach sportowych, miejskich i okolicznościowych lub służących do transmisji tych imprez,
- i) dopuszcza się podświetlanie wolnostojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz tablic na obiektach,
- j) dopuszcza się stosowanie tablic reklamowych na: ogrodzeniach placu budowy, nieruchomościach remontowanych, nieruchomościach wystawionych na sprzedaż lub wynajem oraz podczas imprez sportowych, miejskich i okolicznościowych o ile ekspozycja trwa maksymalnie 12 miesięcy, nie częściej niż co 5 lat dla jednego placu budowy i zajmuje nie więcej niż 50% powierzchni ogrodzenia,
- k) dopuszcza się stosowanie siatek reklamowych na budynkach remontowanych, na czas trwania remontu o ile ekspozycja trwa maksymalnie 12 miesięcy nie częściej niż raz na 5 lat dla jednego obiektu,
- l) dopuszcza się stosowanie tablic informujących o sprzedaży bądź najmie nieruchomości, także na ogrodzeniu lub powyżej parteru budynku, o ile tablica lub tablice są czarno-białe (czarne litery na białym tle) a łączna powierzchnia tablic dotyczących jednej nieruchomości nie przekracza 2 m²; ł) dopuszcza się umieszczanie, na ogrodzeniu lub bramie, tablic informujących o wjeździe lub wyjeździe z terenu zawierających maksymalnie wizerunek strzałki bądź napis "wjazd" lub "wyjazd" oraz tablic jak wyżej zawierających również logo, gdy powierzchnia tablicy z logo wynosi maksymalnie 2 m²,
- m) dopuszcza się lokalizowanie gablot i tablic przeznaczonych na ogłoszenia niekomercyjne.

§ 6. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) przestrzeń publiczną na obszarze planu stanowi obszar związany z obiektami użyteczności publicznej, w tym zagospodarowanie terenu wokół obiektów sportowych.
- 2) nakazuje się kształtowanie przestrzeni publicznych dostępnych dla osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez stosowanie zasad uniwersalnego projektowania;
- 3) wszelkie elementy kształtujące przestrzeń publiczną, w tym nawierzchnie, obiekty małej architektury i inne elementy wyposażenia należy wykonać z materiałów o wysokim standardzie jakościowym i technologicznym, mają stanowić o atrakcyjności i reprezentacyjnym charakterze tych przestrzeni;

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - w granicach planu nie występują obiekty i obszary objęte ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) dla terenów przeznaczonych do zainwestowania zabudową przeznaczoną na pobyt ludzi wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 13 niniejszej uchwały;
- 2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych szczelnych powierzchni ulic i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 13;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z pozostałych, nie zanieczyszczonych powierzchni należy realizować miejscowo, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 13;

- 4) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu dla chronionych terenów zainwestowania; przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu odpowiednio do obowiązujących rozporządzeń wykonawczych do ustawy prawo ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu: dla terenów: 1UT-UZ-US i 2US jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 5) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych należy zastosować zabezpieczenia akustyczne doprowadzające poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami;
- 6) na terenach, gdzie występuje uciążliwe natężenie hałasu, wymagane jest zastosowanie środków, zapewniających właściwe warunki akustyczne (niwelujących wysoki poziom hałasu) takich jak np.: zieleń izolacyjna, ekrany akustyczne oraz inne odpowiednie rozwiązania techniczne;
- 7) przy projektowaniu obiektów budowlanych należy uwzględniać ich wpływ na otoczenie wokół obszaru planu (zabudowa mieszkaniowa, szpital);
- 8) szpalery drzew lipowych do zachowania jak na rysunku planu, dopuszcza się:
 - a) wycinkę drzew nie będących lipami zaburzających jednorodność gatunkową szpaleru, pod warunkiem, że w zamian za każde wycięte drzewo zostanie posadzona w linii szpaleru sadzonka lipy,
 - b) uzupełnianie drzewostanu sadzonkami lipy,
 - c) maksymalna odległość między drzewami szpaleru, mierzona w osi drzew 8m; W razie konieczności wykonania przejścia lub przejazdu dopuszcza się zwiększenie jednej odległości w szpalerze do 12 m;
- 9) wprowadza się nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej wzdłuż granic terenu 2US;
- 10) dopuszcza się uzupełnianie drzewostanu;
- 11) nakazuje się zagospodarowywania terenu wokół drzew w sposób umożliwiający naturalną wegetację;
- 12) zakazuje się prowadzenia działalności związanej z przetwarzaniem odpadów, w tym składowisk odpadów; procesy odzysku lub unieszkodliwiania odpadów innych niż komunalne mogą odbywać się jedynie na zasadach określonych w przepisach o odpadach;
- 13) zasady gospodarowania odpadami komunalnymi określają właściwe uchwały Rady Miasta Olsztyna w sprawie ustalenia szczegółowych zasad utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Olsztyn, będące aktem prawa miejscowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 14) w granicach planu linie telekomunikacyjne oraz elektroenergetyczne należy układać doziemnie;
- 15) zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy należy realizować, w pierwszej kolejności, w oparciu o zasilanie z miejskiego systemu ciepłowniczego; dopuszcza się rozwiązania indywidualne w oparciu o niskoemisyjne systemy ogrzewania.

§ 9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) na rysunku planu wyznacza się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) w ustaleniach szczegółowych w zależności do potrzeb wyznacza się:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie, z którymi należy realizować nową zabudowę lub rozbudowę istniejącego budynku,
 - b) linie rozdzielające strefy wysokości zabudowy,
 - c) litery identyfikujące strefy wysokości zabudowy,
 - d) parametry i wskaźniki, określające zasady kształtowania zabudowy takie jak: wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowanej, wskaźnik intensywności zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, gabaryty obiektów,
 - e) nakaz zabezpieczenia minimalnej liczby miejsc postojowych;
- 3) pozostałe linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) plan ustala wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych dotyczącą nowo projektowanych budynków lub ich części:
 - a) obiekty widowiskowe i sportowe 10 miejsc postojowych na 100 miejsc na trybunach,
 - b) biura, urzędy - 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
 - c) obiekty usługowe, handlowe – 20 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej,
 - d) gastronomia - 15 miejsc postojowych na 100 miejsc użytkowych,
 - e) przychodnie, biblioteki – 10 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej;
- 6) na parkingach zlokalizowanych w granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia minimalnej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
 - a) 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 6-17,
 - b) 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 18-40,
 - c) 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 41-100,
 - d) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych, jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi więcej niż 100;
- 7) wymagane miejsca postojowe dla autokarów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w kartach terenów;
- 8) obliczoną za pomocą wskaźników liczbę miejsc parkingowych należy zaokrąglić w górę do pełnej liczby;
- 9) w granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia miejsc postojowych dla rowerów, w ilości minimum 20% liczby projektowanych miejsc postojowych dla samochodów, w tym zadaszone;
- 10) miejsca postojowe dla rowerów należy zapewnić z wykorzystaniem urządzeń (stojaków rowerowych) trwale umieszczonych w podłożu, posiadających solidną konstrukcję pozwalającą na stateczne oparcie roweru, wygodny dostęp oraz pewne przypięcie jego ramy i jednego koła za pomocą powszechnie dostępnych zapiek. Ustalone w planie parametry: wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowanej, minimalna powierzchnia biologicznie czynna, intensywność zabudowy nie dotyczą działek budowlanych wydzielonych wyłącznie pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowanie terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych: teren objęty opracowaniem położony jest w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Subzbiornik Warmia nr 205 oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Olsztyn (zbiornik międzymorenowy Olsztyn) nr 213 - stosuje się przepisy Prawa wodnego.

§ 11. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: w granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 12. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie ustala się.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dla całego obszaru w granicach planu:

- 1) powiązanie terenu opracowania z zewnętrznym układem komunikacyjnym odbywa się poprzez istniejący układ dróg z Alei Sybiraków oraz z ul. Macieja Rataja;
- 2) 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;
- 3) istniejąca w obszarze planu infrastruktura techniczna, w zależności od bieżących potrzeb oraz planowanych inwestycji może zostać zachowana, usunięta albo poddana: wymianie, modernizacji, przebudowie lub rozbudowie zgodnie z obowiązującymi przepisami z zastosowaniem pkt 5-15;
- 4) w granicach planu każda działka budowlana, przeznaczona pod zabudowę z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci technicznego uzbrojenia terenu w zakresie: zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków sanitarnych oraz zaopatrzenia w energię elektryczną;

- 5) zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy przewiduje się z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych;
- 6) odprowadzenie ścieków bytowych z budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały lub czasowy pobyt ludzi - do miejskiej kanalizacji sanitarnej; ścieki z usług gastronomicznych przed odprowadzeniem do miejskiej kanalizacji sanitarnej, należy poddać podczyszczeniu w separatorze tłuszczu;
- 7) w północnej części terenu 2US przebiega kolektor kanalizacji sanitarnej ksD500. Należy zapewnić dostępność eksploatacyjną. Dopuszcza się jego przebudowę, rozbudowę.
- 8) odprowadzenie i oczyszczenie wód opadowych i roztopowych:
 - a) wprowadza się nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z istniejących i projektowanych powierzchni szczelnych ulic i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej, po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych, z uwzględnieniem miejscowej retencji,
 - b) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z pozostałych powierzchni szczelnych i utwardzonych (dachy, tarasy, ciągi piesze, itp.) w granicach nieruchomości. Należy ograniczyć stosowanie powierzchni szczelnych, poprzez użycie materiałów i technologii ograniczających odpływ wody deszczowej w celu zapobiegania zmniejszeniu naturalnej retencji w zlewni. W przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji;
- 9) zaopatrzenie w gaz przewodowy:
 - a) z istniejącej sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia poprzez jej rozbudowę,
 - b) należy zachować normatywne odległości projektowanych obiektów i urządzeń od sieci gazowej, na podstawie właściwych przepisów;
- 10) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - b) sieć elektroenergetyczną należy prowadzić, jako podziemną z lokalizacją szafek złączowo-pomiarowych na granicy z działką budowlaną, przy projektowanym obiekcie lub jako wbudowane w projektowaną zabudowę. Przy konieczności postawienia obok siebie więcej niż jednej szafki należy stawiać je bezpośrednio obok siebie tak, aby tworzyły jedną grupę. W jednej grupie szafek należy stosować szafki jednolitej wysokości.
 - c) stacje transformatorowe i rozdzielnice elektryczne należy umieszczać na terenach zabudowy, zieleni lub wbudowywać w projektowane obiekty. Należy zapewnić dojazd i dostępność eksploatacyjną;
- 11) telekomunikacja:
 - a) zaopatrzenie odbiorców w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) rozdzielnice telekomunikacyjne należy umieszczać przy projektowanych obiektach lub wbudowywać w projektowaną zabudowę.
 - c) linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne;
- 12) zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy należy realizować, w pierwszej kolejności, w oparciu o zasilanie z miejskiego systemu ciepłowniczego; dopuszcza się rozwiązania indywidualne w oparciu o niskoemisyjne systemy ogrzewania;
- 13) 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;
- 14) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w taki sposób, aby możliwe było zagospodarowanie działki zgodne z jej przeznaczeniem;

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

§ 14. Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) w granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem zaplecza budowy, obiektów związanych z czasowymi imprezami sportowymi, obiektów wystaw, obiektów czasowych imprez plenerowych oraz obiektów dopuszczonych postanowieniami szczegółowymi wg kart terenów;
- 2) nie ustala się sposobów tymczasowego zagospodarowania terenu na cele inne niż przeznaczenie określone w planie.

§ 15. Organizacja imprez masowych w granicach planu. Dopuszcza się organizację imprez masowych wg przepisów odrębnych.

§ 16. Ustalenia dotyczące rozmieszczenia inwestycji celu publicznego: w granicach planu dopuszcza się rozmieszczenie inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe planu

§ 17. 1. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 1UT-UZ-US (pow. 1412,9m²):

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: teren usług turystyki lub usługi zdrowia i pomocy społecznej lub usług sportu i rekreacji, (kod klasy przeznaczenia terenu: 2_4_2_6_2_9_), w tym:
- usługi turystyki takie jak: usługi hotelarskie, wypożyczalnie sprzętu turystycznego itp.;
 - obiekty związane z medycyną, odnową biologiczną, rehabilitacją;
 - usługi sportu, w tym obiekty treningowe, szkoleniowe i rekreacyjne, wypożyczalnie sprzętu sportowego;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej- zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - b) wysokość zabudowy: do 140m n.p.m., do 18m mierzone od poziomu terenu,
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowanej - maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją,
 - d) intensywność zabudowy: - minimalna 0, maksymalna 2;
 - e) istniejącą na terenie zabudowę uznaje się za zgodną z planem. Dopuszcza się jej: rozbiórkę, przebudowę, rozbudowę lub rekompozycję zgodnie z ustaleniami planu;
 - f) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustala się jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
 - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 0% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją,

- h) miejsca postojowe - zgodnie z § 9;
- i) pozostałe: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej: dojazd do terenu należy realizować z Alei Sybiraków. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną przez teren 2US.
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu- zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

2. Karta ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 2US (pow. 71626,4m²):

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: teren usług sportu i rekreacji, (US, kod klasy przeznaczenia terenu: 2_9_) w tym:

- terenowe obiekty sportowe: boiska z nawierzchnią trawiastą, boiska z nawierzchnią sztuczną;
- trybuny oraz zadaszenia nad trybunami;
- zadaszenia boisk w tym hale pneumatyczne;
- budynki o funkcji hal sportowych;
- obiekty związane z edukacją sportową i działalnością szkoleniową, szkoleniową bazą noclegową, wypożyczaniem sprzętu sportowego, fitnessem, odnową biologiczną;
- budynki związane z administracją sportową,
- parkingi związane z obsługą obiektów;
- niezbędne budynki techniczne;
- urządzenia oraz niezbędna infrastruktura techniczna;

b) uzupełniające: teren usług turystyki, (UT, kod klasy przeznaczenia terenu: 2_4_) w tym:

- hotele, pensjonaty, domy wycieczkowe oraz schroniska w rozumieniu Rozporządzenia w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie, a także usługi gastronomiczne;
- powierzchnia zabudowy obiektów o funkcji uzupełniającej nie może przekroczyć 5% wyznaczonej wskaźnikiem maksymalnej powierzchni zabudowanej.

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej- zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - w obszarze wyznaczonym liniami rozdzielającymi strefy wysokości zabudowy i oznaczonym literą „a”: do 126m n.p.m., do 5m mierzone od poziomu terenu;

- w obszarze wyznaczonym liniami rozdzielającymi strefy wysokości zabudowy i oznaczonym literą „b”: do 140m n.p.m., do 18m mierzone od poziomu terenu;
 - w obszarze wyznaczonym liniami rozdzielającymi strefy wysokości zabudowy i oznaczonym literą „c”: do 147m n.p.m., do 25m mierzone od poziomu terenu;
 - c) geometria dachów: dowolna,
 - d) pokrycie dachowe: dowolne,
 - e) wskaźnik powierzchni zabudowanej - maksymalnie 25% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją,
 - f) intensywność zabudowy: - minimalna 0, maksymalna 0,5,
 - g) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustala się jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - i) dla terenu 2US dopuszcza się bilansowanie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w połączeniu z terenem zieleni urządzonej 3ZP,
 - j) w projekcie zagospodarowania terenu, powierzchnie biologicznie czynne należy wyznaczać kierując się zasadą, aby w pierwszej kolejności chronić cenne ekologicznie okazy wykształconej zieleni wysokiej i średniej tworzące grupy drzew oraz zieleń komponowaną,
 - k) minimalna liczba miejsc do parkowania - zgodnie z § 9, na terenie należy zapewnić minimum 2 miejsca postojowe dla autokarów,
 - l) pozostałe zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dojazd do terenu należy realizować z Alei Sybiraków lub przez teren 3ZP z ul. Macieja Rataja,
 - b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

3. Karta ustaleń szczegółowych terenu oznaczonego symbolem: 3ZP (pow. 4205,8 m²),

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona, (kod klasy przeznaczenia terenu 10_2_):
- 2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) wprowadza się zakaz zabudowy obiektami budowlanymi oraz prowadzenie innych robót budowlanych za wyjątkiem:
 - zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej, a w tym urządzeń:
 - obiektów małej architektury,
 - zbiorników i cieków wodnych,
 - urządzeń i elementów wyposażenia dla organizacji sezonowych imprez plenerowych,
 - boisk oraz urządzeń rekreacyjno-sportowych,
 - oświetlenia boisk,
 - ogrodzeń boisk,
 - ekranów akustycznych

- elementów małej architektury: siedzisk, ławek, podestów wypoczynkowych, tablic informacyjnych, słupów ogłoszeniowych, koszy na śmieci itd,
- nawierzchni utwardzonej, przejść pieszych, schodów terenowych, ramp, pochylni, ścieżek rowerowych,
- ciągów pieszo-jezdných o odpowiedniej konstrukcji nawierzchni, umożliwiających przejazd pojazdów do terenu 2US.

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;

c) w projekcie zagospodarowania terenu, powierzchnie biologicznie czynne należy wyznaczać kierując się zasadą, aby w pierwszej kolejności chronić cenne okazy wykształconej zieleni wysokiej i średniej tworzące grupy drzew lub zieleń komponowaną,

d) na terenie należy sadzić gatunki drzew i krzewów o dużej zdolności tłumienia hałasu;

- 3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 5) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 6) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 7) ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu;
- 9) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania - zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 18. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową w wysokości 30 % służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu (opłata nie dotyczy terenów będących własnością Gminy Olsztyn).

§ 19. W granicach niniejszego planu tracą moc ustalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów sportowych przy Alei Sybiraków w Olsztynie przyjętego Uchwałą NR XLIX/805/14 Rady Miasta Olsztyna z dnia 29 stycznia 2014 r (Dz. Urz. Woj. Warm.-Mazur. z 2014 roku, poz. 1081 z dn. 05.03.2014 r., który wszedł w życie 20.03.2014 r.)

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

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Olsztyna.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Olsztyna.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA

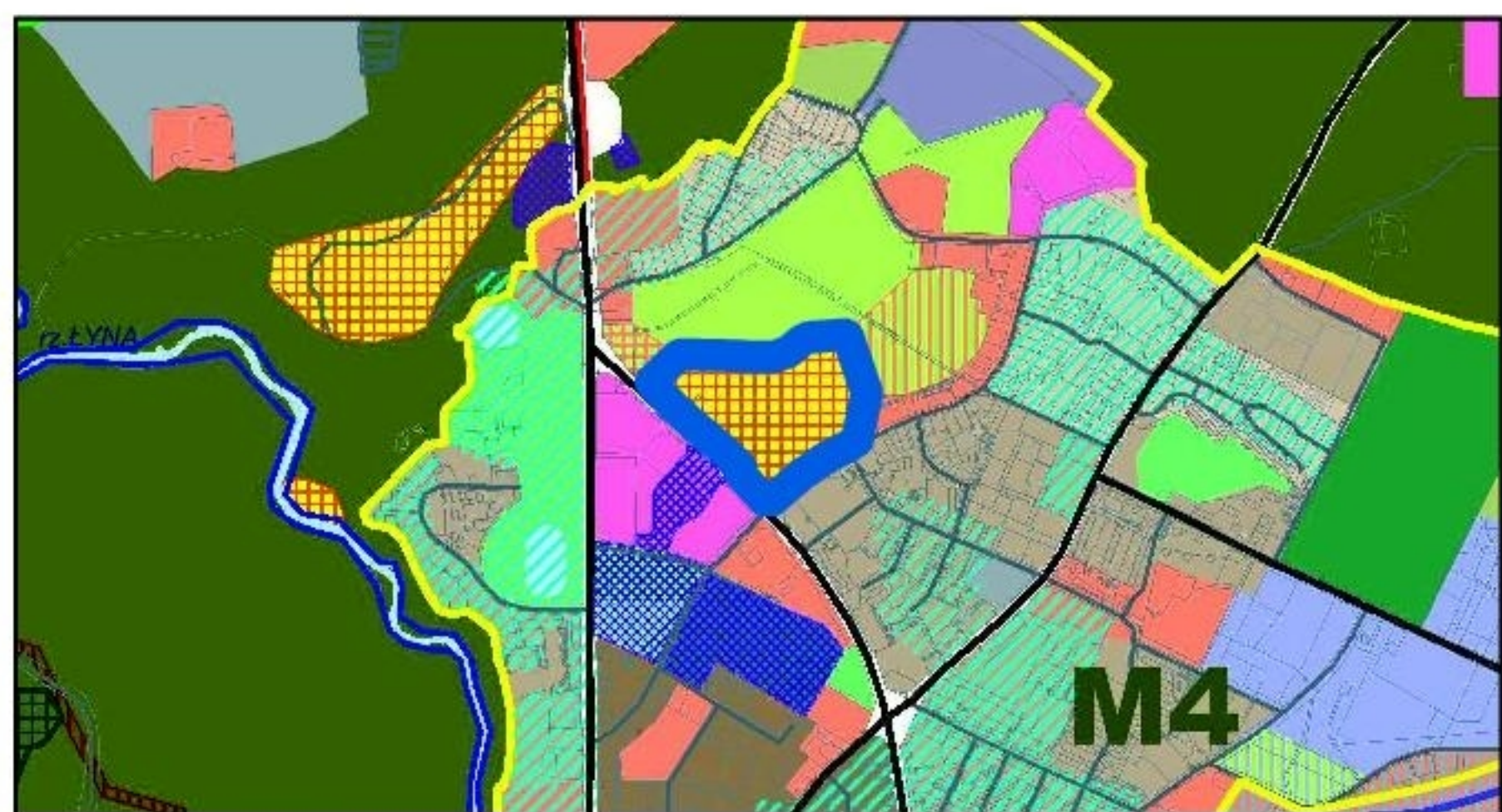
Robert Szewczyk

„ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW SPORTOWYCH II PRZY ALEI SYBIRAKÓW W OLSZTYNIE "



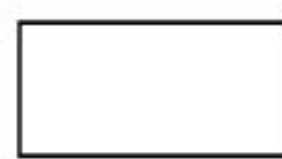
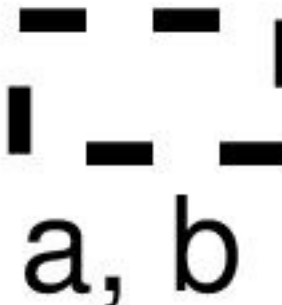
**ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR Z DNIA.....
OGŁOSZONEJ W DZ. URZ. WOJ. WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO
Z DNIA.....**

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego miasta Olsztyna Mapa Nr1 Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXXVII/660/13
Rady Miasta Olsztyna z dnia 15 maja 2013r, skala 1:25 000

[illegible]

LEGENDA

OZNACZENIA - USTALENIA PLANU

	granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	linie rozdzielające strefy wysokości zabudowy litery identyfikujące strefy wysokości zabudowy
	szpalery kształtowane z wykorzystaniem istniejących drzew

nazwa klasy przeznaczenia terenu

	UT-UZ-US - teren usług turystyki lub zdrowia i pomocy społecznej lub usług sportu i rekreacji
	US - teren usług sportu i rekreacji
	ZP - teren zieleni urządzonej

SKALA 1:1000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXVI/1030/23

Rady Miasta Olsztyna

z dnia 29 listopada 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów sportowych II przy Alei Sybiraków w Olsztynie”

Na podstawie art. 20 ust. 1 i zgodnie z procedurą określoną w art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), na podstawie ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw z dnia 7 lipca 2023 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Miasta Olsztyna rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 14 września 2023 r. do 5 października 2023 r.

- 1) Uwaga wniesiona przez: Polski Związek Działkowców Pani Aneta Piętka Prezes Zarządu Rodzinnego Ogrodu Działkowego im. Marii Konopnickiej w Olsztynie, Pani Krystyna Nawotczyńska Skarbnik Zarządu Rodzinnego Ogrodu Działkowego im. Marii Konopnickiej w Olsztynie.

Treść uwagi: Wnosimy aby tereny nieruchomości położone w Olsztynie dz. nr: 32, 33, 34/1, 34/2 - obręb geodezyjny 24, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, powinny być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, jako Rodzinny Ogród Działkowy im. Marii Konopnickiej w Olsztynie.

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie: Wymienione w uwadze działki nr: 32, 33, 34/1, 34/2 - obręb geodezyjny 24 znajdują się poza granicą opracowania „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów sportowych II przy Alei Sybiraków w Olsztynie”.

- 2) Uwaga wniesiona przez: Polski Związek Działkowców Pani Aneta Piętka Prezes Zarządu Rodzinnego Ogrodu Działkowego im. Marii Konopnickiej w Olsztynie, Pani Krystyna Nawotczyńska Skarbnik Zarządu Rodzinnego Ogrodu Działkowego im. Marii Konopnickiej w Olsztynie.

Treść uwagi: Wnosimy o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów sportowych II przy Alei Sybiraków w Olsztynie, w taki sposób, aby planowanie i wykonanie projektu planu zagospodarowania przestrzennego terenów sportowych II przy Alei Sybiraków w Olsztynie pozostawały w granicach nieruchomości 24-50/9, a rozwiązania inwestora i wykonawcy nie skutkowały utrudnieniami w funkcjonowaniu ROD istniejącego na dz. 32, 33, 34/1, 34/2 obręb geodezyjny 24 m. Olsztyn, i nie miały na niego niekorzystnego wpływu.

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów sportowych II przy Alei Sybiraków w Olsztynie” określa zasady kształtowania przestrzeni, przeznaczenia terenów, sposoby zagospodarowania, wskaźniki urbanistyczne, tylko dla nieruchomości znajdujących się w jego granicach, czyli dz. nr: 24-50/9; 24-50/7; 24-50/11; 24-50/10;. Wymienione w uwadze działki nr: 32, 33, 34/1, 34/2 - obręb geodezyjny 24 znajdują się poza granicą opracowania przedmiotowego mpzp. Zgodnie z Prognozą Oddziaływania na Środowisko Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów sportowych II przy alei Sybiraków w Olsztynie, planowane zainwestowanie nie wprowadzi do środowiska uciążliwości innych niż obecnie występujące, ponieważ w większości jest to teren zurbanizowany. Funkcja usług sportu jest kontynuacją funkcji istniejącej od dawna na tym terenie (Stadion Warmii powstał w 1953 r.). Projekt i realizacja inwestycji oparte są na przepisach odrębnych. Zakres i oddziaływanie podczas realizacji inwestycji będą wynikały z projektu budowlanego dla planowanego zadania inwestycyjnego. Oddziaływanie negatywne, krótkoterminowe może wystąpić na etapie prac budowlanych i związane będzie z uciążliwościami emitowanymi przez pracujące maszyny, tj. głównie z hałasem i obniżeniem jakości krajobrazu. Ponadto należy zwrócić uwagę, że oddziaływanie akustyczne na środowisko występujące okresowo w trakcie prac budowlanych nie podlega regulacjom prawnym z zakresu ochrony przed hałasem. Na etapie opracowania mpzp

nie jest możliwe rozstrzygnięcie o utrudnieniach w funkcjonowaniu ROD, które mogą powstać podczas realizacji inwestycji.

- 3) Uwaga wniesiona przez: Polski Związek Działkowców Pani Aneta Piętka Prezes Zarządu Rodzinnego Ogrodu Działkowego im. Marii Konopnickiej w Olsztynie, Pani Krystyna Nawotczyńska Skarbnik Zarządu Rodzinnego Ogrodu Działkowego im. Marii Konopnickiej w Olsztynie.

Treść uwagi: Wnosimy o przewidzenie właściwego zagospodarowania wód opadowych na terenie obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W bezpośrednim sąsiedztwie tego terenu funkcjonuje wspomniany ROD (dz. 34/1 obręb 24 m. Olsztyn). Częstym problemem zwłaszcza w miesiącach letnich jest zalewanie tego ogrodu wodami z sąsiednich nieruchomości. Mając to na uwadze, Zarząd ROD wnosi o przewidzenie w mpzp odpowiednich rozwiązań w zakresie zagospodarowania wód opadowych, które by zabezpieczyły obszar wspomnianego Ogrodu przed zalewaniem wodami opadowymi z terenu objętego mpzp.

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie: Zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującego prawa dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione. Zgodnie z zasadami tworzenia aktów prawa miejscowego, jeżeli jakiś zakaz wynika z aktów prawa wyższego rzędu nie należy go powtarzać w aktach prawa niższego rzędu. W przedmiotowym mpzp w § 13 określone zostały zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym kanalizacji deszczowej, dla całego obszaru w granicach planu. Przy projektowaniu i realizacji inwestycji obowiązują wyżej wymienione przepisy, co gwarantuje właściwe zagospodarowanie wód opadowych z działek objętych mpzp.

- 4) Uwaga wniesiona przez: Polski Związek Działkowców Pani Aneta Piętka Prezes Zarządu Rodzinnego Ogrodu Działkowego im. Marii Konopnickiej w Olsztynie, Pani Krystyna Nawotczyńska Skarbnik Zarządu Rodzinnego Ogrodu Działkowego im. Marii Konopnickiej w Olsztynie.

Treść uwagi: Wnosimy o uczestniczenie przez ROD w procedurze sporządzania planu który jest z punktu widzenia własnego interesu niezwykle istotne, ponieważ ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Jest to ważne dla ROD zarówno w aspekcie w granicach nieruchomości należącej do ROD, jak i wpływu (oddziaływania) działalności na nieruchomości sąsiednie.

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie: Prezydent zapewnia udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, na zasadach określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wnoszący uwagę ROD brał czynny udział w całej procedurze sporządzania przedmiotowego mpzp poprzez składanie wniosków, zapoznanie się z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, obecność na debacie publicznej oraz wniesienie uwag do planu. Zgodnie z procedurą, w trakcie tworzenia przedmiotowego mpzp zostały spełnione wszystkie obowiązki wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dlatego uwagę uznaje się za bezzasadną.

- 5) Uwaga wniesiona przez: Polski Związek Działkowców Pani Aneta Piętka Prezes Zarządu Rodzinnego Ogrodu Działkowego im. Marii Konopnickiej w Olsztynie, Pani Krystyna Nawotczyńska Skarbnik Zarządu Rodzinnego Ogrodu Działkowego im. Marii Konopnickiej w Olsztynie.

Treść uwagi: Ponadto Zarząd ROD wnosi o zmianę i uzupełnienie w projekcie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu, projekt nie określa bowiem kubatury i wysokości budynków, obiektów gdzie będzie znajdował się dojazd do nieruchomości, co może powstać obok nieruchomości i w jej sąsiedztwie, czy też jaki dopuszczalny będzie poziom hałasu.

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie: W przedmiotowym planie nie ma potrzeby wyznaczania granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, ponieważ działki gruntu potrzebne do realizacji zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie ośrodka sportowego stanowią własność Gminy Olsztyn i nie ma potrzeby ich wywłaszczania zgodnie z ustawą o gospodarce

nieruchomościami. W ustaleniach szczegółowych planu w §16, dla każdego wyznaczonego terenu ustalone zostały wymagane ustawą o planowaniu przestrzennym:

- wskaźniki urbanistyczne, w tym maksymalna wysokość zabudowy
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w tym określenie drogi publicznej lub terenu, z którego będzie realizowany dojazd.

Zgodnie z ustawą o planowaniu przestrzennym nie wyznacza się wskaźnika kubatury obiektów.

Konkretna lokalizacja dojazdu do nieruchomości będzie wynikała z przygotowanego na podstawie mpzp projektu budowlanego dla konkretnej inwestycji i nie jest możliwa do określenia na etapie sporządzania planu.

W § 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, przedmiotowego mpzp, wprowadzono zapis mówiący, że: na terenach, gdzie występuje uciążliwe natężenie hałasu, wymagane jest zastosowanie środków, zapewniających właściwe warunki akustyczne (niwelujących wysoki poziom hałasu) takich jak np.: zieleń izolacyjna, ekrany akustyczne oraz inne odpowiednie rozwiązania techniczne.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA

Robert Szewczyk

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXVI/1030/23

Rady Miasta Olsztyna

z dnia 29 listopada 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów sportowych II przy Alei Sybiraków w Olsztynie”.

1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.), ustala się, że nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy na obszarze opracowania „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów sportowych II przy Alei Sybiraków w Olsztynie”.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA

Robert Szewczyk

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXVI/1030/23

Rady Miasta Olsztyna

z dnia 29 listopada 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w postaci cyfrowej

Uzasadnienie

„Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów sportowych II przy Alei Sybiraków w Olsztynie”.

1. Informacja o obszarze planu

1. Podstawa prawna

Przedmiot i granice planu określa uchwała Nr XLV/719/22 Rady Miasta Olsztyna z dnia 30 marca 2022 r. o przystąpieniu do sporządzenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów sportowych II przy Alei Sybiraków w Olsztynie".

2. Położenie

Plan obejmuje obszar o powierzchni 7,7243 ha, położony na terenie osiedla Podleśna, ograniczony od północy i wschodu obszarem rodzinnych ogrodów działkowych, od strony południowo-wschodniej jego granice wyznacza ulica Macieja Rataja, od strony południowo-zachodniej Aleja Sybiraków.

3. Cel sporządzenia planu

Obszar będący przedmiotem miejscowego planu położony jest w rejonie Alei Sybiraków oraz ul. Macieja Rataja w Olsztynie. Obejmuje część terenów znajdujących się w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów sportowych przy Alei Sybiraków w Olsztynie, Uchwała Nr XLIX/805/14 Rady Miasta Olsztyna z dnia 29 stycznia.

Przystąpienie do opracowania nowego planu miejscowego dla tych terenów, nastąpiło na wniosek Ośrodka Sportu i Rekreacji w Olsztynie. Obecnie obowiązujący mpzp. został opracowany z myślą o budowie stadionu piłkarskiego spełniającego wymagania ekstraklasy. Obecne potrzeby OSIR-u są znacząco inne. Planowana przez OSIR inwestycja wymaga zmieszczenia na działce czterech pełnowymiarowych boisk piłkarskich, zadaszonej trybuny oraz budynku biurowo-szkoleniowego wraz z towarzyszącą im infrastrukturą. Dodatkowo jedno z czterech boisk ma być przeznaczone pod rozgrywki i spełniać wymagania rozgrywek IV ligi, a jedno z pozostałych trzech boisk szkoleniowych ma zostać przekryte zadaszeniem pneumatycznym.

Opracowanie nowego miejscowego planu zagospodarowania terenu ma na celu umożliwienie realizacji obiektów sportowych zgodnie z aktualnymi potrzebami OSIR-u, przedstawionymi w załączonej do wniosku koncepcji, przy zachowaniu funkcji sportu i rekreacji, zgodnie z ustaleniami zawartymi Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna.

Podstawowymi ustaleniami planu są: wyznaczenie przeznaczenia terenów, określenie zasad kształtowania zabudowy, określenie zasad ochrony ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, a także ustalenie zasad kształtowania przestrzeni publicznej. Plan rozstrzyga w kwestii zasad i wskaźników kształtowania projektowanej zabudowy wraz z rozstrzygnięciem ich obsługi komunikacyjnej. W swoich zapisach plan uwzględnia zasady zrównoważonego rozwoju, walory ekonomiczne przestrzeni, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.

4. Plan obowiązujący

Przedmiotowy plan stanowi częściową zmianę: „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów sportowych przy Alei Sybiraków w Olsztynie przyjętego Uchwałą NR XLIX/805/14 Rady Miasta Olsztyna z dnia 29 stycznia 2014 r (Dz. Urz. Woj. Warm.-Mazur. z 2014 roku, poz. 1081 z dn. 05.03.2014 r., który wszedł w życie 20.03.2014 r.)

Obowiązujący mpzp. w zakresie objętym zmianą wydzielał tereny i nadawał im następujące przeznaczenia: - tereny usług sportu, -tereny usług turystyki i sportu, -tereny komunikacji - tereny zieleni. Obowiązujący mpzp. został sporządzony tak, aby umożliwić budowę stadionu piłkarskiego, spełniającego wymagania ekstraklasy.

Nowy plan zachowując jednocześnie funkcję sportu i rekreacji, jako dominującą, w inny sposób wydziela tereny i nadaje im następujące przeznaczenia: UT-UZ-US– teren usług turystyki lub zdrowia i pomocy społecznej lub usług sportu i rekreacji, US– teren usług sportu i rekreacji, ZP– teren zieleni urządzonej. Zmienia również zasady zagospodarowania oraz wskaźniki kształtowania projektowanej zabudowy tak aby była możliwa do zrealizowania, planowana przez OSIR inwestycja, polegająca na budowie czterech

pełnowymiarowych boisk piłkarskich, zadaszonej trybuny oraz budynku biurowo-szkoleniowego wraz z infrastrukturą, przy czym jedno z czterech boisk ma być przeznaczone pod rozgrywki i spełniać wymagania rozgrywek IV ligi, a jedno z pozostałych trzech boisk szkoleniowych ma zostać przekryte zadaszeniem pneumatycznym.

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie

Obszar opracowania zlokalizowany jest w północnej części miasta Olsztyna, na terenie osiedla Podleśna. Analizowany obszar w większości tworzą tereny zainwestowane, ale w niewielkim stopniu zabudowane. Na terenie dominują obiekty sportowe, dwa z naturalną nawierzchnią: trawiaste boiska sportowe, należące do KKS Warmia Olsztyn oraz boisko ze sztuczną nawierzchnią, kort tenisowy, który od kilku lat nie jest już użytkowany i aktualnie jest zaniedbany oraz porośnięty roślinnością. Stadion Warmii jest drugim, co do wielkości stadionem w Olsztynie (wymiar boiska: 100×65 m), powstałym w 1953 r. W przeszłości stadion był obiektem wielofunkcyjnym, gdzie odbywały się na nim zawody w różnych dyscyplinach, m.in. w jeździectwie (skoki przez przeszkody), wyścigach na żużlu, lekkiej atletyce. Na terenie opracowania znajduje się kilka obiektów budowlanych o niewielkiej powierzchni, głównie zabudowa usługowa. W większości są to budynki jednokondygnacyjne (dwukondygnacyjne są jedynie obiekty medyczne), które tworzą budynki powstałe w latach 60-70 tych, w późniejszym czasie remontowane, są to: - obiekty medyczne: Diagnostyka. Laboratoria Medyczne, Poradnia Diagnostyki Prenatalnej NZOZ Malarkiewicz i Spółka, - warsztaty samochodowe, - blaszany obiekt magazynowy firmy związanej z usługami grabarskimi; - obiekty związane z usługami sportu: Warmia Klub sportowy; sekcja badmintonu, sekcja bokserska oraz inne budynki obecnie nieużytkowane, w tym obiekty magazynowe i związane z obsługą infrastruktury technicznej oraz dwa domki letniskowe.

Obecna infrastruktura sportowa oraz istniejące budynki socjalne, biurowe i magazynowe są mocno zaniedbane. Na stadionie Warmii brakuje oświetlenia, ławek (większość trybuny jest zniszczona), odpowiedniej nawierzchni i dostosowanego do potrzeb stadionu parkingu. Poza tym na obszarze znajduje się plac manewrowy do nauki jazdy, parkingi i chodniki oraz zieleń towarzysząca, w tym trawniki, krzewy i drzewa. Drzewostan stanowi istotny i dość liczny element zagospodarowania obszaru, występuje najczęściej w postaci szpalerów wysokich drzew, zlokalizowanych wzdłuż całej granicy przedmiotowego terenu i wewnątrz obszaru.

Na przedmiotowym terenie występują sieci i urządzenia infrastruktury technicznej (tj.: gazowej, wodociągowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej oraz kanalizacyjnej). W północnej części terenu przebiega kolektor kanalizacji sanitarnej ksD500.

Obsługa komunikacyjna przedmiotowego terenu odbywa się głównie drogą publiczną, al. Sybiraków, a od strony wschodniej – ul. M. Rataja.

6. Realizacja polityki przestrzennej Miasta ustalonej w Studium Uwarunkowań

Obszar przedmiotowego planu znajduje się na terenie strefy M4-STREFA MIESZKANIOWA - ZATORZE. Strefa M4 jest położona za torami kolejowymi, w północnej części Miasta. Od południa oddzielona linią kolejową od Centrum, od północy ograniczona kompleksem Lasu Miejskiego. Zachodnią naturalną granicę stanowi dolina rzeki Łyny, natomiast od wschodu teren styka się z dzielnicą przemysłową.

Przeznaczenia terenów

Dla każdego obszaru miasta Studium wskazuje funkcje dominujące. Jednocześnie nie wyklucza funkcji towarzyszących, uzupełniających, które nie kolidują z funkcją dominującą. Zgodnie z ustaleniami Studium obszar objęty planem został opisany jako: "tereny usług turystyki sportu i rekreacji". Na obszarze opracowywanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczono tereny: 1UT-UZ-US; 2US; 3ZP;

Poniższa tabela pokazuje udział procentowy terenów o poszczególnych funkcjach.

Symbol klasy przeznaczenia terenu	Nazwa klasy przeznaczenia terenu	Powierzchnia terenu	Udział procentowy powierzchni terenu w stosunku do obszaru planu
1UT-UZ-US	teren usług turystyki lub zdrowia i pomocy społecznej lub usług sportu i rekreacji	1412,9m ²	1412,9m ² /77243m ² =0,018~ 1,8%
2US	teren usług sportu i rekreacji	71626,4m ²	71626,4m ² /77243m ² =0,927~ 92,%
3ZP	teren zieleni urządzonej	4205,8 m ²	4205,8 m ² /77243m ² =0,055~ 5,5%

Powyższe zestawienie pokazuje, że na obszarze opracowywanego planu dominuje funkcja usług sportu i rekreacji, zajmując 92,7% powierzchni opracowywanego mpzp. Funkcja zieleni urządzonej jest funkcją towarzyszącą funkcji podstawowej, ponieważ zieleń będzie izolowała tereny usług sportu i rekreacji od drogi publicznej, przez co poprawi środowiskową jakość tych terenów.

Ustalenia opracowywanego miejscowego planu przeznaczają teren 1UT-UZ-US pod usługi turystyki lub zdrowia i pomocy społecznej lub usługi sportu i rekreacji. Teren 1 UT-UZ-US o powierzchni 1412,9m² ma bardzo małą powierzchnię w stosunku do powierzchni całego planu która wynosi 77243m². Powierzchnia tego terenu stanowi 1,8% powierzchni całego obszaru objętego opracowaniem przedmiotowego planu. Przypisana do terenu m.in. funkcja usług zdrowia zajmuje bardzo niewielką powierzchnię w stosunku do całego obszaru mpzp., nie jest funkcją kolidującą i nie wpływa na zmianę głównego przeznaczenia dla całego obszaru. Aktualnie na terenie 1UT-UZ-US istnieje budynek, w którym znajdują się: przychodnia oraz diagnostyka laboratoryjna. Jednocześnie obiekt o funkcji usług zdrowia, może w przyszłości stanowić zabezpieczenie medyczne dla planowanego Ośrodka Sportowego.

Zważywszy na powyższe argumenty należy stwierdzić, że ustalone w projekcie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów sportowych II przy Alei Sybiraków w Olsztynie”, przeznaczenia terenów są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna, przyjętym Uchwałą Rady Miasta Olsztyna nr XXXVII/660/13 z dnia 15 maja 2013 r.

wskaźniki prognozowania liczby miejsc postojowych

Zgodnie ze Studium obszar objęty projektem miejscowego planu znajduje się w strefie B dla, której ustalone zostały minimalne i maksymalne wskaźniki prognozowania liczby miejsc postojowych przypadające na poszczególne funkcje projektowanych obiektów. Ustalona maksymalna liczba stanowisk postojowych dla obiektów takich jak: teatry, kina, obiekty widowiskowe i sportowe wynosi 25 miejsc postojowych na 100 miejsc użytkowych, a minimalna 20 miejsc postojowych na 100 miejsc użytkowych. Analizując położenie i uwarunkowania komunikacyjne planowanego ośrodka sportowego należy zauważyć, że w odległości ok. 150 m od głównej bramy ośrodka znajduje się przystanek autobusowy, na którym zatrzymują się autobusy zapewniające dojazd do centrum miasta. Ponadto w odległości około 400m znajduje się pętla autobusowa, na której zatrzymują się autobusy zapewniające dojazd do różnych dzielnic Olsztyna. Dobry dostęp do komunikacji publicznej daje możliwości dojazdu autobusami na treningi w ośrodku. Polityka parkingowa opisana w Studium uwzględnia odmienne zapotrzebowanie na miejsca postojowe w różnych strefach struktury przestrzennej miasta. W strefie turystyki sportu i rekreacji zapotrzebowanie na miejsca parkingowe dotyczy kilku rodzajów użytkowania: stacjonarnego, weekendowego i okazjonalnego. Jedynie usługi całoroczne wymagają stosowania wysokiego wskaźnika. W omawianym przypadku:- codzienne zapotrzebowanie będą generować pracownicy ośrodka; cykliczne i rotacyjne - rodzice odwożący dzieci na treningi; okazjonalne kibice rozgrywek piłkarskich. Przy czym kibice z Olsztyna mają możliwość dojazdu publiczną komunikacją miejską. Dodatkowo dla kibiców spoza Olsztyna, na terenie ośrodka zapewnione zostaną miejsca postojowe dla autokarów.

Po analizie sposobu działania ośrodka oraz indywidualnych potrzeb parkingowych, ze względu na: okazjonalne organizowanie rozgrywek, zapewnienie na terenie ośrodka miejsc postojowych dla autokarów dla piłkarzy oraz kibiców gości oraz dobrą dostępność do publicznej komunikacji miejskiej w opracowywanym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono niższy minimalny wskaźnik miejsc postojowych dla obiektów widowiskowych i sportowych na poziomie 10 miejsc postojowych na 100 miejsc na trybunie oraz nakazano zapewnienie minimum 2 miejsca postojowe dla autokarów. W analizowanym przypadku zastosowany wskaźnik w pełni pozwoli na zabezpieczenie potrzeb parkingowych planowanego ośrodka sportowego. Dla pozostałych funkcji towarzyszących ośrodkowi sportowemu zastosowano wskaźniki zgodnie z przedstawionymi w Studium wskaźnikami prognozowania miejsc postojowych dla strefy B.

Zważywszy na powyższe argumenty należy stwierdzić, że ustalone w projekcie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów sportowych II przy Alei Sybiraków w Olsztynie”, wskaźniki miejsc postojowych są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna, przyjętym Uchwałą Rady Miasta Olsztyna nr XXXVII/660/13 z dnia 15 maja 2013 r.

Intensywność zabudowy

W przedmiotowym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla poszczególnych terenów określono intensywność zabudowy. Wartości wyznaczonej intensywności zabudowy zostały przedstawione w poniższej tabeli:

Oznaczenie terenu	Zapisana w Studium wytyczna odnośnie maksymalnej intensywności zabudowy dla nadziemnych części budynku	Powierzchnia terenu	Wyznaczona w miejscowym planie minimalna intensywność zabudowy	Wyznaczona w miejscowym planie maksymalna intensywność zabudowy
1UT-UZ-US	1,4	1412m ²	0	2,0
2US	-	71626,4 m ²	0	0,5

Należy zauważyć, że podniesiona dla terenu 1UT-UZ-US intensywność zabudowy ustalona na poziomie 2,0 bilansuje się z dużo niższą, wyznaczoną na poziomie 0,5 intensywnością zabudowy dla terenu 2US który jest ponad 50 razy większy .

Zgodnie z zapisami studium podane w nim wskaźniki dotyczące intensywności zabudowy są uśrednione. Uszczegółowienie tych wskaźników oraz wskazanie lokalnych dominant wysokościowych następuje w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, na podstawie przyjętych założeń urbanistycznych i kompozycyjnych uwzględniających zagospodarowanie terenów sąsiadujących.

Zgodnie z zapisami STUDIUM intensywność zabudowy określona liczbowo i ułamkiem dziesiętnym oznacza stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków projektowanych i adaptowanych, liczonej w zewnętrznym obrysie murów, do powierzchni terenu.

Zgodnie z obowiązującą ustawą o planowaniu przestrzennym w planie obowiązkowo ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

Zgodnie z polską normą PN-ISO 9836:1997 powierzchnia całkowita budynku jest sumą powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynku w tym kondygnacji podziemnych.

Różnica pomiędzy definicją intensywności zabudowy skonstruowaną na potrzeby Studium gdzie nie wlicza się kondygnacji podziemnych oraz definicją intensywności zabudowy opisaną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gdzie wlicza się kondygnacje podziemne powoduje rozbieżności w wartościach intensywności zabudowy.

Na podstawie przyjętych założeń urbanistycznych i kompozycyjnych uwzględniających zagospodarowanie terenów sąsiadujących ze względu na duże potrzeby programowe planowanego ośrodka sportowego, który ma powstać na terenie 2US wyznaczono optymalnie spójny teren 1UT-UZ-US. Analizując sąsiedztwo terenu 1UT-UZ-US po drugiej stronie al. Sybiraków zauważamy, że na terenie istniejącego szpitala występują budynki 2,3,4,5,7 kondygnacyjne. Mając to na uwadze oraz fakt, że różne funkcje generują potrzebę różnych wysokości kondygnacji dopuszczono na tym terenie wysokość zabudowy zgodnie z wytyczną studium oraz ustaleniami obecnie obowiązującego miejscowego planu maksymalnie do 18 m.

Aby umożliwić funkcjonowanie istniejącego budynku, a także dać możliwość jego przebudowy, rozbudowy, wyburzenia i budowy budynku według nowoczesnych standardów z kondygnacją podziemną, wyznaczono wyższy parametr intensywności zabudowy na poziomie 2,0.

Zważywszy na to, że Studium podaje uśrednione wartości parametrów dopuszczając ich odmienne wyznaczenie, jeśli wynika to z analizy urbanistycznej sąsiedztwa należy stwierdzić, że ustalona w projekcie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów sportowych II przy Alei Sybiraków w Olsztynie”, intensywność zabudowy została wyznaczona na podstawie przyjętych założeń urbanistycznych i kompozycyjnych uwzględniających zagospodarowanie terenów sąsiadujących i jest zgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna, przyjętym Uchwałą Rady Miasta Olsztyna nr XXXVII/660/13 z dnia 15 maja 2013 r.

Powierzchnia biologicznie czynna

Ze względu na to, że ustawa o planowaniu przestrzennym mówi o wyznaczaniu minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, a warunki techniczne definiują jak należy rozumieć teren biologicznie czynny wprowadzono definicję powierzchni biologicznie czynnej na potrzeby planu.

W przedmiotowym miejscowym planie wprowadzono definicję określającą, że przez powierzchnię biologicznie czynną należy rozumieć: teren o nawierzchni naturalnej lub urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych, w tym przepuszczalne powierzchnie wzmocnione, takie jak np.: boiska trawiaste, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z powierzchnią zapewniającą naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² oraz wodę powierzchniową na tym terenie.

Definicja ta precyzuje, że boiska z nawierzchnią trawiastą na podbudowie przepuszczalnej, które zapewniają miejscową retencję i vegetację roślin stanowią powierzchnię biologicznie czynną, co pozwoli w sposób nie budzący wątpliwości odczytywać zapisy przedmiotowego mpzp.

W przedmiotowym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla poszczególnych terenów określono minimalną powierzchnię biologicznie czynną. Wartości wyznaczonej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej zostały przedstawione w poniższej tabeli:

Oznaczenie terenu	Zapisana w Studium wytyczna odnośnie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.	Powierzchnia terenu	Wyznaczona w miejscowym planie minimalna powierzchnia biologicznie czynna.
1UT-UZ-US	25%	1412m ²	0%
2US	40%	71626,4 m ²	40%
3ZP	-	4205,8 m ²	70%

Mając na uwadze duże potrzeby programowe planowanego ośrodka sportowego, który ma powstać na terenie 2US wyznaczono optymalnie spójny teren 1UT-UZ-US. Teren 1UT-UZ-US jest około 50 razy mniejszy w porównaniu z terenem 2US.

Aby pozwolić na zgodne z przeznaczeniem zagospodarowanie terenu 1UT-UZ-US oraz aby umożliwić funkcjonowanie istniejącego budynku, a także dać możliwość jego przebudowy, rozbudowy, wyburzenia i budowy nowego budynku wyznaczono wymaganą minimalną powierzchnię biologicznie czynną na poziomie 0.

Zgodnie z zapisami studium podane w nim wskaźniki dotyczące powierzchni biologicznie czynnej są uśrednione. Uszczegółowienie tych wskaźników następuje w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, na podstawie przyjętych założeń urbanistycznych i kompozycyjnych uwzględniających zagospodarowanie terenów sąsiadujących.

Należy zauważyć, że wyznaczona dla terenu 1UT-UZ-US minimalna powierzchnia biologicznie czynna ustalona na poziomie 0 bilansuje się z wyznaczoną na poziomie 40% minimalną powierzchnią biologicznie czynną dla terenu 2US oraz wyznaczoną na poziomie 70% powierzchnią biologicznie czynną dla terenu 3ZP.

Zważywszy na to, że Studium podaje uśrednione wartości parametrów dopuszczając ich odmienne wyznaczenie, jeśli wynika to z analizy urbanistycznej sąsiedztwa należy stwierdzić, że ustalona w projekcie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów sportowych II przy Alei Sybiraków w Olsztynie”, minimalna powierzchnia biologicznie czynna jest zgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna, przyjętym Uchwałą Rady Miasta Olsztyna nr XXXVII/660/13 z dnia 15 maja 2013r.

7. Projekt rysunku planu miejscowego sporządzono w formie rysunku, z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej wydanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, o której mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu przestrzennym, zawierającej obszar objęty projektem planu miejscowego wraz z jego niezbędnym otoczeniem, w skali 1:1000.

II. Sposób realizacji wymogów wynikających z Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Projekt planu miejscowego zawiera zapisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, poprzez przywołanie ogólnych zasad dla całej przestrzeni objętej opracowaniem, jak również zasad szczegółowych dla poszczególnych terenów funkcjonalnych.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone zostały postanowieniami dotyczącymi: przeznaczeń terenów, zasadami realizowania infrastruktury, zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², zasadami doboru materiałów oraz kolorystyki obiektów, zasady umieszczania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych.

Wymagania ładu przestrzennego odzwierciedlone są również poprzez ustalenie wszelkich zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu: intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy, jak również wskazania maksymalnej dopuszczalnej wysokości zabudowy.

Plan ustala nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób ze szczególnymi zasadami poprzez stosowanie zasad uniwersalnego projektowania;

W przedmiotowym planie nie wyznaczono granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, ponieważ działki gruntu potrzebne do realizacji zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie ośrodka sportowego stanowią własność Gminy Olsztyn i nie ma potrzeby ich wyłączenia zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami.

W przedmiotowym planie nie wyznaczono granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym ponieważ w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego województwa, na obszarze opracowania przedmiotowego planu, nie zostały wskazane tereny o takim przeznaczeniu.

2. Uwzględnienie walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Mając na względzie walory architektoniczne i krajobrazowe przestrzeni, przepisy planu regulują kwestie związane z kształtowaniem zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, w tym maksymalną wysokość zabudowy.

Przygotowana koncepcja, stanowiąca załącznik do wniosku o zmianę mpzp. zakłada budowę czterech pełnowymiarowych boisk piłkarskich, zadaszonej trybuny oraz budynku biurowo-szkoleniowego wraz z infrastrukturą, przy czym jedno z czterech boisk ma być przeznaczone pod rozgrywki i spełniać wymagania rozgrywek IV ligi, a jedno z pozostałych trzech boisk szkoleniowych ma zostać przekryte zadaszeniem pneumatycznym. Zgodnie z koncepcją, na omawianym terenie mają powstać obiekty o bardzo zróżnicowanych wysokościach. Dlatego konieczne było wprowadzenie definicji zabudowy, która precyzuje, że obiekty budowlane takie jak zadaszenia pneumatyczne boisk stanowią zabudowę i podlegają ograniczeniom lokalizacji i wysokości.

Do przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania wprowadzono definicję wysokości zabudowy. Wprowadzenie tej definicji było konieczne, ponieważ definicja wysokości budynku sformułowana w obowiązujących warunkach technicznych służy jedynie przyporządkowaniu budynkowi odpowiednich wymagań tego rozporządzenia i nie dotyczy innych obiektów budowlanych. Ze względu na to, że w budynku można dowolnie lokalizować wejście główne, czyli poziom, od którego, liczona jest jego wysokość, definicja ta nie pozwala wyznaczyć jednoznacznie, rozumianej z punktu widzenia kształtowania przestrzeni zurbanizowanej, koniecznej do zachowania ładu przestrzennego wysokości zabudowy. Zadaniem wprowadzonej definicji wysokości zabudowy jest jednoznaczne określenie maksymalnej wysokości obiektów budowlanych na danym terenie.

W związku z powyższym wyznaczono wysokość nowej zabudowy za pomocą:

- maksymalnej wysokości zabudowy wyrażonej wysokością bezwzględną, mierzoną w metrach nad poziomem morza, czyli gabarytu służącego do określenia maksymalnego wymiaru pionowego obiektu za pomocą poziomu płaszczyzny, której nie może przekroczyć żaden punkt tego obiektu,
- maksymalnej wysokości zabudowy wyrażonej w metrach mierzonej od poziomu terenu przed wejściem do budynku, od strony frontu terenu do najwyższego punktu budynku, lub obiektu budowlanego,

Plan nie ustala liczby kondygnacji podziemnych, liczba ta wynika z parametru intensywności zabudowy.

Na terenie 2US ze względu na dużą powierzchnię działki oraz bardzo zróżnicowane wysokości obiektów budowlanych, które mogą na niej powstać, zostały wyznaczone strefy wysokości zabudowy. Wprowadzenie stref wysokości zabudowy pozwala na określenie lokalizacji niższych obiektów bliżej al. Sybiraków, a najwyższych w głębi działki, tak aby nie dominowały nad sąsiednią zabudową.

3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Przedmiotowy projekt planu miejscowego stanowi częściową zmianę obowiązującego obecnie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów sportowych przy Alei Sybiraków w Olsztynie przyjętego Uchwałą NR XLIX/805/14 Rady Miasta Olsztyna z dnia 29 stycznia 2014 r. Dz. Urz. Woj. Warm.-Mazur. z 2014 roku, poz. 1081 z dn. 05.03.2014 r.

Rozwiązania przyjęte w przedmiotowym projekcie planu wprowadzają sposób zagospodarowania zgodny z dotychczasową funkcją oraz określonym w Studium kierunkiem zagospodarowania dla tego terenu. Dlatego w wyniku właściwej realizacji ustaleń projektu planu nie przewiduje się znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko. Ze względu na to, iż obszar opracowania położony jest poza prawnymi formami ochrony przyrody, jak również odległość od najbliższego obszaru Natura 2000 wynosi ponad ok. 9,0 km, prognozuje się, iż realizacja zapisów planu nie będzie znacząco negatywnie oddziaływała na obszary chronione, obszary Natura 2000 oraz nie naruszy spójności tych obszarów. Obszar objęty projektem planu znajduje się również poza głównymi korytarzami ekologicznymi i nie stanowi zagrożenia ani bariery ekologicznej dla migracji roślin i zwierząt.

W projekcie planu znalazło się szereg ustaleń dotyczących ochrony środowiska, które w sposób bezpośredni i pośredni wpływają korzystnie na środowisko przyrodnicze oraz warunki życia i zdrowia ludzi. Ustalenia te dotyczą m.in. ochrony powietrza i preferencji źródeł niskoemisyjnych, ochrony wód, powierzchni ziemi i gleby, ochrony przed hałasem, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych szczelnych powierzchni ulic i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej, nakaz miejscowego zagospodarowania niezanieczyszczonych wód opadowych, zakaz działalności związanej z przetwarzaniem odpadów, nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącej wartościowej zieleni wysokiej. Także bezpośrednio wyrażone zapisy dotyczące gospodarki wodno-ściekowej, gospodarki odpadami oraz warunkami zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz i ciepło. Zapisy te docelowo dążą do zapewnienia wysokiej jakości użytkowania obiektów poprzez zapewnienie dostępu do infrastruktury technicznej.

W projekcie planu uwzględniono niezbędny dla zapewnienia właściwych warunków użytkowania rozwój infrastruktury technicznej, której niedostatki są jednym z bardziej istotnych problemów właściwego stanu ochrony środowiska.

Inne wymagania związane z kwestią ochrony środowiska zostały uwzględnione w projekcie planu, w wyniku m. in. realizacji wytycznych z opracowania ekofizjograficznego oraz prognozy oddziaływania na środowisko.

Teren objęty opracowaniem położony jest w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Subzbiornik Warmia nr 205 oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Olsztyn (zbiornik międzymorenowy Olsztyn) nr 213.

W kwestii ochrony wód plan nakazuje stosowanie odpowiednich technologii eliminujących prawdopodobieństwo ich zanieczyszczenia (odprowadzanie ścieków do istniejącej kanalizacji sanitarnej, ścieków deszczowych do kanalizacji deszczowej, zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej), jak również ograniczanie wielkości powierzchni szczelnych.

Plan nie przewiduje lokalizacji terenów rolniczych ani leśnych.

4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W granicach planu nie występują obiekty i obszary objęte ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także nakazu stosowania rozwiązań architektoniczno-budowlanych uwzględniających osoby ze szczególnymi potrzebami.

W granicach planu każda działka budowlana, przeznaczona pod zabudowę z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci technicznego uzbrojenia terenu w zakresie: zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków sanitarnych oraz zaopatrzenia w energię elektryczną;

W kwestii potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, opracowanie planu nakazuje stosowanie rozwiązań architektoniczno-budowlanych dostosowujących przestrzeń publiczną do tych celów. Dodatkowo w ustaleniach planu określono minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

W granicach planu brak jest terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemi, dlatego nie uwzględnia on kwestii sposobu ich zagospodarowania w myśl wymagań ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi.

6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Plan zagospodarowania przedmiotowej przestrzeni poprzez przyjęte w nim rozwiązania projektowe dąży do racjonalnego wykorzystania istniejącego zagospodarowania obszaru, bierze pod uwagę wszystkie czynniki z tym związane tj. istniejącą infrastrukturę techniczną, istniejące połączenia komunikacyjne oraz położenie terenu w obszarze wykształconej struktury osiedla. Wskazuje on rozwiązania najkorzystniejsze z punktu widzenia potencjalnego rozwoju tej części miasta.

7. Prawo własności

W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty stanowiące własność:

Dz.nr	własność	użytkownik wieczysty
24-50/7	SKARB PAŃSTWA	"POLSKIE KOLEJE PAŃSTWOWE " SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE
24-50/11	SKARB PAŃSTWA	"POLSKIE KOLEJE PAŃSTWOWE " SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE
24-50/10	SKARB PAŃSTWA	"POLSKIE KOLEJE PAŃSTWOWE " SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE
24-50/9	GMINA OLSZTYN	-

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projektowane niniejszym planem funkcje terenów będą miały neutralny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa Państwa. Mimo powyższego, projekt planu podlega opinii oraz uzgodnieniu przez organy właściwe w sprawach obronności i bezpieczeństwa państwa.

9. Potrzeby interesu publicznego

Projekt planu porządkuje istniejące zagospodarowanie terenu, zmienia podziały terenów, wprowadza linie zabudowy oraz linie rozdzielające strefy wysokości zabudowy.

Wskazany w projekcie sposób zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy w przestrzeni publicznej uwzględnia potrzeby ogółu społeczeństwa tj. osób starszych i osób niepełnosprawnych i osób ze szczególnymi potrzebami.

10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Projekt planu w §13 zawiera ustalenia dotyczące zasad związanych z kształtowaniem i zagospodarowaniem infrastruktury technicznej.

11. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Prezydent Olsztyna, poprzez zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zapewnia możliwość udziału społeczeństwa w procesie planowania przestrzennego.

Przedmiot i granice planu określa uchwała Nr XLV/719/22 Rady Miasta Olsztyna z dnia 30 marca 2022 r o przystąpieniu do sporządzenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów sportowych II przy Alei Sybiraków w Olsztynie".

Dnia 05.04.2022 r. Prezydent ogłosił po raz pierwszy o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta, na jego stronie internetowej oraz w lokalnej prasie. Wyzначył również termin składania wniosków 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia.

W dniu 05.04.03.2022 r. opublikowane zostało obwieszczenie o prowadzeniu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów sportowych II przy alei Sybiraków w Olsztynie”.

Na kolejnym etapie umożliwiono wgląd do projektowanego planu, poprzez jego wyłożenie w siedzibie UM Olsztyna w dniach od 14.09.2023 r. do 05.10.2023 r., udział w dyskusji na jego temat w dniu 02.10.2023 r. oraz możliwość składania uwag do 19.10.2023 r. Ogłoszenie o tej możliwości przedstawiono na tablicy ogłoszeń, na stronie internetowej oraz ogłoszono w lokalnej prasie.

12.Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Projekt planu w §13 zawiera ustalenia dotyczące zasad związanych z kształtowaniem i zagospodarowaniem infrastruktury technicznej, która wymagana jest do zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

13.Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych.

Ocenia się, że ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych.

14.Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy.

Plan zagospodarowania przedmiotowej przestrzeni poprzez przyjęte w nim rozwiązania projektowe dąży do racjonalnego wykorzystania istniejącego zagospodarowania obszaru, bierze pod uwagę wszystkie czynniki z tym związane tj. położenie terenów na obszarze dobrze wykształconej struktury przestrzennej, dobrze skomunikowanej, obsługiwanej przez transport publiczny, posiadającej istniejącą infrastrukturę techniczną. Ekonomiczne skutki podjęcia planu analizowane będą w „Prognozie skutków finansowych”

W odniesieniu do art. 1 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu ustala co następuje:

14.1.W kwestii kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – Zagadnienie transportochłonności odnosi się do terenów związanych z ogólnie rozumianą funkcją produkcyjną bazującą na wydobywaniu, bądź dostarczaniu surowców. Przedmiotowy projekt planu nie ustala lokalizacji tego typu terenów, zatem niniejsze uzasadnienie nie ma podstaw do oceny stopnia transportochłonności układu przestrzennego.

14.2.W kwestii lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania nie wprowadza zabudowy mieszkaniowej. Biorąc pod uwagę bliską lokalizację przystanków autobusowych w sąsiedztwie planowanego ośrodka sportowego oraz sieć ciągów pieszych pozwalających na wygodne przemieszczanie się mieszkańców można wnioskować, że mieszkańcy mają możliwość w jak największym stopniu wykorzystywać publiczny transport zbiorowy jako podstawowy środek dojazdu do ośrodka.

14.3.W kwestii zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – Projekt planu zapewnia rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów ustalając możliwość realizacji ścieżek pieszych i rowerowych.

14.4. W kwestii dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy -nowa zabudowa realizowana zgodnie z ustaleniami powyższego mpzp powstanie na obszarze osiedla Podleśna, którego struktura przestrzenna jest w pełni wykształcona. Obszar objęty opracowaniem projektu miejscowego planu jest dobrze skomunikowany, obsługiwany przez transport publiczny, zapewniający dostęp mieszkańcom innych osiedli do planowanego ośrodka sportowego.

Dla wyznaczonych w planie terenów określone zostały wskaźniki i parametry nowej zabudowy, powiązania komunikacyjne, sposób realizacji infrastruktury technicznej. Planowane tereny nowej zabudowy wyznaczone zostały z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej, w szczególności gminnego systemu wodociągowo - kanalizacyjnego. Plan w §13 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, a także zapewnią wyposażenie terenów w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne. Projekt planu uwzględnia podłączenie nowej zabudowy do istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego.

15.Przedmiotowy plan miejscowy jest zgodny z wynikami analizy: „Ocena aktualności Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna oraz planów miejscowych

w Olsztynie”, Uchwała Rady Miasta Nr LIII/1039/18 z dnia 26 września 2018 r. o której mowa w art.32 ust.1 oraz w art.32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

16.Projektowanie uniwersalne zostało uwzględnione w projekcie miejscowego planu poprzez ustalenie nakazu dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób o szczególnych potrzebach.

17.Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy. Ekonomiczne skutki podjęcia planu przeanalizowane zostały w Prognozie skutków finansowych uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów sportowych II przy Alei Sybiraków w Olsztynie”. Prognoza ta wykazała, że nie przewiduje się potencjalnej zmiany dochodów oraz wydatków Miasta Olsztyna w wyniku uchwalenia przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.