

**UCHWAŁA NR XLIX/805/14
RADY MIASTA OLSZTYNA**

z dnia 29 stycznia 2014 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów sportowych 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 2012 r. poz. 647 , poz. 951, poz.1445, z 2013 r., poz. 21, poz. 405 i poz.1238) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 594, poz.645, poz.1318) Rada Miasta Olsztyna uchwala co następuje :

**Rozdział 1.
Przepisy wstępne**

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Olsztyna, przyjętego Uchwałą Rady Miasta Olsztyna Nr XXXVII/660/13 dnia 15 maja 2013 r., uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów sportowych przy Alei Sybiraków w Olsztynie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 11,4 ha, ograniczony od północy i wschodu obszarem rodzinnych ogrodów działkowych, od strony południowo-wschodniej granicę wyznacza ulica M. Rataja, od południowo-zachodniej Aleja Sybiraków, od zachodu Aleja Wojska Polskiego.

3. 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) rozpatrzenia uwag 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.

§ 2. Przedmiot i granice planu określa UCHWAŁA NR XXXVI/644/13 Rady Miasta Olsztyna z dnia 24 kwietnia 2013 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia „**Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów sportowych przy Alei Sybiraków w Olsztynie**”.

**Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem**

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

- 1) **teren** – obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony jednym symbolem;
- 2) **przeznaczenie podstawowe** – jest to przeznaczenie terenu, które dominuje na danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu tj. w przepisach szczegółowych zawartych w poszczególnych kartach terenu;
- 3) **przeznaczenie uzupełniające** – jest to część przeznaczenia terenu, która uzupełnia przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu tj. w przepisach szczegółowych zawartych w poszczególnych kartach terenu;
- 4) **przeznaczenie dopuszczalne** – oznacza przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia funkcję podstawową lub występuje zamiennie;
- 5) **usługi nieuciążliwe** – oznacza to, że prowadzona działalność usługowa, nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych i szczególnych, dotyczących ochrony środowiska;

- 6) **wysokość zabudowy** - w rozumieniu obowiązującego rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie lub określona ilością kondygnacji nadziemnych, chyba że ustalenia szczegółowe mówią inaczej;
- 7) **powierzchnia zabudowana terenu lub działki budowlanej** – oznacza powierzchnię zajęta przez budynki;
- 8) **intensywność zabudowy** - suma powierzchni całkowitej zabudowy (rozumiana jako suma powierzchni kondygnacji nadziemnych, po obrysie budynku), podzielona przez powierzchnię terenu;
- 9) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków oraz, określonych w zapisach planu, budowli - linia nie dotyczy balkonów, wykuszy, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, jeśli ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 10) **powierzchnia biologicznie czynna** - w rozumieniu obowiązującego rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 11) **miejsce postojowe dla rowerów** – miejsce umożliwiające pozostawienie roweru, w którym możliwe jest odpowiednie przymocowanie roweru do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem, w zależności od potrzeb (czasu postoju) dopuszcza się budowę osłon przed deszczem;
- 12) **zieleń izolacyjna** - jest to zieleń urządzona, niska i wysoka (drzewa i krzewy), komponowana z uwzględnieniem ochrony przeciwpyłowej i akustycznej terenów oraz walorów krajobrazu.

§ 4. Na obszarze planu ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych niżej wymienionymi symbolami literowymi i literowo - cyfrowymi :

- 1) tereny usług sportu: 1US, 2US;
- 2) tereny usług turystyki i sportu: UT/S;
- 3) tereny komunikacji:
 - a) KPZ - teren komunikacji z zielenią urządzoną,
 - b) 1KDP, 2KDP- tereny zespołów miejsc postojowych (miejsc parkowania),
 - c) 1KDD, 2KDD - tereny dróg dojazdowych;
- 4) tereny zieleni:
 - a) ZN – teren zieleni naturalnej,
 - b) 1ZI, 2ZI, 3ZI, 4ZI – tereny zieleni izolacyjnej.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru objętego planem:

- 1) zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w kartach terenów;
- 2) na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni powyżej 2000 m²;
- 3) w granicach planu wprowadza się zakaz realizacji wolnostojących boksów garażowych i zespołów garaży jednokondygnacyjnych;
- 4) na obszarze objętym planem, na terenach 1US lub 2US lub UT/S, należy zapewnić realizację ustępów publicznych, dopuszcza się wbudowanie ustępów publicznych w budynek o funkcji usługowej;
- 5) na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji obiektów sportowych o funkcji związanej ze sportami motorowymi, samochodowymi;
- 6) na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji usług związanych z obsługą samochodów, za wyjątkiem garaży wielopoziomowych ;
- 7) na obszarze objętym planem , należy połączyć poszczególne obiekty ciągami komunikacji pieszej i komunikacji pieszo-rowerowej;
- 8) dopuszcza się etapowanie realizacji inwestycji.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego dla obszaru objętego planem:

- 1) drzewa w obrębie planu przeznaczone są w maksymalnym stopniu do zachowania, teren wokół drzew należy zagospodarować w sposób zapewniający naturalną vegetację, dopuszcza się :
 - a) uzupełnianie drzewostanu,
 - b) przesadzanie lub wycinkę pojedynczych drzew, wyłącznie z przyczyn uzasadnionych sposobem zagospodarowania terenu, kolizją z projektowanymi obiektami, na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) usługi lokalizowane w granicach planu powinny spełniać standardy przewidziane dla usług nieuciążliwych;
- 3) ustala się dopuszczalny poziom hałasu dla chronionych terenów zainwestowania, odpowiednio do obowiązujących rozporządzeń wykonawczych do ustawy prawo ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu :
 - a) dla terenów 1US; 2US, UT/S, ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;
- 4) przy projektowaniu obiektów budowlanych należy uwzględniać ich wpływ na otoczenie wokół obszaru planu (zabudowa mieszkaniowa, szpitale, tereny rekreacyjne);
- 5) w granicach planu nie występują obszary objęte prawnymi formami ochrony przyrody;
- 6) obszar objęty planem wchodzi w skład aglomeracji Olsztyn, wyznaczonej Rozporządzeniem nr 43 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dn. 22.09.2006 r. (z późn. zm.), w której wprowadzono zasadę odprowadzenia ścieków komunalnych poprzez system kanalizacji sanitarnej na oczyszczalnię ścieków "Łyna", z uwzględnieniem ustaleń niniejszej uchwały;
- 7) wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) na obszarze objętym planem w rejonie istniejącego zagospodarowania rodzinnych ogrodów działkowych obowiązują przepisy odrębne dotyczące rodzinnych ogrodów działkowych;
- 9) zasady zagospodarowania odpadów komunalnych określają właściwe uchwały Rady Miasta Olsztyna w sprawie ustalenia szczegółowych zasad utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Olsztyn, będące aktem prawa miejscowego;
- 10) należy dążyć do ograniczania powierzchni szczelnych, poprzez stosowanie do pokrywania terenów materiałów i technologii ograniczających odpływ wody – nie dotyczy ulic i parkingów;
- 11) szczegółowe ustalenia zawarto w kartach terenów, należy je traktować jako nadrzędne.

§ 7. W granicach planu nie występują zabytki oraz dobra kultury współczesnej.

§ 8. 1. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dla obszaru planu:

- 1) Przestrzeń publiczną w obrębie planu stanowią:

- a) drogi publiczne 1KDD, 2KDD,
- b) teren KPZ - obejmujący plac, komunikację i zieleń urządzoną,
- c) ogólnodostępne ciągi komunikacji pieszej, drogi wewnętrzne i ciągi komunikacji pieszo-rowerowej,
- d) ogólnodostępny obszar związany z obiektami użyteczności publicznej, w tym zagospodarowanie terenu wokół obiektów sportowych np. przestrzeń wokół stadionu.

2. Na obszarach przestrzeni publicznej dopuszcza się:

- 1) realizację małej architektury;
- 2) urządzenie zieleni;
- 3) realizację komunikacji wewnętrznej - dróg wewnętrznych, ciągów komunikacji pieszej i komunikacji pieszo-rowerowej;
- 4) realizację infrastruktury technicznej dla potrzeb inwestycji z uwzględnieniem zasady:
 - a) części nadziemne infrastruktury technicznej należy realizować w sposób logiczny, jako elementy wkomponowane harmonijnie w zagospodarowanie przestrzeni publicznej;

§ 9. Ustalenia dotyczące obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń:

- 1) dopuszcza się umieszczanie nazw własnych i logo obiektów;
- 2) dopuszcza się umieszczanie szyldów lokalizowanych w miejscu funkcjonowania firmy (o pow. do 0,6 m²);
- 3) dopuszcza się lokalizację reklam o powierzchni większej niż 0,6m², związanych z prowadzoną działalnością, będących integralną częścią projektu elewacji lub projektu zagospodarowania terenu;
- 4) dopuszcza się reklamy umieszczone na markizach, parasolach i namiotach imprez plenerowych o ile będą umieszczone płasko na ich powierzchni;
- 5) zakazuje się stosowania oświetlenia pulsacyjnego wszelkich szyldów i reklam oraz umieszczania świetlnych ekranów o zmiennym natężeniu światła (np. telebimów LCD, LED), za wyjątkiem ekranów obsługujących imprezy sportowo - widowiskowe, zlokalizowanych w miejscach niewidocznych z okien pobliskich budynków mieszkalnych i szpitali;
- 6) zakazuje się umieszczania reklam na ogrodzeniach od strony ulic zewnętrznych;
- 7) system informacji miejskiej nie jest uważany za reklamę;

§ 10. 1. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu – w planie ustalono następujące wskaźniki i parametry, dla całego obszaru objętego planem:

1) zasady kształtowania zabudowy:

- a) obiekty budowlane powinny charakteryzować się wysoką jakością rozwiązań architektonicznych, konstrukcyjnych i materiałowych, szczególną dbałością o detale wykończenia,
- b) formy obiektów dominujących powinny stanowić nową, kulturową jakość w krajobrazie miasta;

2) parametry i wskaźniki określone w planie - wg ustaleń szczegółowych zawartych w kartach terenu:

- a) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (budynków) w odniesieniu do powierzchni terenu,
- b) powierzchnia biologicznie czynna,
- c) powierzchnia zabudowana budynkami,
- d) dopuszczalna wysokość zabudowy,
- e) linie zabudowy,
- f) miejsca postojowe dla samochodów osobowych, autokarów i rowerów.

2. Ustala się wielkości wskaźników miejsc postojowych (m.p.) dla samochodów osobowych, i rowerów na potrzeby inwestycji (miejsca postojowe dla samochodów wg obowiązującego Studium):

1) wskaźniki ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych (funkcja - miejsca postojowe / podstawa odniesienia):

- a) biura, urzędy – 2m.p.- 2,5m.p. / 10 zatrudnionych,
- b) obiekty usługowe i handlowe – 2m.p. - 2,5m.p. / 100 m² powierzchni użytkowej,
- c) gastronomia – 1,5m.p. / 10 miejsc użytkowych (konsumpcyjnych);
- d) obiekty widowiskowe, sportowe – 2m.p. - 2,5m.p. / 10 miejsc użytkowych, w przypadku realizacji dużego obiektu sportowego, widowiskowego, o widowni powyżej 2500 miejsc użytkowych (miejsc siedzących) dopuszcza się zapewnienie w granicach planu minimalnej ilości miejsc postojowych w ilości jak dla obiektu o pojemności **2500** miejsc użytkowych,
- e) uczelnie, szkoły – 1m.p. – 2m.p. / 10 zatrudnionych i studentów,
- f) hotele, szpitale – 2,5m.p. – 3m.p. / 10 miejsc noclegowych, łóżek,
- g) przychodnie, biblioteki – 1m.p. / 100 m² powierzchni użytkowej,
- h) wystawy – 0,5m.p. - 0,8m.p. / 10 zwiedzających;

2) wskaźniki minimalnej ilości miejsc postojowych dla rowerów:

- a) biura, urzędy – 1m.p. / 100 m² powierzchni użytkowej,
- b) obiekty usługowe i handlowe – 2m.p. / 100 m² powierzchni sprzedaży,
- c) gastronomia – 0,6m.p./10 miejsc konsumpcyjnych,
- d) obiekty widowiskowe, sportowe – 2m.p. / 100 m² powierzchni użytkowej lub 2m.p. / 100 miejsc siedzących,
- e) uczelnie, szkoły – 4m.p. / 10 studentów,
- f) hotele – 0,5m.p. / 10 miejsc noclegowych, schroniska młodzieżowe – 3m.p. /10 miejsc noclegowych),
- g) przychodnie, biblioteki – 1m.p. / 100 m² powierzchni użytkowej,
- h) wystawy - 1m.p. / 100 m² powierzchni wystawienniczej,
- i) dla funkcji nie wymienionych w ust. 2 powyższe wskaźniki stosuje się odpowiednio.

3. Wymagane miejsca postojowe dla autokarów i wozów transmisyjnych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w kartach terenów.

4. Ustalane w planie parametry: powierzchnia zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna, intensywność zabudowy nie dotyczą działek budowlanych wydzielonych wyłącznie pod urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej lub pasy drogowe.

§ 11. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

1. Teren objęty opracowaniem położony jest w obrębie zasięgu występowania jednego z głównych, wstępnie rozpoznanych zbiorników wód podziemnych w Polsce, oznaczonego jako nr 213 „Olsztyn” – stosuje się przepisy prawa wodnego.

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy – przy planowaniu inwestycji uwzględnić skomplikowane warunki geotechniczne w północnej i zachodniej części terenu.

§ 13.1 Ustalenia dotyczące zasad modernizacji (przebudowy z wprowadzeniem nowoczesnych rozwiązań), rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, dla obszaru objętego planem:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy M. Rataja i od Alei Sybiraków;
- 2) miejsca postojowe dla samochodów i rowerów na wyznaczonych terenach 1KDP i 2KDP, wg ustaleń zawartych w kartach terenu;
- 3) dopuszcza się drogi wewnętrzne, niezbędne do obsługi terenu;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - a) podstawą ustaleń planu są Programy Rozbudowy: Wodociągów, Kanalizacji Sanitarnej i Kanalizacji Deszczowej oraz Założenia do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla miasta Olsztyna,
 - b) na obszarze objętym planem, istniejące uzbrojenie nie spełnia warunków obsługi planowanych terenów zainwestowania, dla realizacji nowej zabudowy i prawidłowej obsługi stanu istniejącego należy wykonać nowe sieci infrastruktury,
 - c) w granicach planu działka budowlana, przeznaczona pod zabudowę z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: elektroenergetycznej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej,
 - d) w granicach planu zakazuje się stosowania: indywidualnych ujęć wody, zbiorników bezodpływowych na gromadzenie ścieków bytowych i indywidualnych oczyszczalni ścieków bytowych,
 - e) zaopatrzenie w wodę obiektów budowlanych w obrębie planu należy przewidzieć z istniejącej sieci wodociągowej magistralnej i rozdzielczej, poprzez jej rozbudowę, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych,
 - f) odprowadzenie i oczyszczanie wód opadowych i roztopowych:

- 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,
 - zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z pozostałych powierzchni szczelnych i utwardzonych (dachy, tarasy, ciągi piesze, itp) - w granicach nieruchomości,
 - należy dążyć do ograniczenia powierzchni szczelnych, poprzez stosowanie materiałów i technologii ograniczających odpływ wody deszczowej w celu zapobiegania zmniejszeniu naturalnej retencji w zlewni, w przypadku braku takiej możliwości - odprowadzić wody opadowe do sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji,
- g) 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,
- h) zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy należy realizować w pierwszej kolejności z sieci ciepłej poprzez jej rozbudowę, natomiast przy braku takiej możliwości - indywidualnie, w oparciu o ekologiczne źródła energii: gaz ziemny, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub energię odnawialną, wyklucza się wykorzystywanie węgla lub paliw węglopochodnych,
- i) zaopatrzenie w gaz przewodowy:
- z istniejącej sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia poprzez jej rozbudowę,
 - dla sieci gazowej należy zachować strefę kontrolowaną zgodnie z przepisami odrębnymi,
- j) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- zasilanie odbiorców - z istniejącej sieci elektroenergetycznej po rozbudowie i przebudowie rozdzielczej sieci kablowej 15 kV, węzłów 15/15 kV, stacji transformatorowych 15/0.4 kV oraz rozdzielczej sieci kablowej 0.4 kV,
 - linie elektroenergetyczne należy projektować jako podziemne,
 - stacje transformatorowe i rozdzielnice elektryczne należy umieszczać w liniach rozgraniczających dróg, na terenach zabudowy, zieleni lub wbudować w istniejącą lub projektowaną zabudowę, zapewnić dojazd ciężkim sprzętem i dostępność eksploatacyjną,
- k) telekomunikacja:
- zaopatrzenie odbiorców w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne,
 - rozdzielnice telekomunikacyjne należy umieszczać w liniach rozgraniczających dróg, zieleni lub wbudować w istniejącą lub projektowaną zabudowę,
- l) realizację zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu wraz z przyłączeniami działek budowlanych w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą, elektryczną i gaz przewodowy, zapewniają odpowiednio właściwe przedsiębiorstwa energetyczne, w trybie przepisów prawa energetycznego,
- m) ustalonymi w planie obszarami lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej są tereny w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszych oraz tereny zieleni,
- n) w uzasadnionych technicznie przypadkach dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na pozostałych terenach funkcjonalnych, nie wymienionych w powyższych zasadach obsługi, jednak w taki sposób, aby możliwe było zagospodarowanie działki zgodne z jej przeznaczeniem,
- o) zapewnienie technicznych pasów eksploatacyjnych dla istniejącego i projektowanego uzbrojenia oraz stref kontrolowanych sieci gazowych jest obowiązujące dla całego planu, zapewnienie pasów eksploatacyjnych i stref kontrolowanych obowiązuje 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.,

- p) wprowadza się nakaz docelowej niwelacji terenu w obrębie projektowanych sieci, w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącą infrastrukturą techniczną dopuszcza się jej przebudowę zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- r) przebieg sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oznaczony na załączniku graficznym należy traktować jako orientacyjny.

§ 14. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, dla obszaru objętego planem:

- 1) w granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem zaplecza budowy, obiektów wystaw i imprez plenerowych oraz obiektów dopuszczonych ustaleniami szczegółowymi wg kart terenów;
- 2) na terenie istniejących ogródków działkowych dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie terenu, do momentu zagospodarowania zgodnie z planem.

§ 15. Ustalono stawkę 30 % stanowiącą podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla obszaru objętego planem.

§ 16. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dla obszaru objętego planem :

- 1) w planie nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, łączenie istniejących działek lub ich części w celu powiększenia działek przeznaczonych pod zabudowę oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami;
- 4) dopuszcza się podział nieruchomości na odrębne działki dla realizacji dróg, przejść pieszych, ścieżek rowerowych i uzbrojenia;
- 5) nowe, samodzielne działki przeznaczone pod zabudowę mogą stanowić tylko te części terenu, których wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikających z niniejszego planu i przepisów odrębnych.

§ 17. Przekształcenia terenów w granicach planu.

Ustalenia planu dopuszczają przekształcenie części terenu istniejących rodzinnych ogrodów działkowych na tereny usług sportu oraz tereny zieleni izolacyjnej i infrastruktury komunikacyjnej związanej z obsługą planowanych inwestycji i z usprawnieniem obsługi komunikacyjnej na terenie zespołu rodzinnych ogrodów działkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. Organizacja imprez masowych w granicach planu.

Dopuszcza się organizację imprez masowych wg przepisów odrębnych.

§ 19. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami :

- 1) drogi dojazdowe 1KDD, 2 KDD;
- 2) infrastruktura techniczna;
- 3) obiekty sportowe i służby zdrowia.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe – karty terenu

§ 20. Dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami, obowiązują ustalenia szczegółowe ujęte w kartach terenów.

§ 21. 1. Karta terenu 1US.

2. Powierzchnia terenu – 2,4 ha.

3. Przeznaczenie terenu :

1) przeznaczenie podstawowe - usługi sportu i rekreacji, w tym:

- a) dopuszcza się realizację sportowych obiektów terenowych, boisk o charakterze treningowym lub rekreacyjnym,
- b) dopuszcza się realizację budynków o funkcji obiektów sportowych, w tym także hal o charakterze treningowym, rekreacyjnym, obiektów związanych z odnową biologiczną, budynków związanych z administracją,
- c) dopuszcza się rozbiorę, remont, przebudowę, rozbudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych, pod warunkiem spełnienia wymogów dotyczących przeznaczenia terenu, zasad jego zabudowy i zagospodarowania, określonych w ustaleniach niniejszej uchwały,
- d) należy przewidzieć możliwość przejścia przez teren, dla osób idących z parkingu na terenie 1KDP w kierunku obiektów sportowych na terenie 2US;

2) przeznaczenie uzupełniające - obiekty związane z administracją, edukacją i działalnością szkoleniową, obejmujące do 40% całkowitej powierzchni zabudowy, zieleni towarzysząca obiektom sportowym i rekreacyjnym.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wg ustaleń ogólnych .

5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1) architekturę obiektów sportowych należy projektować w sposób minimalizujący hałas imprez;

2) wg ustaleń ogólnych.

6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wg ustaleń ogólnych.

7. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wg ustaleń ogólnych.

8. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do powierzchni terenu:

1) intensywność zabudowy: od 0 do 1,0;

2) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 25% terenu;

3) powierzchnia zabudowana – do 50 % powierzchni terenu;

4) dopuszczalna wysokość zabudowy liczona od poziomu wyznaczonego wg rzędnej 120,0 m n.p.m.:

a) dla obiektów budowlanych halowych, w tym zadaszonych boisk piłkarskich treningowych – do 20 m,

b) dla pozostałych budynków - do 15 m;

5) linie zabudowy – zgodnie z obowiązującymi przepisami budowlanymi i drogowymi;

6) miejsca postojowe dla samochodów i rowerów:

a) należy realizować na terenach 1KDP i 2KDP, dopuszcza się sytuowanie miejsc postojowych samochodów i rowerów w pobliżu realizowanych budynków,

b) dopuszcza się realizację stanowisk postojowych wbudowanych w budynki usługowe, jeśli potrzeba takiego rozwiązania wynika z funkcji obiektu,

c) minimalna liczba miejsc do parkowania wg ustaleń ogólnych;

9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, wg ustaleń ogólnych.

10. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wg ustaleń ogólnych.

11. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów wg ustaleń ogólnych .

12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna z drogi dojazdowej 1KDD i drogami wewnętrznymi;
- 2) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej wg ustaleń ogólnych .

13. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu wg ustaleń ogólnych.

§ 22. 1. Karta terenu 2US.

2. Powierzchnia terenu – 3,9 ha.

3. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe - usługi sportu, rekreacji, w tym obiekty sportowe, stadion sportowy z zapleczem, hale sportowe, obiekty widowiskowe, budynki związane z medycyną sportu, rehabilitacją, odnową biologiczną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - obiekty związane z administracją, edukacją i działalnością szkoleniową , obejmujące do 40% całkowitej powierzchni zabudowy, zieleń towarzysząca obiektom sportowym i rekreacyjnym.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się rozbórkę istniejących budynków;
- 2) zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) architekturę obiektów sportowych, widowiskowych należy projektować w sposób minimalizujący hałas imprez;
- 2) pozostałe wg ustaleń ogólnych .

6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wg ustaleń ogólnych.

7. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wg ustaleń ogólnych.

8. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do powierzchni terenu:

- 1) intensywność zabudowy: od 0 do 1,6 ;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna– minimum 25 %;
- 3) powierzchnia zabudowana budynkami – do 60 % ;
- 4) dopuszczalna wysokość zabudowy – do 25 m, liczona od poziomu wyznaczonego wg rzędnej 120 m n.p.m.;
- 5) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i obowiązującymi przepisami budowlanymi i drogowymi;
- 6) maksymalna, łączna pojemność (ilość miejsc siedzących) obiektów sportowych, sportowo-widowiskowych – **do 12 000** widzów;
- 7) miejsca postojowe dla samochodów i rowerów:
 - a) należy realizować na terenach 1KDP i 2KDP,
 - b) dopuszcza się sytuowanie miejsc postojowych samochodów i rowerów w pobliżu realizowanych budynków,
 - c) dopuszcza się realizację stanowisk postojowych wbudowanych w budynki usługowe, jeśli potrzeba takiego rozwiązania wynika z funkcji obiektu,
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania wg ustaleń ogólnych .

9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, wg ustaleń ogólnych.

10. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wg ustaleń ogólnych.

11. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wg ustaleń ogólnych .

12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) obsługa komunikacyjna :

a) z ulicy M. Rataja,

b) z Alei Sybiraków drogami wewnętrznymi;

5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej wg ustaleń ogólnych .

13. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu wg ustaleń ogólnych .

§ 23. 1. Karta terenu UT/S.

2. Powierzchnia terenu – 0,7 ha .

3. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe - usługi turystyki, w tym usługi hotelarskie, wypożyczalnie sprzętu turystycznego itp.;

2) przeznaczenie uzupełniające, obejmujące do 40% całkowitej powierzchni zabudowy - handel o profilu sportowym;

3) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi sportu, w tym obiekty treningowe, szkoleniowe i rekreacyjne, wypożyczalnie sprzętu sportowego,

b) obiekty związane z medycyną , odnową biologiczną, rehabilitacją.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wg ustaleń ogólnych.

5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) w przypadku realizacji budynków (zabudowy kubaturowej) o funkcji innej niż usługi sportu, szpaler drzew zlokalizowany wzdłuż północno – wschodniej granicy terenu obligatoryjnie do pozostawienia.

6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wg ustaleń ogólnych .

7. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wg ustaleń ogólnych .

8. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do powierzchni terenu:

1) intensywność zabudowy: od 1 do 1,6 ;

2) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 25 %;

3) powierzchnia zabudowana budynkami – do 50 %;

4) dopuszczalna wysokość zabudowy – do 18 m liczona od poziomu wyznaczonego wg rzędnej 120 m n.p.m.;

5) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i obowiązującymi przepisami budowlanymi i drogowymi;

6) miejsca postojowe dla samochodów i rowerów:

a) miejsca postojowe dla samochodów i rowerów w granicach terenu, wskaźniki wg ustaleń ogólnych,

b) dopuszcza się miejsca postojowe przeznaczone dla samochodów, rowerów w wbudowane w budynki usługowe, jeśli potrzeba ich realizacji wynika z funkcji obiektu;

7) dopuszcza się rozbiórkę, remont, przebudowę, rozbudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych, pod warunkiem spełnienia wymogów dotyczących przeznaczenia terenu, zasad jego zabudowy i zagospodarowania, określonych w ustaleniach niniejszej uchwały.

9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, wg ustaleń ogólnych.

10. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wg ustaleń ogólnych .

11. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wg ustaleń ogólnych .

12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna wg ustaleń ogólnych , odpowiednio do rozwiązania przestrzennego z Alei Sybiraków, z drogi dojazdowej 1KDD i drogami wewnętrznymi;
- 2) dopuszcza się realizację komunikacji wewnętrznej - wewnętrznych dróg dojazdowych, dróg pieszo-jezdnymi, tras pieszych - chodników;
- 3) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej wg ustaleń ogólnych .

13. ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu wg ustaleń ogólnych .

§ 24. 1. Karta terenu KPZ .

2. Powierzchnia terenu – 0, 56 ha.

3. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe - komunikacja i zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające, dopuszcza się zabudowę do 2% powierzchni terenu - kasy biletowe, informacja, pomieszczenie ochrony.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na terenie należy przewidzieć przestrzeń o charakterze placu, stanowiącą obszar przedwejsiowy, związany z obiektami sportowymi;
- 2) na terenie należy przewidzieć drogę wewnętrzną obsługującą tereny 2KDP oraz 2US;
- 3) zakazuje się budowy wszelkich budynków za wyjątkiem przebudowy, rozbudowy, rozbiórki istniejących obiektów budowlanych i budowy w ich miejscu nowych obiektów, pod warunkiem spełnienia wymogów dotyczących przeznaczenia terenu, zasad jego zabudowy i zagospodarowania, określonych w ustaleniach niniejszej uchwały;
- 4) pozostałe wg ustaleń ogólnych.

5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) szpalery drzew do zachowania, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające naturalną vegetację, dopuszcza się :
 - a) uzupełnianie drzewostanu,
 - b) przesadzanie lub wycinkę pojedynczych drzew , w jednostkowych sytuacjach, z przyczyn uzasadnionych sposobem zagospodarowania terenu (np. konieczność dojazdu), na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) pozostałe wg ustaleń ogólnych .

6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wg ustaleń ogólnych.

7. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wg ustaleń ogólnych.

8. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do powierzchni terenu:

- 1) intensywność zabudowy – od 0 do 0,04;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 20 %;
- 3) powierzchnia zabudowana budynkami – do 2% ;
- 4) dopuszczalna wysokość zabudowy – do 5 m – 1 kondygnacja nadziemna;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku , zgodnie z obowiązującymi przepisami budowlanymi i drogowymi;
- 6) miejsca postojowe dla samochodów i rowerów – nie przewiduje się.

9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, wg ustaleń ogólnych.

10. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, wg ustaleń ogólnych.

11. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, wg ustaleń ogólnych.

12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna z Alei Sybiraków;
- 2) dopuszcza się realizację komunikacji wewnętrznej - wewnętrznych dróg dojazdowych, dróg pieszo-jezdných, rowerowych, chodników;
- 3) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej wg ustaleń ogólnych.

13. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu wg ustaleń ogólnych.

§ 25. 1. Karta terenu 1KDP.

2. Powierzchnia terenu – 0,66 ha.

3. Przeznaczenie podstawowe terenu - komunikacja, ogólnodostępny zespół miejsc postojowych dla samochodów osobowych i autobusów

- 1) dopuszcza się realizację budynku o funkcji parkingu wielopoziomowego;
- 2) zakazuje się budowy zadaszeń, boksów garażowych - pojedynczych lub w zespołach;
- 3) zakazuje się realizację obiektów budowlanych o funkcji stacji paliw, stacji obsługi samochodów, salonów samochodowych;
- 4) dopuszcza się rozbiórkę istniejących obiektów budowlanych.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wg ustaleń ogólnych.

5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych.

6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wg ustaleń ogólnych.

7. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wg ustaleń ogólnych.

8. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

- 1) intensywność zabudowy: od 0 do 2,0;
- 2) dopuszczalna wysokość zabudowy – do 3 nadziemnych poziomów parkowania;
- 3) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu oraz obowiązującymi przepisami budowlanymi i drogowymi;
- 4) powierzchnia zabudowy – do 70 %;

5) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10 %;

6) miejsca postojowe dla autobusów – minimum 10 miejsc w poziomie terenu.

9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, wg ustaleń ogólnych.

10. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wg ustaleń ogólnych.

11. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wg ustaleń ogólnych.

12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) obsługa komunikacyjna z drogi dojazdowej 1KDD;

3) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej wg ustaleń ogólnych.

13. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu wg ustaleń ogólnych.

§ 26. 1. Karta terenu 2KDP.

2. Powierzchnia terenu – 0,65 ha.

3. Przeznaczenie podstawowe terenu - komunikacja, zespół miejsc postojowych dla samochodów osobowych, autobusów, wozów transmisyjnych, służb ratowniczych, służb porządkowych, pojazdów osób niepełnosprawnych, rowerów

1) dopuszcza się realizację zespołu miejsc postojowych jako parkingu jednopoziomowego lub dwupoziomowego z jednym poziomem podziemnym;

2) zakazuje się budowy parkingu wielopoziomowego nadziemnego;

3) zakazuje się budowy zadaszeń, boksów garażowych - pojedynczych lub w zespołach;

4) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych o funkcji stacji paliw, stacji obsługi samochodów (np. myjni), salonów samochodowych;

5) nakazuje się rozbiórkę istniejących obiektów budowlanych.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wg ustaleń ogólnych.

5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych.

6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wg ustaleń ogólnych.

7. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wg ustaleń ogólnych.

8. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) przewidzieć techniczne powiązanie komunikacyjne z terenem 2US;

2) zespół miejsc postojowych realizować z uwzględnieniem zieleni, w tym drzew i krzewów;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20 %;

4) miejsca postojowe dla autobusów – minimum 2 miejsca postojowe w poziomie terenu;

5) miejsca postojowe dla wozów transmisyjnych – powierzchnia uzależniona od kategorii obiektu sportowego, do 1000 m² powierzchni terenu.

9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, wg ustaleń ogólnych.

10. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wg ustaleń ogólnych.

11. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wg ustaleń ogólnych .

12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

- 1) obsługa komunikacyjna dopuszczona z ulicy M. Rataja i Al. Sybiraków oraz drogami wewnętrznymi;
- 2) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej wg ustaleń ogólnych.

13. ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu wg ustaleń ogólnych.

§ 27. 1. Karta terenu 1KDD, 2KDD.

2. Powierzchnia terenu:

- 1) 1KDD - 0,21 ha;
- 2) 2KDD – 0,09 ha.

3. Przeznaczenie podstawowe terenu - komunikacja, drogi dojazdowe publiczne

- 1) 1KDD – droga dojazdowa - dojazd od Alei Sybiraków do parkingu wielopoziomowego, komunikacja z terenem UT/S i 1US, dojazd do istniejących rodzinnych ogrodów działkowych, ciąg pieszo-rowerowy, plac manewrowy;
- 2) 2KDD – droga dojazdowa, bez wydzielonych chodników, obsługuje dojazd od ul. M. Rataja do istniejących rodzinnych ogrodów działkowych oraz do istniejącej zabudowy poza terenem planu.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) 1KDD szerokość w liniach rozgraniczających – 15 m;
- 2) 2KDD szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna wg rysunku planu;
- 3) zgodnie z ustaleniami ogólnymi .

5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych.

6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wg ustaleń ogólnych .

7. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wg ustaleń ogólnych.

8. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu wg ustaleń ogólnych.

9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów wg ustaleń ogólnych.

10. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wg ustaleń ogólnych.

11. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wg ustaleń ogólnych.

12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wg ustaleń ogólnych

13. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu wg ustaleń ogólnych.

§ 28. 1. Karta terenu ZN.

2. Powierzchnia terenu - 0,3 ha.

3. Przeznaczenie podstawowe terenu – zieleń naturalna

- 1) nakazuje się rozbiórkę istniejących budynków;

2) zakazuje się realizacji wszelkich obiektów budowlanych z wyjątkiem:

- a) infrastruktury służącej zagospodarowaniu terenu zgodnie z przeznaczeniem np. oświetlenie, systemy nawadniające,
- b) niewielkich elementów małej architektury np. ławki parkowe.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ukształtowanie terenu - istniejące zadrzewione wzniesienie należy zachować w niezmienionej formie, jako charakterystyczny element krajobrazu;

2) dopuszcza się odnowienie i nową kompozycję nasadzeń zieleni niskiej – krzewów.

5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1) istniejące drzewa są przeznaczone do zachowania, teren wokół drzew należy zagospodarować w sposób zapewniający naturalną vegetację, dopuszcza się:

- a) uzupełnianie drzewostanu,
- b) wycinkę pojedynczych drzew wyłącznie z przyczyn zdrowotnych lub katastrof, pod warunkiem odtworzenia drzewostanu.

6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wg ustaleń ogólnych.

7. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1) zakazuje się wykorzystywania terenu pod wszelkie reklamy, urządzenia reklamowe.

8. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia biologicznie czynna – 90 %.

9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie występują.

10. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wg ustaleń ogólnych .

11. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wg ustaleń ogólnych.

12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1) obsługę komunikacyjną, związaną z koniecznością utrzymania porządku i prowadzenia robót pielęgnacyjnych dopuszcza się z terenu 2KDP, z dróg wewnętrznych oraz od ulicy M. Rataja;

2) ustalenia dotyczące infrastruktury wg ustaleń ogólnych.

13. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu wg ustaleń ogólnych.

§ 29. 1. Karta terenów 1ZI, 2ZI, 3ZI, 4ZI .

2. Powierzchnia terenu :

- 1) 1ZI – 1,30 ha;
- 2) 2ZI – 0,40 ha;
- 3) 3ZI – 0,15 ha;
- 4) 4ZI – 0,16 ha.

3. Przeznaczenie podstawowe terenu – zieleń izolacyjna; dojazdy obsługujące ogrody działkowe

- 1) zakazuje się realizacji budynków;
- 2) dopuszcza się realizację:

- a) dróg do obsługi ogrodów działkowych,
- b) przejść i przejazdów związanych z funkcjonowaniem obiektów sportowych,
- c) infrastruktury technicznej, w tym infrastruktury związanej z bezpieczeństwem i ochroną obiektów zlokalizowanych w granicach planu,
- d) elementów małej architektury,
- e) ogrodzeń.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) kompozycja zieleni powinna podnosić walory zagospodarowania terenu objętego planem.

5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych.

6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wg ustaleń ogólnych.

7. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, wg ustaleń ogólnych.

8. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 70 % terenu.

9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów wg ustaleń ogólnych.

10. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wg ustaleń ogólnych .

11. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wg ustaleń ogólnych .

12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) obsługa komunikacyjna, związana z koniecznością utrzymania porządku i prowadzenia robót pielęgnacyjnych dopuszczona z ul. M. Rataja, Alei Sybiraków, z terenów 1KDD, 2KDD oraz drogami wewnętrznymi;

2) ustalenia dotyczące infrastruktury wg ustaleń ogólnych.

13. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu wg ustaleń ogólnych .

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

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

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Olsztyna.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Jan Tandyrak

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLIX/805/14
Rady Miasta Olsztyna

0 50 100 m z dnia 29 stycznia 2014 r.
SKALA 1:1000



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLIX/805/14
Rady Miasta Olsztyna
z dnia 29 stycznia 2014 r.

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

1. Na podstawie art. 20, ust. 1 i zgodnie z procedurą określoną w art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013 r., poz. 21, poz. 405 i poz. 1238), Rada Miasta Olsztyna rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od. 19.12.2013r. do 09.01.2014r. (łącznie).

2. Uwagi wniesione zostały w przewidzianym terminie przez Polskie Koleje Państwowe Spółkę Akcyjną, adres: Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Gdańsku, ul. Dyrekcyjna 2-4, 80 – 958 Gdańsk.

- 1) Treść uwagi: wniosek, aby wysokość opłaty planistycznej zmienić z 30% na 0%, z uwagi na rozmowy w sprawie przekazania przedmiotowej nieruchomości miastu.

Uwaga odrzucona. Uzasadnienie: ewentualna opłata planistyczna będzie brana pod uwagę w negocjacjach dot. terenu, natomiast ustalenia planu muszą także uwzględnić alternatywę, że PKP sprzedadzą teren bez udziału Gminy.

- 2) Treść uwagi: wniosek aby nakaz rozbiórki budynków na terenie 2US, ZN i 2KDP doprecyzować, przez wprowadzenie zapisu, że rozbiórkę należy przeprowadzić w momencie rozpoczęcia inwestycji.

Uwaga odrzucona. Uzasadnienie: nie ma takiej potrzeby, ustalenia planu będą mogły być egzekwowane dopiero na etapie rozpoczęcia inwestycji budowlanej.

- 3) Treść uwagi: wniosek aby zmienić przeznaczenie terenu 2KDP (w planie jest to parking w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanego stadionu niezbędny dla spełnienia wymogów Polskiego Związku Piłki Nożnej dla stadionu), na usługi z dopuszczeniem parkingu.

Uwaga odrzucona. Uzasadnienie: bez zapewnienia parkingu zgodnego z wymogami PZPN realizacja stadionu nie jest możliwa, a jest to priorytetowa funkcja w tym planie.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Jan Tandyrak

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 przy Alei Sybiraków w Olsztynie”.

1. Na podstawie art 20 ust. 1 ustawy z dnia 23 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013 roku poz. 21, poz. 405 i poz. 1234) i art. 7 ust. 1,2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2013r. Poz. 594, poz. 645 i poz. 1318) ustala się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy na obszarze opracowania „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów sportowych przy Alei Sybiraków w Olsztynie”:

- 1) inwestycje w zakresie przebudowy, rozbudowy i budowy dróg na terenach oznaczonych w planie symbolami: 1KDD, 2KDD, traktowane jako kompletne zadanie w liniach rozgraniczających obejmujące realizację dróg wraz z uzbrojeniem i zielenią oraz realizacja przejazdów zlokalizowanych na 1ZI, przeznaczonych do obsługi rodzinnych ogrodów działkowych ;
- 2) inwestycje w zakresie budowy ogólnodostępnego zespołu miejsc postojowych 1KDP;
- 3) z zakresu przebudowy, rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej przewiduje się: realizację wodociągu, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, przebudowę rowu melioracyjnego.

2. Budowa i modernizacja infrastruktury technicznej będą finansowane zgodnie z przepisami ustawy o finansowaniu infrastruktury transportu drogowego (Dz. U. z 2005r. Nr 267 poz. 2251 z późn. zm.) oraz art. 16 ustawy o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz 206 z późn. zm.) z budżetu Miasta Olsztyna lub współfinansowana ze środków zewnętrznych.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych (cieplnych, gazowych) finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jedn.: Dz.U. z 2012 r. poz. 1059 z późn. zm.).

4. Wydatki gminy będą ponoszone na zasadach i w terminach wynikających ze stosownych uchwał Rady Miasta Olsztyna w szczególności dotyczących:

- 1) Wieloletniego Planu Finansowego;
- 2) Wieloletniego Planu Modernizacji i Rozwoju Urządzeń Wodociągowych i Kanalizacyjnych Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp.z o.o. w Olsztynie;
- 3) bieżących uchwał Rady Miasta Olsztyna w sprawie budżetu Miasta Olsztyna.

5. Nie określa się szczegółowego harmonogramu realizacji wyżej wymienionych inwestycji.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Jan Tandyrak