

PROGNOZA
ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
dla zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Centrum Sportowego
przy Al. M. J. Piłsudskiego w Olsztynie.

Zlecniodawca: URZĄD MIASTA OLSZTYN, Plac Jana Pawła II 1
Biuro Planowania przestrzennego

Olsztyn, kwiecień 2012 rok

SPIS TREŚCI

1. GŁÓWNE CELE PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CENTRUM SPORTOWEGO PRZY AL. M. J. PIŁSUDSKIEGO W OLSZTYNIE ORAZ JEGO POWIĄZANIA Z INNYMI DOKUMENTAMI

2. METODY STOSOWANE PRZY SPORZĄDZENIU PROGNOZY

3. ISTNIEJĄCY STAN ŚRODOWISKA ORAZ POTENCJALNE ZMIANY TEGO STANU W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OTOCZENIA CENTRUM SPORTOWEGO PRZY AL. M. J. PIŁSUDSKIEGO W OLSZTYNIE;

4. USTALENIA PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU CENTRUM SPORTOWEGO PRZY AL. M. J. PIŁSUDSKIEGO W OLSZTYNIE;

5. OCHRONA ŚRODOWISKA Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CENTRUM SPORTOWEGO PRZY AL. M. J. PIŁSUDSKIEGO W OLSZTYNIE, W SZCZEGÓLNOŚCI DOTYCZĄCA OBSZARÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 16 KWIEŃNIA 2004 R. O OCHRONIE PRZYRODY;

6. OCHRONA ŚRODOWISKA USTANOWIONA NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM I KRAJOWYM, ISTOTNA Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CENTRUM SPORTOWEGO PRZY AL. M. J. PIŁSUDSKIEGO W OLSZTYNIE ORAZ SPOSOBY REALIZACJI JAKIE ZOSTAŁY UWZGLĘDNIONE PODCZAS OPRACOWYWANIA POWYŻSZEGO DOKUMENTU;

7. PRZEWIDYWANE ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO W TYM ODDZIAŁYWANIA BEZPOŚREDNIE, POŚREDNIE, WTÓRNE, SKUMULOWANE, KRÓTKOTERMINOWE, ŚREDNIOTERMINOWE I DŁUGOTERMINOWE, STAŁE I CHWILOWE, POZYTYWNE I NEGATYWNE;

7.1. przewidywane znaczące oddziaływanie na cele i przedmiot ochrony obszaru natura 2000 oraz integralność tego obszaru;

7.2. przewidywane oddziaływanie na środowisko i poszczególne jego elementy (w tym znaczące), z uwzględnieniem zależności między tymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy;

8. ROZWIĄZANIA MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIE, ZMNIEJSZANIE LUB KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO, MOGĄCYCH BYĆ REZULTATEM REALIZACJI PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CENTRUM SPORTOWEGO PRZY AL. M. J. PIŁSUDSKIEGO W OLSZTYNIE, W SZCZEGÓLNOŚCI NA CELE I PRZEDMIOT OCHRONY OBSZARU NATURA 2000 ORAZ INTEGRALNOŚĆ TEGO OBSZARU ;

9 ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE DO ROZWIĄZAŃ ZAWARTYCH W PROJEKCIE ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CENTRUM SPORTOWEGO PRZY AL. M. J. PIŁSUDSKIEGO W OLSZTYNIE WRAZ Z UZASADNIENIEM ICH WYBORU ORAZ OPIS METOD DOKONANIA OCENY PROWADZĄCEJ DO TEGO WYBORU ALBO WYJAŚNIENIA BRAKU ROZWIĄZAŃ ALTERNATYWNYCH, W TYM WSKAZANIA NAPOTKANYCH TRUDNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z NIEDOSTATKÓW TECHNIKI LUB LUK WE WSPÓŁCZESNEJ WIEDZY;

10 PRZEWIDYWANE METODY ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ORAZ CZĘSTOTLIWOŚCI JEJ PRZEPROWADZANIA;

11. INFORMACJE O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO;

12. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM.

ZAŁĄCZNIKI.

1.Rysunek struktury ekofizjograficznej terenu w skali 1: 1000 jako załącznik graficzny do prognozy oddziaływania na środowisko dla zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Centrum Sportowego przy Al. Marsz. J Piłsudskiego w Olsztynie

2.Mapa topograficzna w skali 1: 5.000

3.Plan sytuacyjno – wysokościowy w skali 1:2.000 z elementami uaktualnionych warunków gruntowo wodnych, przedstawionych na załącznika nr 1

4.Przekroje hydrogeologiczne

5.Rysunek zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego CENTRUM SPORTOWEGO przy Al. M. J Piłsudskiego Piłsudskiego Olsztynie” w skali 1:1000

6.Mapa zasięgu występowania Głównego zbiornika wód podziemnych GZWP NR 213 „OLSZTYN”

!.GŁÓWNE CELE PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CENTRUM SPORTOWEGO PRZY AL. M. J. PIŁSUDSKIEGO W OLSZTYNIE ORAZ JEGO POWIĄZANIA Z INNYMI DOKUMENTAMI

W dniu 29 lipca 2009 r. Rada Miasta Olsztyn podjęła Uchwałę nr XLVIII/5541/09 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Centrum sportowego przy Al. M. J. Piłsudskiego w Olsztynie”.

Przedmiotem planu zgodnie z powyższą uchwałą jest określenie przeznaczenia terenów, zasady kształtowania zabudowy, warunki, obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz zadania dla celów publicznych.

Projekt planu określony przez Zleceniodawcę został przedstawiony w formie opisowej w części tekstowej oraz załącznika graficznego w postaci rysunku projektu planu na podkładzie mapy sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1.000

Podstawę prawną na okoliczność wykonania niniejszej prognozy oddziaływania na środowisko stanowi Ustawa z dn. 3.10.2008 r. – o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. nr 199 z 2008 r., poz. 1227). Obowiązek wykonania tego opracowania między innymi do Projektu miejscowego planu zagospodarowania wynika z Artykuł 51 ust.1 tej ustawy, w zawiązaniu do art.46 pkt.1.

Zakres prac nad prognozą skutków wpływu ustaleń zawartych w projekcie obejmuje informacje określone treścią art. 51. ust. 2 wymienionej ustawy, z jednoczesnym uwzględnieniem uwag zawartych w uzgodnieniach z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Olsztynie i Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Olsztynie.

Dla terenów stanowiących bezpośrednie otoczenie analizowanego terenu obejmującego zmiany miejscowego zagospodarowania terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą nr XXXVII/473/04 Rady Miasta Olsztyn z dnia 01.12.2004 r., opublikowaną w dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego nr 197, poz. 2829 z dnia 31.12.2004 r.

Projekt zmiany planu określony przez Zleceniodawcę i przedstawiony w formie opisowej w części tekstowej oraz załącznika graficznego w postaci rysunku projektu planu na podkładzie mapy sytuacyjno-wysokościowej w skali 1: 1.000

2. METODY STOSOWANE PRZY SPORZĄDZENIU PROGNOZY

Przedstawiona w niniejszym opracowaniu prognoza skutków wpływu ustaleń zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Centrum sportowego przy Al. M. J. Piłsudskiego w Olsztynie” dla większości elementów środowiska obejmuje obszar w znacznej części aktualnie użytkowany – zabudowany.

Przyjęta metoda opracowania niniejszej prognozy opiera się na założeniach, które wynikają z celów oraz planistycznego charakteru zmiany projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prace nad prognozą stanowiły zatem element metody sporządzania tego planu.

Podstawowym celem opracowanej prognozy jest:

- Ocena rozwiązań przedstawionych w planie z punktu widzenia zagrożeń, które mogą powstać wskutek ich realizacji w konfrontacji z potrzebami ochrony środowiska.

- Ocena istniejącej struktury przyrodniczej obszaru i wskazanie potrzeby ochrony terenów o ważnych funkcjach przyrodniczych i ograniczeń wynikających z cech środowiska
- Wskazanie uwarunkowań dla planowania nowych form zagospodarowania terenu wynikających z istniejącego stanu środowiska.
- Eliminacja rozwiązań prowadzących do degradacji środowiska ze względu na niezgodność jego cech z projektem zagospodarowania terenu.

Organizacja pracy przy opracowaniu prognozy polegała m.in. na włączeniu się do prac zespołu projektowego planu na etapie określenia przyrodniczych uwarunkowań dla budowy koncepcji tego planu. Podstawę pod względem merytorycznym stanowiły następujące dokumenty i opracowania uzupełnione wynikami obserwacji z wizji terenowej:

- Opracowania ekofizjograficzne dotyczące analizowanego terenu – wykonane w 2004 i 2009 r przez E. Chuć z Olsztyna
- „Opinia geotechniczna odnośnie warunków gruntowo-wodnych na obszarze projektowanego stadionu, parkingów, galerii handlowej, zlokalizowanych u zbiegu ulic Leonarda i Piłsudskiego” wykonana w październiku 2010 r. przez Zakład Geologiczny „GEOL” z Olsztyna
- Mapy: topograficzna, geologiczna, hydrogeologiczna, geologiczno – inżynierska, glebowo - rolnicza tego rejonu Olsztyna
- Akty prawne powołujące obszary chronione
- „Dokumentacja, określająca warunki hydrogeologiczne dla utworzenia strefy obszaru chronionego zbiornika wód podziemnych GZWP NR 213.
- Dane z Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska (raporty WIOŚ Olsztyn)

W niniejszej prognozie zagadnienia przedstawiono w formie opisowej z dokładnością, z jaką określono ustalenia w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz w formie graficznej, zgodnie ze skalą w jakiej sporządzono ten projekt. Dominuje forma opisowa.

3. ISTNIEJĄCY STAN ŚRODOWISKA ORAZ POTENCJALNE ZMIANY TEGO STANU W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA ZMIANY „MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CENTRUM SPORTOWEGO PRZY AL. M. J. PIŁSUDSKIEGO W OLSZTYNIE”.

3.1. Istniejący stan środowiska.

Analizowany obszar o powierzchni 12,24 ha, objęty zakresem niniejszego opracowania położony jest we wschodniej części granic administracyjnych miasta Olsztyna, w odległości ok. 2 km na od jego centrum.

Granice omawianego obszaru stanowią następujące ulice:

- *Al. Marszałka J. Piłsudskiego* od strony południowej, za którą rozciąga się zabudowa osiedla mieszkaniowego Kormoran.

- **ul. Leonharda** od strony wschodniej, która stanowi w tym rejonie równocześnie granicę pomiędzy zabudową mieszkaniową osiedla Pojezierze a dzielnicą przemysłowo – magazynową wschodniej części Olsztyna.

Północną granicę terenu wyznacza zabudowa mieszkaniowa osiedla „POJEZIERZE” wzdłuż ulicy Pana Tadeusza.

Zachodnią granicę wyznacza teren Centrum Wodnego (basenu kąpielowego) oraz Park im. Janusza Kusocińskiego.

Położenie geograficzne oraz lokalizację analizowanego terenu przedstawia się na mapach stanowiących załączniki nr 1, 2 i 3 niniejszego opracowania.

Pierwotna rzeźba terenu na dokumentowanym obszarze jak również stanowiącym jego bezpośrednie sąsiedztwo została w znacznej mierze zatarta, w pierwszym rzędzie w trakcie budowy osiedli mieszkaniowych, a w następnej kolejności innych obiektów takich jak stadion, przedszkole, klasztor z kościołem oraz urządzenia części parkowej.

W opracowaniu ekofizjograficznym tego terenu dla zobrazowania zaistniałych zmian w zakresie pierwotnej (naturalnej) rzeźby dokumentowanego terenu w odniesieniu do stanu aktualnego przedstawiono dwie mapy topograficzne w skali 1: 5.000, z których jedna przedstawia obraz powierzchni terenu końca lat 90-tych zaś druga z okresu lat 1970 – 1973. Z tej drugiej mapy wynika, że na dokumentowanym terenie pierwotnie wyraźnie zaznaczała się obecność lokalnego bezodpływowego obniżenia terenowego o rzędnych wysokościowych od ok. 124 do 130 m. n.p.m. z obecnością wody powierzchniowej w części centralnej. Obniżenie to obejmowało przeważającą (ok. 80%) część powierzchni analizowanego obszaru. Teren ten ze względu na pierwotne wykorzystanie rolnicze był odwadniany siatką rowów odwadniających. W centrum obniżenia występowała woda powierzchniowa. W okresie budowy stadionu na obszarze posadowienia poszczególnych obiektów budowlanych stadionu sportowego nastąpiła całkowita wymiana słabonośnych i nienośnych gruntów organicznych na mineralne – piaszczyste, zaś na pozostałym obszarze obniżenia wymiana ta była częściowa.

Aktualnie teren ten po wykonaniu zabudowy odwadniany jest za pomocą sieci drenów odprowadzających wody do kanalizacji deszczowej. Odwadnianie terenu stanowiącego centralną część obniżenia, aktualnie użytkowanego jako boisko zapasowe (treningowe) wydaje się być nie do końca skuteczne. Świadczy o tym fakt, że po okresie większych opadów atmosferycznych i roztopów wiosennych wody spływowe z otaczających zboczy obniżenia tworzą rozlewisko a woda na jego powierzchni utrzymuje się przez dłuższy okres - rzędu kilku do kilkunastu dni. Generalnie istniejąca rzeźba powierzchni terenu w ogólnych zarysach jest zbliżona do pierwotnej jednak z zatartymi granicami krawędzi tego obniżenia, gdzie zamiast łagodnych zboczy w większości przypadków mamy już do czynienia ze sztucznie utworzonymi skarpami o wysokości ścian od ok. 1 do 4 m. Istotne zmiany w hipsometrii terenu zaszły na obszarze obecnej zabudowy obiektów stadionu, gdzie w rejonie dna obniżenia (centrum) po wymianie rodzimych gruntów organicznych osiągnięto rzędne wysokościowe powierzchni terenu 126,2–126,8 m.n.p.m., przy pierwotnych rzędnych od ok. 124,5–125,0m.n.p.m. Hipsometria terenów otaczających obniżenie w obrębie analizowanego terenu ze względu na znaczny zakres prac ziemnych uległa zasadniczej zmianie w odniesieniu do wartości pierwotnych vide zał. Nr 1.

Generalnie teren opada w kierunku południowo – wschodnim do stadionu a więc zgodnym z kierunkiem pierwotnym - do obniżenia, przy czym spadki terenu są nieznaczne rzędu 2 – 3 %. Tak łagodne spadki terenu w znacznym stopniu są wynikiem wykonania skarp oraz częściowej niwelacji powierzchni terenów zbczy tego obniżenia. Na obszarze analizowanego terenu zarówno wartości spadków terenu jak również ich kierunki nieco odbiegają od naturalnych i dostosowane zostały do przebiegu aktualnej kanalizacji deszczowej. W powyższej sytuacji w miarę szczegółowe ustalenie pierwotnego (naturalnego) zasięgu poziomego występowania obszaru bezodpływowego obniżenia terenowego jest w znacznym stopniu utrudnione. Omówioną wyżej aktualną morfologię i hydrografię analizowanego terenu i jego najbliższego otoczenia obrazuje zał. nr 1, 2 i 3 niniejszego opracowania.

Przeprowadzona w opracowaniu ekkofizjograficznym analiza materiałów archiwalnych w postaci wyników wierceń geotechnicznych, uzupełniona wynikami najnowszych wierceń geotechnicznych wykonanych w październiku 2010 r w obrębie analizowanego obszaru a także okolicznych wierceń studziennych wykonanych poza jego granicami umożliwiła szczegółowe rozpoznanie budowy geologicznej i warunków hydrogeologicznych stropowych partii czwartorzędu w tym rejonie Olsztyna - średnio do głębokości ok. 50 m. Wyniki tej analizy przedstawiono na przekrojach hydrogeologicznych, stanowiących zał. Nr 4 do niniejszej prognozy.

Z przekrojów tych wynika, że zasadnicze podłoże tworzą plejstocenijskie osady morenowe reprezentowane przez gliny morenowe z wkładkami i przewarstwieniami piasków i piasków gliniastych moreny czołowej, powstałe w stadium pomorskim ostatniego zlodowacenia bałtyckiego.

W obrębie wspomnianego obniżenia terenowego osady morenowe pokryte zostały młodszymi utworami polodowcowymi pochodzenia zastoiskowego i organicznego. Na uwagę zasługują głównie grunty organiczne takie jak: warstwa gleby, torfy, gytie organiczne, kreda jeziorna, namuły organiczne oraz piaski i piaski humusowe, a lokalnie mułki pylaste i gliniaste, które wypełniają lokalne bezodpływowe zagłębienie terenu i należą do gruntów słabo przepuszczalnych. Grunty te ze względu na wysoką wilgotność (mokre) oraz znaczną ściśliwość i niejednorodność a także lokalne zróżnicowanie, nie nadają się do bezpośredniego posadowienia jakichkolwiek budowli. Miąższości całego kompleksu wspomnianych gruntów organicznych w stanie naturalnego (pierwotnego) występowania były znacznie zróżnicowane i osiągały najwyższe wartości w rejonie centrum lokalnego obniżenia płaszczyzny stropowej podścielającej je gliny zwałowej.

Aktualnie na większości powierzchni terenów zabudowanych nastąpiła wymiana tych gruntów na mineralne w formie nasypów. Należy przypuszczać, że miąższości nasypów stwierdzone w analizowanych otworach geotechnicznych nie w pełni odpowiadają miąższości słabonośnych gruntów organicznych.

W opracowaniu ekofizjograficznym (vide zał. Nr 1) za podstawę głębokości ich występowania na dokumentowanym terenie przyjęto wartości rzędnych wysokościowych spągowej warstwy nasypów na terenach zabudowanych. Jednocześnie jako podstawę do określenia poziomego zasięgu występowania gruntów organicznych w rejonie analizowanego terenu przyjęto rzędną wysokościową naturalnej powierzchni terenu z lat 1970 – 1973 równą 128,75 m.n.p.m., która w przybliżeniu określała pierwotny zasięg występowania gruntów organicznych na powierzchni terenu. Najnowsze wyniki wierceń geotechnicznych zlokalizowanych w postaci regularnej siatki na terenie objętym projektowaną zmianą planu zagospodarowania przestrzennego pozwoliły na dokładniejsze określenie zasięgu występowania wspomnianych gruntów organicznych i nasypowych na tym terenie zarówno w

pionie jak i poziomie. Uaktualnione zasięgi (w pionie i poziomie) występowania tych gruntów przedstawia się na zał. Nr 3 niniejszego opracowania – planie sytuacyjno – wysokościowym w skali 1: 2.000.

Grunty morenowe - spoiste reprezentowane przez kompleks gliny morenowej zaliczanej do starszego czwartorzędu (Plejstocenu) posiadają konsystencję twaroplastyczną, plastyczną, lokalnie półzwartą i na opiniowanym terenie tworzą podstawowe podłoże o korzystnych parametrach dla bezpośredniego posadowienia budowli. Głębokości ich występowania na analizowanym terenie są znacznie zróżnicowane i wahają się w granicach od 0,50 m na terenach wysoczyzny, gdzie występują bezpośrednio pod nakładem warstwy glebowej do ok. 4 – 9 m.p.p.t. na obszarach obniżenia, gdzie zalegają. pod nakładem kompleksu gruntów nasypowych i organicznych – vide zał. Nr 3. W zasięgu obniżenia terenowego partie gliny morenowej o miąższości ok. 2 – 4 m. poniżej stropu mogą posiadać konsystencję plastyczną a więc nieco mniej korzystne.

Osady międzymorenowe sypkie reprezentowane przez plejstocenijskie utwory piaszczysto – żwirowe, które na opiniowanym terenie występują w kompleksie gliny morenowej na większych głębokościach 15 – 25 m.p.p.t. Miąższość tych utworów wynosi od 10 do 20, a ich obecność w rejonie dokumentowanego terenu została potwierdzona wyłącznie wynikami analizowanych okolicznych wierzeń studziennych, wykonanych w odległości 80 - 1350 m. od granicy analizowanego obszaru. Poniżej analizowanej głębokości - do spągu czwartorzędu tj. do ok. 150 m przeważa występowanie glin morenowych z przewarstwieniami pisków.

Z opracowanych przekrojów hydrogeologicznych (vide zał. Nr 4) oraz przeprowadzonej analizy budowy geologicznej wynika, że na dokumentowanym terenie do analizowanej głębokości ok. 50 m występują **d w a** horyzonty wód podziemnych:

I h o r y z o n t w o d o n o ś n y tworzą następujące rodzaje wód podziemnych - gruntowych:

- wody gruntowe o charakterze swobodnym lub lekko napiętym występujące płytko pod powierzchnią terenu na głębokości 0,5 – 1,0 m.p.p.t. w osadach bagiennych i nasypach piaszczystych, wypełniających aktualnie bezodpływowe zagłębienie terenowe.

- wody gruntowe o charakterze sączeń śródglinnych występujące w profilu glin zwałowych. Generalnie sączenia o tym charakterze występują w glinach bardziej uplastycznionych i to na obszarach niżej położonych. Na obszarach wyniesionych sączenia takie występują sporadycznie.

- Wody gruntowe wypełniające lokalnie soczewki piasków w kompleksie gliny morenowej. Są to wody najczęściej o zwierciadle subartezyjskim (lekko napiętym), lokalnie - swobodnym. Zwierciadło wody ze względu na soczewkowatą formę wodonośca oraz różne głębokości jego występowania stabilizuje się na znacznie zróżnicowanych od 1,5 do ok. 6 m.n.p.t.

Mimo tak znacznych różnic w poziomie zalegania wyniki ostatnich wierzeń geotechnicznych wykazały występowanie określonych stref w zaleganiu ustabilizowanego zwierciadła omówionych rodzajów wód gruntowych. Najniżej - na poziomie 122 – 124 m.n.p.m. zwierciadło wody występuje na obszarze centrum obniżenia terenowego, gdzie mamy do czynienia z największymi miąższościami kompleksu gruntów nasypowych i organicznych. Na zboczach wspomnianego obniżenia, poziom zwierciadła wody gruntowej podnosi się do rzędnych od 124 – 126,5 m.n.p.m. Z powyższych rzędnych wynika, że spadek hydrauliczny zwierciadła wód gruntowych, a tym samym ich przemieszczanie się następuje

promieniście w kierunku centrum obniżenia terenowego, które wyznaczają otwory geotechniczne oznaczone nr 1, 6, 7, 11, 15, 16, i 17 – vide zał. Nr 3 niniejszego opracowania.

Wykonane badania chemiczne omówionych wód gruntowych wykazywały cechy agresywności na beton oraz agresywność kwasową, węglanową oraz ługującą.

II h o r y z o n t w o d o n o ś n y na analizowanym terenie tworzą zawodnione utwory piaszczysto - żwirowe, które zalegają pod 10 - 25 m nadkładem trudno przepuszczalnej gliny morenowej. Zwierciadło wody w zależności od położenia płaszczyzny stropowej warstwy wodonośnej może posiadać charakter swobodny lub subartezyjski (napięty), gdzie warstwą napinającą jest nadkład trudno przepuszczalnej gliny morenowej.

Omawiana warstwa wodonośna na dokumentowanym terenie tworzy pierwszy poziom wodonośny o charakterze użytkowym, na którym bazuje część studni wierconych na terenie miasta Olsztyna, w tym okolicznych analizowanych w niniejszym opracowaniu

Zainwestowany praktycznie w całości analizowany teren oraz zmiana sposobu jego użytkowania, w tym znaczna część obszarów zabudowanych i o utwardzonej powierzchni powoduje znaczący ubytek zasobów biologicznych. Obecność gruntów nasypowych praktycznie na całym obszarze objętym planem zagospodarowania przestrzennego, spowodowała, że nie zostały sklasyfikowane rolniczo.

Wydzielone grunty na obszarze nie zabudowanym takie jak płyty: stadionu i boiska zapasowego w wyniku wyłączenia ich z użytkowania rolniczego aktualnie pokryte są specjalną roślinnością trawiastą. Pozostałe tereny niezabudowane także pokryte są roślinnością trawiastą o nieznacznym stopniu zachwaszczenia. Obecność na tym obszarze jak również w jego najbliższym sąsiedztwie charakterystycznego drzewostanu wysokiego w formie grupy pojedynczych drzew lub ich ciągu wzdłuż alejek parkowych i ogrodzeń oraz obecności krzaków towarzyszących temu drzewostanowi, w tym krzaków ozdobnych nadają temu obszarowi charakter parkowy z obecnością obiektów rekreacyjno - sportowych. Drzewostan wysoki na opiniowanym terenie reprezentowany jest przez następujące gatunki drzew: klon srebrzysty, jarzębina czeremcha pospolita, lipa srebrzysta, kasztanowiec biały, robienia akacja,

Świat zwierząt na tym terenie, ze względu na: rodzaj występującej szaty roślinnej, bezpośredniego sąsiedztwa zabudowy mieszkaniowej, oraz sposób jego użytkowania ogranicza się głównie do obecności ptaków związanych z obecnością traw, drzew, krzewów parkowych i siedzib ludzkich. Do najczęściej spotykanych ptaków na tym terenie oraz w jego.

Do najczęściej spotykanych ptaków na tym terenie oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie należy zaliczyć następujące gatunki: wrony, wróble, sroki, zięby, szczygły, szpaki, kosy, gile, skowronki słowiki, jasiołuszki, mewy i gołębie, z których część zimuje. Z innych zwierząt naziemnych obecnych w rejonie analizowanego terenu to głównie prowadzące nocny tryb życia jak np. jeże i nietoperze oraz dodatkowo ślimaki winniczki.

Do najczęściej spotykanych ptaków na tym terenie oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie należy zaliczyć następujące gatunki: wrony, wróble, sroki, zięby, szczygły, szpaki, kosy, gile, skowronki słowiki, jemioluski, mewy i gołębie, z których część zimuje. Z innych zwierząt naziemnych obecnych w rejonie analizowanego terenu to głównie prowadzące nocny tryb życia jak np. jeże i nietoperze oraz dodatkowo ślimaki winniczki. Gatunki powyższe nie występują w załączniku I Dyrektywy Rady Europejskiej w sprawie ochrony dzikich ptaków. Żyjące na tym terenie niektóre gatunki ptaków i zwierząt naziemnych zostały wymienione w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 12 października 2011 r w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. Br 237, poz. 1419). W zał. Nr 1 do tego rozporządzenia do gatunków dziko żyjących zwierząt objętych ścisłą ochroną - gatunków wymagających ochrony czynnej zaliczono sroki z rodziny ptaków oraz jeże i nietoperze z rodziny ssaków. Z innych zwierząt spotykanych na analizowanym terenie w zał. Nr 2 wymienia się ślimaki, gołębie i mewy, które to należą do grupy zwierząt chronionych czasowo. Brak jest natomiast zwierząt wymienionych w zał. Nr 5 rozporządzenia, które wymagają ustalenia strefy ochronnej miejsc rozrodu lub regularnego przebywania oraz wielkości strefy ochronnej.

Według „Mapy obszarów głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP) w Polsce wymagających szczególnej ochrony” *Kleczkowski, Kraków 1988*, II poziom wodonośny występujący na całym obszarze miasta, w tym również na analizowanym terenie wchodzi w skład jednego z głównych, udokumentowanych, zbiorników wód podziemnych w Polsce. Jest to międzymorenowy zbiornik nr **213 „OLSZTYN”**.

Granice i rozprzestrzenienie zbiornika nr **GZWP 213** przedstawia się na zał. nr 6. Z przebiegu jego granic wynika, że obszar miasta Olsztyna oraz znaczny obszar jego bezpośredniego otoczenia znajduje się w zasięgu jego wstępowania.

Zbiornik ten został udokumentowany w 2007 r. w formie „Dokumentacji, określającej warunki hydrogeologiczne dla utworzenia strefy obszaru chronionego zbiornika wód podziemnych **GZWP NR 213**”.

Na obszarze opracowania nie występują udokumentowane geologicznie **złoża kopalin**, ewidencjonowane w Krajowym Bilansie Zasobów Kopalin.

Mazurska dzielnica klimatyczna – do której należy Olsztyn – jest najchłodniejsza w nizinnej części Polski, a związane jest to głównie z chłodnymi zimami i wiosnami. Warunki te kształtują bardzo krótki okres wegetacyjny, który dla rejonu Olsztyna wynosi tylko około 200 dni. Dla porównania dla Szczecina i Wrocławia sezon wegetacyjny wynosi około 230 dni.

Średnia roczna temperatura w rejonie Olsztyna wynosi około 7,1⁰C. Najniższe temperatury z wielolecia notowane są w styczniu i lutym (odpowiednio – 4,2⁰C i – 3,9⁰C), a najwyższe – w czerwcu, lipcu i sierpniu (odpowiednio: 16,1; 16,9 i 16,4⁰C). Średnia liczba dni gorących (powyżej 25⁰C) wynosi 26. Średnia liczba dni mroźnych (poniżej 0⁰C) wynosi około 50.

Roczne sumy opadów wynoszą średnio około 610 mm. Największe są latem (w lipcu około 90 mm), a najmniejsze zimą i wczesną wiosną (styczeń – kwiecień; 32 - 26 mm). Dni z opadem jest około 160 w roku. Pokrywa śnieżna utrzymuje się średnio około 106 dni w roku. Najwięcej dni pochmurnych występuje późną jesienią (w grudniu), a najmniej późnym latem (we wrześniu). Zachmurzenie generalnie jest większe w okresie późnej jesieni i zimą, mniejsze w pozostałych porach roku. Przeważają zdecydowanie wiatry z kierunku południowo – zachodniego (ok. 18%). Także dość znaczny udział mają wiatry z kierunku

zachodniego (ok. 13%). Częstość wiania wiatrów z pozostałych kierunków wynosi średnio około 7-10%. Przeważają wiatry słabe i o średnie.

Topoklimat opiniowanego terenu na ogół charakteryzuje się średnio korzystnymi warunkami dla stałego przebywania ludzi. Biorąc pod uwagę znacznie ograniczoną powierzchnię analizowanego terenu trudno mówić o znaczących zróżnicowaniach klimatu na tym obszarze. W powyższej sytuacji można jedynie analizować mikroklimat ukształtowany przez lokalne czynniki takie jak: *topografia terenu, położenie zboczy względem stron świata, kierunki i prędkości wiatru, obecność wód powierzchniowych, oraz stopień nasycenia zielenią.*

W kierunku obniżenia terenu zwiększa się tendencja do występowania w warunkach bezwietrznej pogody – głównie w porze nocnej – mgieł i zamglań oraz układu inwersji termicznej.

Topoklimat na terenie obniżen bagiennych oraz terenów bezpośrednio do nich przyległych posiada charakter inwersyjny i wykazuje raczej cechy negatywne dla stałego pobytu ludzi.

Brak obszarów leśnych w rejonie analizowanego terenu jak również w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie sprzyja zmniejszaniu dobowej amplitudy temperatury, czy też wyciszaniu prędkości wiatrów oraz wzbogacaniu powietrza w olejki eteryczne i fitoncydy.

Istotnym elementem środowiska naturalnego w znacznym stopniu decydującym o warunkach klimatycznych analizowanego terenu jest powietrze atmosferyczne. Podstawowe parametry takie jak: prędkości i kierunki wiejących wiatrów oraz wilgotność i stopień zanieczyszczenia decydują o komforcie powietrza atmosferycznego.

Z róży wiatrów sporządzonej dla miasta Olsztyna wynika, że w ciągu roku przeważają wiatry południowo – zachodnie i zachodnie wiejące w kierunku północno – wschodnim i wschodnim, najczęściej z prędkościami 2,1 – 3,5 – śr. 2,9 m/sek. Wiatry o większych prędkościach występują sporadycznie. Taki kierunek wiatru jest korzystny dla analizowanego terenu względem dymiących kominów pobliskiego zakładu produkcji opon samochodowych „MICHELIN”.

Na analizowanym terenie, którego powierzchnia jest falista przy umiarkowanych i silnych wiatrach następuje wzrost turbulencji powietrza i obniżenie koncentracji zanieczyszczeń, zaś w okresach ciszy i w nocy następuje akumulacja zanieczyszczeń na obszarach obniżonych. Przy stałej emisji zanieczyszczeń do atmosfery poziom stężeń zanieczyszczeń w powietrzu atmosferycznym zależy głównie od struktury termodynamicznej dolnej toposfery, którą kształtują takie czynniki jak: wiatr (prędkość i kierunek) oraz temperatura i opady.

Z map rozkładu stężeń zanieczyszczonego powietrza dla miasta Olsztyna, sporządzonych przez WIOŚ w 2001 r. wynika, że w najbliższym sąsiedztwie obszaru opracowania w dwóch punktach pomiarowych: przy ulicy **Piłsudskiego** za zakładem produkcyjnym „MICHELIN” (dawnym „Stomilem”) - w odległości ok. 1300 m na wschód od granicy analizowanego terenu - na kierunku prawdopodobnych wiatrów z elektrociepłowni „MICHELIN” oraz przy ulicy **Żołnierskiej** (b.WSSE) w odległości ok. 1400 m na południowy zachód od granicy analizowanego terenu. Imisja. średnioroczna podstawowych substancji szkodliwych dla zdrowia ludzi i roślin w tych punktach pomiaru przedstawia się następująco:

	dla okresu ciepłego	dla okresu zimnego	poziomy dopuszczalne ochr. Zdrowia i ochr. roślin	
tlenków azotu (NO _x µg/m ³)	11,26 ^x ; 12,89 [*]	18,84 ^x ; 20,19 [*]	40	30
dwutlenku siarki (SO ₂ µg/m ³)	2,58 ^x ; 2,45 [*]	11,55 ^x ; 8,30 [*]	-	20

x – dotyczy punktu pomiarowego przy ulicy **Piłsudskiego**

* - dotyczy punktu pomiarowego przy ulicy **Żołnierskiej** - WSSE

Należy zaznaczyć, że źródłem tlenków azotu (NO_x) w wypadku opiniowanego terenu i jego najbliższego sąsiedztwa pozostają głównie pojazdy poruszające się podstawowymi ciągami komunikacyjnymi, dlatego też zmienność sezonowa jego stężenia (NO_x) w badanym powietrzu jest umiarkowana. Znaczną zmienność sezonową stężenia SO₂ należy tłumaczyć źródłem jego pochodzenia, którym jest głównie energetyczne spalanie paliw w okresie chłódów (zimowym – ciepłownia MICHELIN). Analogiczne proporcje w stężeniach NO_x i SO₂ stwierdzono badaniami w innych latach.

Dopuszczalne poziomy stężenia powyższych tlenków, ze względu na zdrowie ludzi i ochronę roślin określa Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 06.06.2002 r. (Dz. U. Nr 87, poz. 796 z dn. 27.06.2002 r.) w sprawie dopuszczalnych poziomów niektórych substancji w powietrzu oraz marginesów tolerancji dla dopuszczalnych poziomów niektórych substancji.

Występujący w rejonie dokumentowanego obszaru hałas to tzw. komunikacyjny, który pochodzi głównie od samochodów i innych pojazdów mechanicznych na ulicach. W 2002 r. WIOŚ dokonał pomiarów natężenia hałasu komunikacyjnego (samochodowego) w punkcie zlokalizowanym najbliżej opiniowanego terenu przy ulicy Leonharda na wysokości ulicy Kołobrzeskiej, gdzie średni poziom hałasu dla okresu 8 godzin określono w wysokości 75,8 dB, przy dopuszczalnej wartości poziomu hałasu 60 dB dla pory dnia przedziału czasowego 16 godzin. Z powyższych danych wynika, że poziom hałasu w analizowanym punkcie pomiaru przekraczał poziom dopuszczalny określony dla terenów zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej a także dla terenów zabudowy mieszkaniowej z usługami rzemieślniczymi.

Obliczony równoważny hałas w wysokości 75 dB uważa się za poziom szczególnego zagrożenia. W wypadku analizowanego terenu należy jednak liczyć się z okresowym wzrostem poziomu hałasu pochodzącego ze zwiększenia ilości pojazdów w okresie odbywania się imprez sportowych na stadionie oraz wzmożonych zakupów w centrum handlowym.

Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określa Rozporządzenie Ministra. O. Ś. Z. N. i L. z dnia 23 maja 1998 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 66, poz. 436 z dn. 01.06.1998 r.).

3.2 .Potencjalne zmiany środowiska w przypadku braku realizacji analizowanego projektu planu.

Ważnym argumentem przemawiającym za realizacją projektu zagospodarowania przestrzennego terenu jest udowodnienie, że brak jego realizacji może spowodować pogorszenie ogólnego stanu środowiska na obszarze tego terenu. Nawet z pozoru obiekty *nie będące* z korzyścią dla niektórych elementów środowiska naturalnego o charakterze lokalnym, wskazywać mogą na korzystny wpływ na całokształt tego środowiska w skali globalnej zabudowy miasta w rejonie analizowanego terenu

Dla analizowanego Projektu zmiany zagospodarowania przestrzennego istniejących już obiektów portowych na odpowiednio zaprojektowane nowe obiekty sportowe i usługi handlowe wraz z ciągami komunikacyjnymi zapewnią w miarę ograniczony wpływ na zmianę całokształtu środowiska naturalnego obejmującego jego najbliższe otoczenie.

Z jednej strony projektowane obiekty w nieznacznym stopniu przyczynią się do zmiany naturalnego środowiska o charakterze lokalnym poprzez częściową zabudowę aktualnie terenów otwartych, zaś z drugiej strony spowodują zwiększenie kontroli w zakresie gospodarki ściekowej i utrzymania stałego poziomu wody gruntowej w wyniku wykonanych prac odwodnieniowych.

Ważne jest aby zaprojektowane a następnie wykonane i eksploatowane obiekty w bezpośrednim sąsiedztwie Parku im. J. Kusocińskiego tylko w minimalnym stopniu mogły przyczynić się do zmiany niektórych podstawowych elementów jego naturalnego środowiska takich jak hałas, oraz świat fauny i flory, które w tym rejonie tworzą jeden lokalny ekosystem w obrębie ww. obiektów.

W oparciu o obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z roku 2004 część terenów objętych zmianą zagospodarowania terenu może być dodatkowo zabudowywana, głównie obiektami sportowo-rekreacyjnymi z możliwością usług handlowych, a także w mniejszym stopniu budownictwem mieszkaniowym. Dotyczy to głównie terenów otwartych, zaś w mniejszym stopniu zmiany dotyczą obszarów aktualnie zabudowanych z wykluczeniem terenów zadrzewionych.

4.USTALENIA OBOWIĄZUJĄCEGO MIEJSCOWEGO PLANU

ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

W obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego teren obejmujący zmianę jego zagospodarowania, teren generalnie przeznaczony jest do zagospodarowania sportowo-rekreacyjnego z dopuszczalnym przeznaczeniem na handel i usługi nieuciążliwe z jednoczesnym wyłączeniem terenów zadrzewionych. W tym celu przewiduje się utrzymanie zieleni parkowej z zakazem zabudowy obiektami budowlanymi oraz utrzymanie ciągów komunikacyjnych i urządzeń infrastruktury

W zakresie kształtowania zabudowy zapisano w planie, że realizowana zabudowa musi charakteryzować się wysokim poziomem rozwiązań architektonicznych. Ustala się dopuszczalną wysokość zabudowy na poszczególnych terenach.

W zakresie infrastruktury technicznej ustalono, że istniejące i projektowane obiekty muszą być podłączone do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, a ubiczność na terenach spacerowych powinny mieć zapewnioną ekologiczną neutralizację ścieków.

Wody opadowe z terenów utwardzonych zostaną odprowadzone kolektorami do istniejącej sieci miejskiej kanalizacji deszczowej poprzez separatory produktów ropopochodnych.

Projektowane obiekty zostaną zaopatrzone w wodę z istniejącej sieci wodociągowej

4. USTALENIA PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CENTRUM SPORTOWEGO PRZY AL. M. J. PIŁSUDSKIEGO W OLSZTYNIE.

Na analizowanym terenie o powierzchni 12,24 ha, objętym projektem zmiany planu zagospodarowania przestrzennego, przedstawionym w części graficznej na zał. nr 5 wydzielono następujące jednostki funkcjonalne:

I. Tereny przeznaczone pod zabudowę z przeznaczeniem na następujące funkcje:

1. Usługi sportu i rekreacji oznaczone symbolem **US**, gdzie przewiduje się wykonanie stadionu piłkarskiego z uzupełnieniem funkcji sportowo-rekreacyjnej, w skład którego wchodzi takie obiekty jak:

- płyta boiska do piłki nożnej,
- zadaszone trybuny,
- zaplecze socjalno-treningowe,
- centrum informacyjno-prasowe,
- pomieszczenia sanitarne i opieki medycznej,
- pomieszczenia i stanowiska do obsługi transmisji radiowych i telewizyjnych,
- droga pożarowa wokół stadionu - może występować fragmentami zmiennie jako utwardzona powierzchnia pieszo-jezdna, umożliwiająca przejazd wozu strażackiego,
- dojazdy i wejścia główne i pomocnicze na stadion od strony wschodniej, południowej i zachodniej

Przewiduje się etapowanie budowy stadionu w zakresie zwiększenia trybun z 9.000 na ok. 12.000 do 15.000 widzów.

2. Handel i usługi, oznaczone w projekcie symbolem **UH**, gdzie przewiduje się budowę centrum handlowo-usługowego z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz lokalizacji obiektów handlowych powierzchni powyżej 2000 m², zaś w ramach usług dopuszcza się ich szeroki zakres dla mieszkańców miasta o małym stopniu uciążliwości.

Przewiduje się, że zabudowa będzie wolnostojąca w formie jednego obiektu lub zespołu obiektów o wysokości 2 kondygnacji nadziemnych od poziomu Al. M. J. Piłsudskiego. Dla obiektów o części podziemnej rozumiane jako położone poniżej poziomu Al. M. J. Piłsudskiego, ze względu na znaczny spadek powierzchni terenu między częścią południową i północną dopuszcza się zmniejszenie ich wysokości oraz pozostawienie ich jako

odsloniętych. Elewacje należy zaprojektować jako reprezentacyjne, nadające odpowiedni wystrój architektoniczny.

II. Tereny przeznaczone pod przestrzeń publiczną i komunikację i zieleni

1. Plac przestrzeni publicznej oznaczone symbolem **PPP** stanowi naturalne przedłużenie parkowej przestrzeni publicznej Parki im. J. Kusocińskiego i obejmuje obszar ograniczony:

- od wschodu - linią zabudowy **UH**
- od północy – linią zabudowy **US**
- od zachodu - linią zabudowy Centrum Wodnego i zielenią parkową **ZP**
- od południa - Al. Marsz. J Piłsudskiego **KZ**

Drogi: **KZ, KG, KD1, KD2** w obrębie planu także stanowią przestrzeń publiczną

Dla tego terenu przewiduje się następujące ustalenia:

- **Ciąg dla pieszych** z dojazdami do otaczających obiektów takich jak: Centrum handlowo-usługowego (**UH**), stadionu piłkarskiego (**US**), Centrum Wodnego, Parku im. J. Kusocińskiego i parkingu , z dopuszczeniem na fragmentach przejazdu wozu strażackiego i pojazdów specjalnych.
- **Trasa rowerowa** z dojazdem do stadionu i Parku im. J. Kusocińskiego.
- **Trasa dla pojazdów kołowych** w wybranych fragmentach o formie pieszo-jezdnej i dla wozów strażackich oraz pojazdów specjalnych
- **Rekreację** w formie elementów małej architektury takich jak: ławki, kwiatony, fontanny i oświetlenie.

Ze względu na znaczną różnicę poziomów pomiędzy połączeniem z Al. M.J. Piłsudskiego, i poziomem posadowienia stadionu piłkarskiego oraz konieczność połączenia z Centrum Wodnym zajdzie konieczność posadowienia powierzchni placu publicznego na dwóch/trzech poziomach.

2. Komunikacja

W ramach komunikacji ustala się następujące rodzaje ulic

a) **Ulice gminne**

- ulica **W. Leonharda** oznaczona symbolem **KG** aktualnie jako droga główna, a po wybudowaniu obwodnicy jako droga zbiorcza,
- **Al. M. J. Piłsudskiego** jako droga zbiorcza oznaczona symbolem **KZ**

b) **Drogi gminne, dojazdowe:**

- do stadionu - oznaczone symbolami **KD1** i **KD2**,

- do centrum handlowego i parkingu - droga oznaczona symbolem **KD2**,
- c) **Zjazdy**, które nie są drogami publicznymi
 - publiczny oznaczony symbolem **KW1**, z ulicy W. Leonharda
 - indywidualny oznaczony symbolem **KW2**, z Al. M. J. Piłsudskiego, obsługujący teren UH
- c) **Ciąg pieszo-rowerowy**, stanowi kontynuację ciągu pieszego z Parku im. J. Kusocińskiego.
- d) **Parking** oznaczony symbolem **PU**
 - z przeznaczeniem podstawowym dla samochodów osobowych i autokarów na potrzeby sąsiedniego **US**,
 - z przeznaczeniem uzupełniającym dla usług i zabudowy biurowej

3. Tereny przeznaczone na zieleń – obejmują istniejącą wysoką i niską o następującej funkcjonalności

- **Zieleń parkowa urządzona**, oznaczona symbolem **ZP** z zakazem zabudowy terenu obiektami budowlanymi. Stanowi ona fragment Parku im. J. Kusocińskiego w granicach planu.
- **Zieleń izolacyjna** oznaczona symbolami: **Z11, Z12**, z zakazem zabudowy terenu obiektami budowlanymi

W ramach zakazów i nakazów w projekcie przewiduje się:

- Zakazuje się umieszczania reklam wolnostojących i świecących od strony zabudowy zabudowy mieszkaniowej pobliskich osiedli.
- Nie dopuszcza się wtórnego podziału nieruchomości, jedynie możliwość scalenia z terenami **Z11** i **PU**, za wyjątkiem podziałów dla realizacji praw własności w zakresie obrotu cywilno-prawnego
- Zabrania się sytuowania miejsc parkingowych na terenie przestrzeni publicznej z wyłączeniem części podziemnej placu.
- Nakazuje się projektować zabudowę terenu **UH** w pełni zintegrowaną bezpośrednio z placem przestrzeni publicznej **PPP** i pośrednio z zabudową **US, UP** oraz Centrum Wodnym.
- Nakazuje się respektowanie wysokich standardów architektonicznych i dobrych ekspozycji wszystkich elewacji.

W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego nakazuje się zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej i niskiej a szczególnie drzewa rosnące przy zachodniej i południowo-zachodniej granicy analizowanego terenu. Dopuszcza się jedynie wycinki niezbędne do urządzenia zachodniej strefy wejścia na stadion oraz uzupełnienie istniejącego szpaleru drzew. Ponadto wprowadza się nakaz ochrony i wykorzystania w zagospodarowaniu terenu istniejących zadrzewień i zakrzewień.

W granicach planu zabrania się stosowania :

- indywidualnych ujęć wód podziemnych,
- lokalnych oczyszczalni ścieków,
- zbiorników na gromadzenie nieczystości ciekłych,
- węgla i paliw węglowodnorodnych jako źródła energii.

Na pozostałej części analizowanego terenu nie występują ograniczenia wynikające z ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

W zakresie infrastruktury analizowany teren posiada pełny dostęp do sieci infrastruktury miejskiej, w związku z czym nakazuje się:

- odprowadzenie ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych do miejskiej kanalizacji deszczowej,
- zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych terenów.

5. OCHRONA ŚRODOWISKA Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI PROJEKTU ZMIANY „MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CENTRUM SPORTOWEGO PRZY AL. M. J. PIŁSUDSKIEGO W OLSZTYNIE”, DOTYCZĄCA OBSZARÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 16 KWIETNIA 2004 R. O OCHRONIE PRZYRODY.

System obszarów chronionych określony rozporządzeniem nr 21 Wojewody Warmińsko – Mazurskiego z dnia 14.04.2003 r. ogłoszonym w Dzienniku Urzędowym Wojewódzkiego Warmińsko - Mazurskiego Nr 52, poz.725 z dnia 24.04.2003 r. w sprawie wprowadzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warmińsko – mazurskiego nie przewiduje obecności obszaru chronionego w obrębie opiniowanego terenu. Ponadto na obszarze objętym planem brak jest innych terenów czy też obiektów chronionych prawem takich jak: użytków i sieci ekologicznych, pomników przyrody, parków zabytkowych jak również stref konserwatorskich.

Teren opracowania znajduje się poza obszarami objętymi terytorialnymi formami ochrony przyrody, w tym poza obszarami chronionego krajobrazu.

Najbliżej położony teren chroniony położony około 6,5 kilometra na zachód od zachodniej granicy analizowanego Centrum Sportowego to Obszar Chronionego Krajobrazu (OCHK) Doliny Środkowej Łyny. Terenem OCHK objęta jest też działka wodna rzeki Łyny w obrębie miasta Olsztyna, w odległości około 1,6 km na zachód od terenu opracowania.

W podobnej odległości około 6 - 7 km na południowy – zachód przebiega (drogą w kierunku Kudyp) granica OCHK Doliny Pasłęki.

Omawiany teren od wymienionych Obszarów Chronionego Krajobrazu oddzielony jest zarówno terenami zurbanizowanymi – zabudowa, ciągami komunikacyjnymi, a także dużymi kompleksami leśnymi.

Wobec powyższego prognozuje się brak oddziaływania realizacji projektu planu na obszary objęte terytorialnymi formami ochrony przyrody, w tym na obszary chronionego krajobrazu.

6.OCHRONA ŚRODOWISKA USTANOWIONA NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM I KRAJOWYM, ISTOTNA Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI PROJEKTU ZMIANY „MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CENTRUM SPORTOWEGO PRZY AL. M. J. PIŁSUDSKIEGO W OLSZTYNIE”, ORAZ SPOSOBY REALIZACJI JAKIE ZOSTAŁY UWZGLĘDNIONE PODCZAS OPRACOWYWANIA POWYŻSZEGO DOKUMENTU.

Zgodnie z zapisem w Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z 1997 r stwierdza się, że **Rzeczpospolita Polska zapewnia ochronę środowiska, kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju** (art. 5). Konstytucja ustala także, że **ochrona środowiska jest obowiązkiem m. in. władz publicznych, które poprzez swą politykę powinny zapewnić bezpieczeństwo ekologiczne współczesnemu i przyszłym pokoleniom** (art. 74).

Polityka Ekologiczna Państwa, przyjęta przez Sejm 23 sierpnia 2001 r., określa jako główny cel zapewnienie bezpieczeństwa ekologicznego kraju (mieszkańców, infrastruktury społecznej i zasobów przyrodniczych), przy założeniu, że strategia zrównoważonego rozwoju Polski pozwoli na wdrażanie takiego modelu tego rozwoju, który nie stworzy zagrożenia dla jakości i trwałości przyrodniczych zasobów.

II Polityka Ekologiczna Państwa określa też, że wiodącą zasadą polityki ekologicznej naszego państwa jest, przyjęta w Konstytucji RP, **zasada zrównoważonego rozwoju**, która uzyskała prawo obywatelstwa wśród społeczeństw świata w wyniku Konferencji Narodów Zjednoczonych w Rio de Janeiro w 1992 r. Podstawowym założeniem zrównoważonego rozwoju jest takie prowadzenie polityki i działań w poszczególnych sektorach gospodarki i życia społecznego, aby zachować zasoby i walory środowiska w stanie zapewniającym trwałe, nie doznające uszczerbku, możliwości korzystania z nich zarówno przez obecne jak i przyszłe pokolenia, przy jednoczesnym zachowaniu trwałości funkcjonowania procesów przyrodniczych oraz naturalnej różnorodności biologicznej na poziomie **krajobrazowym, ekosystemowym, gatunkowym i genowym**. Istotą zrównoważonego rozwoju jest równorzędne traktowanie racji **społecznych, ekonomicznych i ekologicznych**, co oznacza konieczność integrowania zagadnień ochrony środowiska z polityką w poszczególnych dziedzinach gospodarki.

Zasada zrównoważonego rozwoju realizowana jest w projekcie planu poprzez projektowanie przeznaczenia poszczególnych terenów generalnie w dostosowaniu do ich warunków fizjograficznych oraz rangi użytkowej i przyrodniczej poprzez szereg zakazów, nakazów i zaleceń ograniczających antropopresję, wynikającą z projektowanego zagospodarowania terenu na poszczególne elementy środowiska.

Projektowana zmiana planu określa sposób zagospodarowania terenów i wyraz architektoniczny budynków. Reguluje się dopuszczalną ilość kondygnacji (dwie) i wysokość zabudowy, a ponadto na niektórych terenach minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej i intensywność zabudowy. Ponadto wprowadza się zapis o zaleceniu w możliwie jak największym stopniu zachowania istniejących zadrzewień (na terenach przeznaczonych pod zabudowę). Ustalenia te powinny służyć zachowaniu estetyki krajobrazu.

Środowisko wodne jest w projekcie planu – podobnie jak planie obowiązującym – chronione przed degradacją poprzez odprowadzenia ścieków sanitarnych do miejskiej kanalizacji sanitarnej, zaś wód opadowych z terenów utwardzonych do miejskiej kanalizacji deszczowej

Ponadto projektem planu wprowadza się m.in. zalecenie zachowania w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej i niskiej a szczególnie drzew rosnących przy zachodniej i południowo-zachodniej granicy analizowanego terenu. Dopuszcza się jedynie wycinki niezbędne do urządzenia zachodniej strefy wejścia na stadion oraz uzupełnienie istniejącego szpaleru drzew.

Ochrona powietrza atmosferycznego przed dodatkowym zanieczyszczeniem projektowanymi obiektami analogicznie jak środowisko wodne realizowana jest w projekcie zmiany planu poprzez zapis analizowany teren posiada pełny dostęp do sieci infrastruktury miejskiej, umożliwiając korzystania z ogrzewania miejskiej sieci ciepłowniczej.

7.PRZEWIDYWANE ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO W TYM ODDZIAŁYWANIA BEZPOŚREDNIE, POŚREDNIE, WTÓRNE, SKUMULOWANE, KRÓTKOTERMINOWE, ŚREDNIOTERMINOWE I DŁUGOTERMINOWE, STAŁE I CHWILOWE, POZYTYWNE I NEGATYWNE.

Oddziaływanie pierwotne inwestycji na środowisko to takie skutki, które powodowane są przez inwestycje i które występują na ogół występują w tym samym czasie i tym samym miejscu, co inwestycja. Łączy się je na ogół z budową i eksploatacją obiektów np:

- zmiana charakterystyki wód gruntowych na skutek posadowienia obiektu wymagającego odwodnienia wykopów budowlanych na okres budowy,
- wytworzenie zwiększonych stężeń zanieczyszczenia powietrza oraz podwyższonych poziomów odorów i hałasu.

Oddziaływanie wtórne są pośrednie i występują w późniejszym czasie i w innym miejscu obejmują najczęściej infrastrukturę i polegają na wprowadzeniu dodatkowej budowy i dodatkowego uzbrojenia terenu w najbliższym otoczeniu inwestycji i obejmują np.:

- wykonanie dodatkowego uzbrojenia terenu. Związanego z odprowadzeniem ścieków do kolektora głównej sieci miejskiej,
- wzrost ruchu drogowego,
- zmiany w zaleganiu poziomu wody gruntowej w najbliższym otoczeniu inwestycji.

Takim terenem położonym w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej inwestycji, narażonym na oddziaływania wtórne pod względem ekologicznym w powiązaniu z planem ogólnym miasta Olsztyna jest Park im. J. Kusocińskiego.

Oddziaływanie krótki i długo terminowe uzależnione najczęściej uzależnione są od ich trwałości lub czasu trwania w środowisku i w wypadku analizowanego obiektu mogą dotyczyć postępowania z zielenią np.

- zniszczenie trawy lub innej niskiej roślinności zielonej na określonym obszarze można stosunkowo w krótkim czasie zrehabilitować poprzez zasianie i użyczenie warstwy glebowej,
- zniszczenie zieleni wysokiej można uważać za skutek długoterminowy ze względu na okres dojścia drzewa do pełnoletności.

Oddziaływanie skumulowane obejmuje szereg mniej istotnych oddziaływań, które w sumie (skumulowane) mogą być znaczące dla środowiska i w wypadku omawianego terenu mogą dotyczyć takich czynników jak:

- zmiany jakości powietrza w wyniku emisji pochodzącej z działalności zakładu przemysłowego, jakim jest pobliski Zakład produkcji opon samochodowych „MICHELIN”
- rozbicie pierwotnych (naturalnych) ekosystemów jak terenów podmokłych użytków rolnych wyniku niezależnej realizacji szeregu inwestycji mieszkaniowych, usługowych, i przemysłowych, jakie miały miejsce głównie na przełomie lat 60/70 (budowa fabryki opon „STOMIL”) oraz lat siedemdziesiątych m.in. w czasie budowy osiedla mieszkaniowego „PJEZIERZE”)

7.1. Przewidywane znaczące oddziaływanie na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru;

Teren opracowania położony jest z dala od obszarów NATURA 2000.

Około 8 kilometrów na południowy-wschód przebiega granica obszaru specjalnej ochrony przyrody Puszcza Napiwodzko-Ramucka PLB280007.

Około 7 km w kierunku zachodnim znajduje się projektowany specjalny obszar ostoi siedlisk Jonkowo-Warkały. W związku z tak znacznym oddaleniem omawianego terenu od granic wyżej wymienionych obszarów Natura 2000 przewiduje się brak oddziaływań projektowanego zagospodarowania na obszary Natura 2000.

7.2. Przewidywane oddziaływanie na środowisko i poszczególne jego elementy (w tym znaczące), z uwzględnieniem zależności między tymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy;

a) Środowisko gruntowe i glebowe.

Realizacja zabudowy centrum handlowego na powierzchni ok. 3,8 ha, co stanowi ok. 30 % całej analizowanej powierzchni terenu spowoduje w znacznej części uszczelnienie podłoża przez wprowadzenie nowych powierzchni utwardzonych i zabudowanych. W ten sposób nastąpi zmiana powierzchniowej warstwy gruntowej – z gruntu naturalnego na antropogeniczny o charakterze stałym. Dotyczy to części terenów, z dużym udziałem gleb już zmienionych antropogenicznie. Przeważające przestrzennie powierzchnie porośnięte zielenią wysoką pozostaną generalnie nieutwardzone.

b) Środowisko wodne

Zainwestowanie terenów aktualnie nie utwardzonych i niezabudowanych niewątpliwie zmniejszy intensywność wsiąkania wód opadowych w głąb powierzchni terenu w sposób stały, co tym samym uszczupli zasilenie poziomu wód gruntowych. Zwiększy się natomiast ilość wód opadowych i spływowych odprowadzanych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej. Biorąc jednak pod uwagę istniejący drenaż analizowanego terenu oraz znacznie ograniczoną przepuszczalność gruntów nasypowych i organicznych, zmniejszenie bezpośredniego zasilania wód gruntowych wodami opadowymi spływowymi nie doprowadzi do istotnych zmian w stanie wód gruntowych. W wypadku analizowanego terenu zależności wzajemne stosunki wód opadowych, infiltrujących w głąb terenu, a odprowadzanych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej będą w znacznym stopniu zależały od pory roku, zaś ewentualne znaczące ich zmiany będą posiadały charakter okresowy. Warunkiem planowanego sposobu użytkowania terenów stanowiących obszar aktualnego boiska treningowego jest wykonanie skutecznego sposobu odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z tego obszaru do kanalizacji deszczowej.

c) Krajobraz i rzeźba terenu.

W wyniku realizacji projektu zmiany planu nastąpi częściowo zmiana krajobrazu – z otwartego na zabudowany. Przy czym określony w omawianym projekcie planu sposób zagospodarowania terenu oraz wyraz architektoniczny budynku winien wpłynąć pozytywnie na estetykę krajobrazu przyszłej zabudowy. Postrzeganie krajobrazu po realizacji ustaleń projektu zmiany planu nie powinno budzić negatywnych emocji. W okresie budowy projektowanych obiektów w wyniku prac ziemnych mogą wystąpić znaczące zmiany rzeźby powierzchni terenu i krajobrazu i będą posiadały charakter negatywny, krótkoterminowy na okres budowy.

Z projektu wynika, że zmiany planu wprowadzają ograniczenia do niezbędnego minimum prac ziemnych zmieniających aktualny ukształtowania terenu, który dzisiaj znacznie już odbiega od naturalnej rzeźby terenu. W powyższej sytuacji postrzeganie krajobrazu po realizacji ustaleń projektu zmiany planu nie powinno budzić negatywnych emocji.

d) Atmosfera

Zagrożenie dla czystości powietrza atmosferycznego związane ze zmianą planu zagospodarowania terenu posiada charakter lokalny. Negatywne zmiany mogą wynikać wyłącznie ze zwiększenia ilości pojazdów przemieszczających się w rejonie projektowanego centrum handlowego i raczej będą posiadały charakter krótkoterminowy, ograniczony do szczytowych godzin zakupów w centrum handlowym lub trwającej pojedynczej imprezy sportowej. Analogiczna sytuacja może dotyczyć zwiększonego hałasu .

e) Bioróżnorodność

Na terenach przeznaczonych pod zabudowę, w związku z pracami ziemnymi i trwałą zmianą pokrywy glebowej, w tym powierzchniami utwardzonymi i usytuowaniem budynków nastąpi częściowe usunięcie istniejącej roślinności. W tym celu dla ochrony zieleni wysokiej na terenach przeznaczonych pod zabudowę projektem planu wprowadza się zalecenie zachowania w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej. Ponadto na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie wyznacza się także powierzchnię biologicznie czynną, co warunkuje w miarę możliwości zagospodarowanie terenu zielenią.

W związku z powyższym realizacja projektu planu nie powinna znacząco negatywnie wpłynąć na obniżenie aktualnego stanu bioróżnorodności omawianego terenu. W zależności od sposobu zagospodarowania terenów biologicznie czynnych może wystąpić trwała jednak o charakterze lokalnym zmiana występujących gatunków, w szczególności flory na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie.

Zwiększenie fragmentacji tego terenu wynikającej z przewidywanej zmiany planu zagospodarowania (wydaje się to być nie do uniknięcia) nie powinno stanowić istotnego zakłócenia drożności przyrodniczej na większą skalę w stosunku do stanu obecnego.

f) Ludzie

Przewidywane zagospodarowanie terenu w trakcie jego normalnej eksploatacji nie powinno generować znaczących uciążliwości dla ludzi zamieszkujących okoliczne osiedla mieszkaniowe. Oddziaływania krótkoterminowe i średnioterminowe w trakcie realizacji zabudowy będą związane głównie z uciążliwościami wynikającymi z pracującymi maszynami tj. głównie z hałasem i obniżeniem jakości krajobrazu. Oddziaływania chwilowe mogą wystąpić w związku z pojedynczymi imprezami sportowymi (mecze piłkarskie)

8. ROZWIĄZANIA MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIE, ZMNIEJSZANIE LUB KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO, MOGĄCYCH BYĆ REZULTATEM REALIZACJI PROJEKTU ZMIANY „MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CENTRUM SPORTOWEGO PRZY AL. M. J. PIŁSUDSKIEGO W OLSZTYNIE”, W SZCZEGÓLNOŚCI NA CELE I PRZEDMIOT OCHRONY OBSZARU NATURA 2000 ORAZ INTEGRALNOŚĆ TEGO OBSZARU (O ILE TO UZASADNIAJĄ CELE I GEOGRAFICZNY ZASIĘG PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU W STOSUNKU DO OBSZARU NATURA 2000)”

Projekt planu warunkuje realizację przewidywanego zagospodarowania działaniami minimalizującymi negatywny wpływ na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego. Uważa się, że działania te generalnie powinny w sposób dostateczny zmniejszać negatywne oddziaływanie przewidywanej intensyfikacji zagospodarowania.

Ryzyko pogorszenia jakości środowiska gruntowo wodnego, związanego ze zmianą zagospodarowania terenów Centrum Sportowego, projekt planu minimalizuje zawartymi w nim ustaleniami określającymi pełne możliwości wykorzystania istniejącej infrastruktury, m.in. odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych do odpowiednich kolektorów kanalizacji miejskiej.

Przewiduje się brak oddziaływania projektowanego zagospodarowania, wynikającego z omawianego projektu planu, na obszary NATURA 2000, w tym w szczególności na obszar specjalnej ostoi NATURA 2000 - Puszcza Napiwodzko - Ramucka PLB280007, którego granica znajduje się kilka kilometrów na południowy – wschód od omawianego terenu.

9. ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE DO ROZWIĄZAŃ ZAWARTYCH W PROJEKCIE ZMIANY „MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CENTRUM SPORTOWEGO PRZY AL. MARSZ. J. PIŁSUDSKIEGO W OLSZTYNIE”, WRAZ Z UZASADNIENIEM ICH WYBORU ORAZ OPIS METOD DOKONANIA OCENY PROWADZĄCEJ DO TEGO WYBORU ALBO WYJAŚNIENIA BRAKU ROZWIĄZAŃ ALTERNATYWNYCH, W TYM WSKAZANIA NAPOTKANYCH TRUDNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z NIEDOSTATKÓW TECHNIKI LUB LUK WE WSPÓŁCZESNEJ WIEDZY.

Przewidywane zagospodarowanie terenu poprzez funkcję usług sportu, rekreacji handlu wydaje się być funkcją społecznie uzasadnioną na przedmiotowym terenie, położonym w granicach administracyjnych miasta, w bezpośrednim sąsiedztwie nowo wybudowanego Centrum Wodnego wraz z zapleczem techniczno-leczniczym i handlowym. Planowane zagospodarowanie terenu związane jest zarówno z rozwojem przestrzennym miasta, jak i rozwojem funkcji sportowo-handlowej w tej części miasta Olsztyna. W powyższej sytuacji nie przewiduje się rozwiązań alternatywnych.

10. PRZEWIDYWANE METODY ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ORAZ CZĘSTOTLIWOŚCI JEJ PRZEPROWADZANIA.

Realizacja zagospodarowania przestrzennego zawartego w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Centrum Sportowego przy Al. Marsz. J. Piłsudskiego w Olsztynie uwarunkowana jest spełnieniem wymogów, dotyczących także ochrony środowiska, wynikających z obowiązującego prawa.

W trakcie eksploatacji zrealizowanego zagospodarowania sugeruje się objąć kontrolą zgodność realizacji inwestycji w stosunku do ustaleń projektu zmiany planu. Sugeruje się również objąć monitoringiem i kontrolą gospodarkę ścieków sanitarnych i wód opadowych z powierzchni utwardzonych. Kontrole te sugeruje się prowadzić co najmniej corocznie.

11. INFORMACJE O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO.

Realizacja projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Centrum Sportowego przy Al. M. J. Piłsudskiego w Olsztynie nie będzie oddziaływać transgranicznie na środowisko.

12. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM.

Konieczność wykonania niniejszej prognozy oddziaływania na środowisko wynika z Ustawy z dn. 3.10.2008 r. – o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. Zakres i szczegółowość informacji zawartych w niniejszej prognozie zostały opracowane zgodnie z treścią art. 51. ust. 2 wymienionej ustawy i z uwzględnieniem uzgodnień odpowiednich organów administracji państwowej.

Analizowany obszar o powierzchni 12,24 ha, objęty zakresem niniejszego opracowania położony jest we wschodniej części granic administracyjnych miasta Olsztyna w odległości ok. 2 km na od jego centrum.

Granice omawianego obszaru stanowią następujące ulice:

- **Al. Marszałka J. Piłsudskiego** od strony południowej, za którą rozciąga się zabudowa osiedla mieszkaniowego Kormoran.

- **ul. Leonharda** od strony wschodniej, która stanowi w tym rejonie jednocześnie granicę pomiędzy zabudową mieszkaniową osiedla Pojezierze a dzielnicą przemysłowo – magazynową wschodniej części Olsztyna.

Północną granicę terenu wyznacza zabudowa mieszkaniowa osiedla Pojezierze wzdłuż ulicy Pana Tadeusza.

Zachodnią granicę wyznacza teren Centrum Wodnego (basenu kąpielowego)

Położenie geograficzne oraz lokalizację analizowanego terenu przedstawia się na mapach stanowiących załączniki nr 1, 2 i 3 niniejszego opracowania.

Pierwotna rzeźba terenu na dokumentowanym obszarze jak również stanowiącym jego bezpośrednie sąsiedztwo została w znacznej mierze zatarta, w pierwszym rzędzie w trakcie budowy osiedli mieszkaniowych, a w następnej kolejności innych obiektów takich jak stadion w obrębie analizowanego terenu, jak również, przedszkole, klasztor z kościołem oraz urzędzania części parkowej, stanowiące najbliższe jego otoczenie

Pierwotnie wyraźnie zaznaczała się obecność lokalnego bezodpływowego obniżenia terenowego z obecnością wody powierzchniowej w części centralnej, które obejmowało przeważającą (ok. 80%) część powierzchni analizowanego obszaru. Teren ten ze względu na pierwotne wykorzystanie rolnicze był odwadniany siatką rowów odwadniających. W centrum obniżenia występowała woda powierzchniowa.

W okresie budowy stadionu na obszarze zabudowy jego obiektów nastąpiła wymiana słabonośnych i nienośnych gruntów organicznych na mineralne. Aktualnie teren ten po wykonaniu zabudowy odwadniany jest za pomocą sieci drenów odprowadzających wody do kanalizacji deszczowej.

Generalnie aktualna rzeźba powierzchni terenu w ogólnych zarysach jest zbliżona do pierwotnej jednak z zatartymi granicami krawędzi tego obniżenia, gdzie zamiast łagodnych zboczy w większości przypadków mamy już do czynienia ze sztucznie utworzonymi skarpami o wysokości ścian od ok. 1 do 4 m.

Zagospodarowanie terenów w obrębie obszaru opracowania jest mało zróżnicowane. Zdecydowanie dominują (ok. 90 %) przestrzenie tereny zabudowane obiektami sportowymi takimi jak stadion sportowy wraz z zapleczem techniczno-socjalnym, hotelem i restauracją i infrastrukturą drogową, oraz dodatkowo boisko treningowe. Tylko niewielkie obszary o łącznej

powierzchni ok. 1,2 ha, co stanowi ok.10 % to tereny całkowicie wolne od zainwestowania. Obecność gruntów nasypowych praktycznie na całym obszarze objętym planem zagospodarowania przestrzennego, spowodowała, że nie zostały sklasyfikowane rolniczo.

Świat zwierząt na tym terenie, ze względu na rodzaj występującej szaty roślinnej, bezpośredniego sąsiedztwa zabudowy mieszkaniowej, jak również sposób jego użytkowania ogranicza się głównie do obecności ptaków związanych z obecnością traw, drzew, krzewów parkowych i siedzib ludzkich. Do głównie spotykanych ptaków na tym terenie oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie należy zaliczyć następujące gatunki: wrony, wróble, sroki, zięby, szczygły, szpaki, kosy, gile, skowronki słowiki, jemiołuszki, mewy i gołębie z których część zimuje. Z innych zwierząt naziemnych obecnych w rejonie analizowanego terenu to głównie prowadzące nocny tryb życia jak np. jeże, nietoperze oraz dodatkowo ślimaki winniczki.

Gatunki powyższe nie występują w załączniku I Dyrektywy Rady Europejskiej w sprawie ochrony dzikich zwierząt, jednak niektóre z nich wymienione w zał. Nr 1 i 2 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 12 października 2011 r w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. Br 237, poz. 1419) – vide p. 3.1.

Hydrograficznie teren leży w dorzeczu Łyny.

Pierwszą warstwę wodonośną o charakterze użytkowym na analizowanym terenie tworzą zawodnione utwory piaszczysto - żwirowe, które zalegają pod ok. 10 - 25 m nadkładem trudno przepuszczalnej gliny morenowej. Zwierciadło wody w zależności od położenia płaszczyzny stropowej warstwy wodonośnej może posiadać charakter swobodny lub subartezyjski (napięty), gdzie warstwą napinającą jest wspomniany nadkład. Tak znaczny nadkład tworzy skuteczną izolację warstwy wodonośnej przed zanieczyszczeniami powierzchniowymi.

Należy zaznaczyć, że wspomniany pierwszy poziom wodonośny o charakterze użytkowym na terenie Olsztyna wchodzi w skład chronionego zbiornika wody podziemnej o znaczeniu strategicznym, który został w Atlasie Głównych Zbiorników Wód Podziemnych Polski pod nazwą GZWP Nr 213 „OLSZTYN”. Zbiornik ten w 2007 r. został udokumentowany w formie dokumentacji hydrogeologicznej.

Mazurska dzielnica klimatyczna, do której należy Olsztyn – jest najchłodniejsza w nizinnej części Polski, a związane jest to głównie z chłodnymi zimą i wiosnami. Warunki te kształtują bardzo krótki okres wegetacyjny, który dla rejonu Olsztyna wynosi tylko około 200 dni.

Z map rozkładu stężeń zanieczyszczonego powietrza dla miasta Olsztyna, sporządzonych przez WIOŚ w 2001 r. wynika, że w najbliższym sąsiedztwie obszaru opracowania w dwóch punktach pomiarowych: przy ulicy Piłsudskiego za Zakładem Produkcji Opon Samochodowych „MICHELIN” (dawnym „Stomilem”) - w odległości ok. 1300 m na wschód od granicy analizowanego terenu - na kierunku prawdopodobnych wiatrów z elektrociepłowni „MICHELIN" oraz przy ulicy Żołnierskiej (WSSE) w odległości ok. 1400 m na południowy zachód od granicy analizowanego terenu. Średnioroczne wydzielanie do atmosfery podstawowych substancji szkodliwych dla zdrowia ludzi i roślin nie przekracza dopuszczalnych norm

Występujący w rejonie dokumentowanego obszaru hałas to tzw. komunikacyjny, który pochodzi głównie od samochodów i innych pojazdów mechanicznych na ulicach.

Plan zawiera ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się, że istniejące i projektowane obiekty zostaną podłączone do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, a wody opadowe z terenów utwardzonych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej.

Projektem zmiany planu ustala się zasady zagospodarowania terenów oraz reguluje parametry zabudowy, w tym głównie maksymalną ilość kondygnacji i maksymalną wysokość zabudowy, oraz optymalną powierzchnię biologicznie czynną.

Adaptuje się generalnie tereny istniejącej zieleni wysokiej, w tym również zieleni niewielkiego skrawka obszaru Parku im. J. Kusocińskiego, gdzie ustala się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych.

W zakresie infrastruktury ustala się generalnie: zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzenie wód opadowych z istniejących i projektowanych powierzchni szczelnych ulic i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej.

Obszar opracowania znajduje się poza obszarami objętymi terytorialnymi formami ochrony, w znacznym oddaleniu od ich najbliższych położonych form: obszarów chronionego krajobrazu (1,6 i 7 km) i obszarów NATURA 2000 (7-8 km). Przewiduje się więc brak oddziaływań projektowanego zagospodarowania na powyższe formy ochrony przyrody.

Przyjęta w 1997 r. Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej stwierdza, że Rzeczpospolita Polska *zapewnia ochronę środowiska, kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju*. Zasada zrównoważonego rozwoju realizowana jest w projekcie planu poprzez projektowanie przeznaczenia poszczególnych terenów generalnie w dostosowaniu do potrzeb mieszkańców, warunków fizjograficznych i rangi przyrodniczej przy ustanowieniu szeregu zakazów i nakazów ograniczających antropopresję, wynikającą z projektowanego zagospodarowania, na poszczególne elementy środowiska.

W zależności od czasu, miejsca, trwałości oddziaływania inwestycji na środowisko, a także oddziaływania okolicznych obiektów mamy do czynienia z następującymi rodzajami oddziaływaniami :

- pozytywne i negatywne,
- pierwotne, wtórne i skumulowane,
- krótko i długoterminowe,

Przewidywane zagospodarowanie terenu w trakcie jego normalnej eksploatacji nie powinno generować uciążliwości dla ludzi.

Realizacja projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Centrum Sportowego przy Al. M.J. Piłsudskiego w Olsztynie nie będzie oddziaływać transgranicznie na środowisko.

W trakcie eksploatacji zrealizowanego zagospodarowania sugeruje się objąć kontrolą zgodność realizacji inwestycji w stosunku do ustaleń projektu zmiany planu. Sugeruje się również objąć monitoringiem i kontrolą gospodarkę wodno-ściekową, a w szczególności skuteczność w zakresie odprowadzenia wód:

- spływowych z parkingów samochodowych poprzez zainstalowanie saporatorów oddzielających oleje i substancje ropopochodne,
- roztopowych i spływowych z obszaru centralnej części obniżenia terenowego, poprzez wykonanie odpowiedniego drenazu tych wód z tej części powierzchni terenu.