

PROJEKT

UCHWAŁA NR
Rady Miasta Olsztyna
z dniar.

w sprawie uchwalenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego CENTRUM SPORTOWEGO przy Al. M. J. Piłsudskiego w Olsztynie”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz.1635, z 2007r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474. Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, Nr 130, poz. 871, z 2011r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901), Rada Miasta Olsztyn uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I

Przepisy porządkowe

§ 1.

1. Uchwala się zmianę „**Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego CENTRUM SPORTOWEGO przy Al. M. J. Piłsudskiego w Olsztynie**” zwaną dalej planem. Plan otrzymuje nazwę "**CENTRUM SPORTOWE – ZMIANA**".

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

- a) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
- b) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będącego jego integralną częścią, rysunek planu sporządzony jest w zapisie numerycznym na mapie zasadniczej;
- c) stwierdzenia zgodności planu z ustaleniami studium, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- d) rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;
- e) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2.

1. Przedmiot i granice planu określa UCHWAŁA NR XLVIII/554/09 Rady Miasta Olsztyn z dnia 29 lipca 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „**Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego CENTRUM SPORTOWEGO przy Al. M. J. Piłsudskiego w Olsztynie**”.

2. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:

- 1) granic planu;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania;
- 3) symboli oznaczających funkcję terenu;
- 4) oznaczeń terenów na cele zabudowy o określonych funkcjach;
- 5) oznaczeń terenów przeznaczonych na cele: dróg, placu przestrzeni publicznej oraz zieleni;
- 6) oznaczenia przebiegu ciągu pieszo-rowerowego.

3. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały:

1) usługi nieuciążliwe – należy przez to rozumieć: usługi handlu, gastronomii, administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki i oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, usługi turystyczne, hotelarskie, rekreacji i sportu, biur komercyjnych, banków i innych o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których funkcjonowanie:

a) nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym terenem inwestycji, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska;

b) nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów;

c) ani w żaden oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowanie nieestetycznych odpadów na otwartej przestrzeni;

2) przeznaczenie uzupełniające – oznacza przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia funkcję podstawową i którego powierzchnia zabudowy nie przekracza 50% całkowitej powierzchni zabudowy terenu;

3) przeznaczenie dopuszczalne – oznacza przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia funkcję podstawową, stanowiąc mniej niż połowę projektowanej kubatury i powierzchni zabudowy lub występuje zamiennie;

4) kondygnacja nadziemna – kondygnacja, której górna powierzchnia stropu nad piwnicą lub warstwy wyrównawczej podłogi na gruncie znajduje się w poziomie lub powyżej poziomu projektowanego lub urządzonego terenu lecz nie wyżej niż 1m. ponad nim;

5) powierzchnia zabudowana – określona procentowo powierzchnia działki zabudowana obiektami kubaturowymi;

6) nieprzekraczalna linia zabudowy – jest to linia, poza którą nie można sytuować obiektów kubaturowych, linię tą mogą przekraczać tarasy, schody zewnętrzne oraz balkony, wykusze, nadwieszenia i łączniki nad terenami zabudowy, zieleni, placu przestrzeni publicznej i dróg dojazdowych. Określenie linii zabudowy tożsamej z linią rozgraniczającą tereny różnym przeznaczeniu oznacza możliwość sytuowania ściany z otworami bezpośrednio przy tej linii, przekroczenie jej rzutem łącznika, nadwieszenia, balkonu lub wykusza – jak wyżej;

7) obligatoryjna linia zabudowy – jest to linia ustalona dla wykreowania przestrzeni publicznej ulic i placów, nakładająca obowiązek sytuowania lica zabudowy w jej przebiegu, obowiązek obligatoryjności linii zabudowy uznaje się za spełniony jeżeli minimum 70% lica elewacji przyległej pokrywa się z podaną linią; przekroczenia linii obligatoryjnej dopuszczalne na zasadach podanych wyżej dla nieprzekraczalnej linii zabudowy;

8) wysokość zabudowy – jest to wysokość mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku, do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu lub górnej krawędzi attyki lub też wysokość zabudowy określona liczbą kondygnacji nadziemnych;

9) zieleń izolacyjna – jest to zieleń urządzona, niska i wysoka, komponowana z uwzględnieniem izolacji akustycznej i widokowej terenów oraz kształtowania krajobrazu;

10) powierzchnia biologicznie czynna – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie.

ROZDZIAŁ 2

Ustalenia ogólne planu

§ 3.

1. Ustala się podstawowe przeznaczenia terenów:

1) tereny przeznaczone na zabudowę:

a) **US** – usługi sportu i rekreacji (stadion piłkarski);

- b) **UH** – handel i usługi;
 - c) **PU** – parking i usługi;
- 2) tereny przeznaczone na komunikację:
- a) **PPP** – plac przestrzeni publicznej;
 - b) **KG, KZ** – drogi główne i zbiorcze;
 - c) **KD1, KD2** – drogi dojazdowe;
 - d) **KW1, KW2** – zjazdy publiczny i indywidualny;
- 3) tereny przeznaczone na zieleni:
- a) **ZP** – zieleni parkowa;
 - b) **ZI** – zieleni izolacyjna.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania przestrzeni publicznej oraz zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. W granicach planu zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:

- 1) przeznaczenia i sposobu zagospodarowania wydzielonego terenu **US** pod usługi sportowe i rekreację (stadion piłkarski);
- 2) przeznaczenia i sposobu zagospodarowania wydzielonego terenu **UH** na handel i usługi;
- 3) przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu **PU** na parking i usługi;
- 4) przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu **PPP** jako placu przestrzeni publicznej;
- 5) przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów zieleni **ZP** i **ZI**;
- 6) przeznaczenia terenów i zasad funkcjonowania układu komunikacji.

2. Przestrzeń publiczną w obrębie planu stanowią: plac przestrzeni publicznej **PPP**, zieleni parkowa **ZP**, zieleni izolacyjna **ZI1, ZI2** oraz drogi: **KZ, KG, KD1, KD2**.

3. W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem zaplecza budowy oraz obiektów czasowych wystaw i imprez plenerowych.

4. Ustala się włączenie przestrzeni publicznej placu **PPP** do systemu terenów rekreacyjnych znajdujących się poza granicami planu (Park im. J. Kusocińskiego oraz tereny zielone położone na południe od terenu planu, w kwartałach zabudowy wielorodzinnej) poprzez poprowadzenie głównego ciągu pieszo-rowerowego przez

Al. M. J. Piłsudskiego (zagwarantowanie w rozwiązaniach projektowych możliwości przeprowadzenia przejścia bezkolizyjnego pod Aleją), następnie przez plac **PPP** oraz po trasie istniejącego ciągu pieszego na terenie **ZP**.

5. Ustala się obowiązek łącznego zaprojektowania terenów przestrzeni publicznej **PPP, ZP, KD1, KD2** oraz terenu **US** wraz z parkingiem na terenie **PU** i z zielenią izolacyjną **ZI1** w zintegrowanym projekcie zagospodarowania.

6. Na terenie obowiązywania planu wprowadza się zakaz umieszczania reklam poza następującymi wyjątkami:

- dopuszcza się umieszczanie reklam wbudowanych, których lokalizacja i gabaryty nie zmieniają lub nie zakryją istotnych elementów wystroju architektonicznego;
- dopuszcza się umieszczanie nazw własnych i logo obiektów;
- dopuszcza się umieszczanie szyldów lokalizowanych w miejscu funkcjonowania firmy (pow. do 0,6 m²);
- dopuszcza się reklamy umieszczone na markizach, parasolach i namiotach imprez plenerowych o ile będą umieszczone płasko na ich powierzchni i nie będą podświetlane;
- System Informacji Miejskiej nie jest uważany za reklamę.

7. Znajdujące się na terenach **US, UH, PPP** oraz **PU** istniejące obiekty stadionu i towarzyszące podlegają wyburzeniu. Dopuszcza się czasowe wykorzystanie istniejącej płyty stadionu i części trybun do momentu kolizji z realizacją elementów zagospodarowania planu.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla strefy śródmiejskiej określone w załączniku do obowiązujących rozporządzeń wykonawczych do ustawy prawo ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu imprez masowych, sportowych, sportowo-rekreacyjnych i uroczystości sakralnych.

2. Ustala się dopuszczalny poziom hałasu dla terenu **UH**, o ile zostanie na tym terenie zrealizowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Przyjmuje się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio do obowiązujących rozporządzeń wykonawczych do ustawy prawo ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu.

3. Dla terenów przeznaczonych do zainwestowania zabudową wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej.

4. Nakazuje się odprowadzenie ścieków deszczowych z utwardzonych szczelnych powierzchni placu, ulic i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej. Zaleca się miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni.

4. Zalecane jest wykonanie trzech otworów obserwacyjnych, tzw. piezometrycznych służących do ciągłej, wieloletniej obserwacji poziomu wody gruntowej oraz zmiany jej składu chemicznego wskazującego na ewentualne zanieczyszczenie ze strony projektowanych obiektów.

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

1. W granicach obszaru opracowania planu nie występują zabytki nieruchome w rozumieniu ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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

§ 7. Zasady ochrony terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

W granicach obszaru opracowania planu nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

§ 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Dopuszcza się podziały nieruchomości wzdłuż linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania.

2. Dopuszcza się podziały nieruchomości w celu wyodrębnienia własności poszczególnych obiektów zrealizowanych zgodnie z ustaleniami planu.

3. Dopuszcza się podział nieruchomości w obrębie działki dla realizacji dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-rowerowych oraz uzbrojenia i obiektów infrastruktury.

4. Dopuszcza się scalanie działek.

5. Szczegółowe zasady podziału nieruchomości określone są w ustaleniach § 11, w kartach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 9. Zasady obsługi w zakresie komunikacji.

1. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem należy realizować z istniejących, przyległych do obszaru opracowania ulic: Al. M. J. Piłsudskiego, ul. W. Leonharda z wykorzystaniem projektowanych dróg dojazdowych i zjazdów przy uwzględnieniu przepisów dotyczących dróg pożarowych.

2. Szczegółowe zasady obsługi komunikacyjnej terenów podano w kartach terenów, § 11.

§ 10. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

1. W granicach planu każda z działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci technicznego uzbrojenia terenu w zakresie: zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków sanitarnych i technologicznych oraz zaopatrzenia w energię elektryczną.

2. W granicach planu zabrania się stosowania:

- 1) indywidualnych ujęć wody podziemnej,
- 2) lokalnych oczyszczalni ścieków,
- 3) zbiorników na gromadzenie nieczystości ciekłych,
- 4) wprowadza się nakaz podłączenia istniejących i projektowanych obiektów do komunalnej kanalizacji sanitarnej.

3. Adaptuje się istniejące systemy infrastruktury technicznej obsługujące tereny zabudowy istniejącej w granicach planu. Rozbudowę, budowę lub modernizację systemu infrastruktury technicznej wykonywać w oparciu o warunki wynikające z ustaleń niniejszego planu, przy zachowaniu zasady rozdziału ścieków sanitarnych od deszczowych. Należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od istniejącej infrastruktury technicznej na podstawie odpowiednich przepisów. Przebudowa ewentualnych kolizji projektowanych urządzeń i obiektów z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej na podstawie warunków technicznych wydanych od gestorów sieci. Koszty przebudowy ponosi wnioskodawca.

4. W kartach terenów (rozdział 3 §11) podano postulowane zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej.

5. Zaopatrzenie w wodę.

Zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy przewiduje się z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych. Należy stosować zasadę pierścieniowania sieci.

6. Kanalizacja sanitarna.

Odprowadzenie ścieków sanitarnych z istniejącej i projektowanej zabudowy przewiduje się do miejskiej kanalizacji sanitarnej za pomocą istniejących i projektowanych kanałów grawitacyjnych i tłocznych. Dla ścieków z obiektów o funkcji gastronomicznej należy zastosować separator tłuszczów w celu wstępnego podczyszczenia przed wprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacyjnej.

7. Kanalizacja deszczowa.

- 1) Wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków deszczowych z istniejących i projektowanych utwardzonych szczelnych powierzchni ulic i parkingów do istniejącej lub projektowanej kanalizacji deszczowej.
- 2) Zaleca się stosowanie miejscowej retencji wód opadowych oraz miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni.
- 3) Stopień oczyszczenia ścieków opadowych odprowadzanych do odbiorników powinien być zgodny z odrębnymi przepisami.

8. Zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy należy realizować z miejskiej sieci ciepłej lub indywidualnie w oparciu o gaz ziemny, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii. Wyklucza się wykorzystywanie węgla i paliw węglowodorkowych.

9. Zaopatrzenie w gaz przewodowy.

- 1) Zaopatrzenie w gaz przewodowy możliwe jest z sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia poprzez budowę sieci rozdzielczych średniego lub niskiego ciśnienia.
- 2) Zasilanie z sieci gazowej podmiotów ubiegających się o przyłączenie należy realizować wg warunków technicznych określonych przez operatora sieci gazowej, w przypadku uzyskania odpowiednich wskaźników opłacalności ekonomicznej dla operatora.

10. Zaopatrzenie w energię elektryczną.

- 1) Na obszarze objętym planem zagospodarowania przestrzennego zlokalizowane są sieci i urządzenia elektroenergetyczne SN 15 kV i nN 0.4 kV oraz stacja transformatorowa SN/nN 15/0.4 kV.

- 2) Przyłączanie odbiorców do wspólnej sieci elektroenergetycznej na obszarze objętym opracowaniem będzie następowało na ogólnych zasadach przyłączania odbiorców obowiązujących u dysponenta sieci.
- 3) Sieci energetyczne należy projektować jako podziemne z rozproszaniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne i tereny zieleni.
- 4) Stacje transformatorowe umieszczone w liniach rozgraniczających dróg, na terenach zabudowy, zieleni lub wbudowane w istniejącą lub projektowaną zabudowę.
- 5) Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury energetycznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

11. Sieci telekomunikacyjne.

- 1) Przyłączanie odbiorców do sieci telekomunikacyjnych na obszarze objętym planem będzie następowało na ogólnych zasadach przyłączania odbiorców obowiązujących u dysponentów sieci.
- 2) Linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne z rozproszaniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne i tereny zieleni.
- 3) Rozdzielnice telekomunikacyjne - umieszczone w liniach rozgraniczających dróg, na terenach zabudowy, zieleni lub wbudowane w istniejącą lub projektowaną zabudowę.
- 4) Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę.
- 5) Istniejąca na terenie **PU** stacja bazowa telefonii cyfrowej nie jest przewidziana do adaptacji. Możliwe odtworzenie urządzenia na terenie **US** – w sposób skoordynowany z projektem stadionu.
- 6) Dopuszcza się lokalizowanie stacji bazowych telefonii cyfrowej na terenach przewidzianych pod zabudowę: **US** i **UH**.

11 . Realizację zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu wraz z przyłączeniami działek budowlanych w zakresie zaopatrzenia w energię

elektryczną, energię ciepłą i gaz przewodowy zapewniają odpowiednio właściwe przedsiębiorstwa energetyczne w trybie przepisów prawa energetycznego.

12. Ustalonymi w planie obszarami lokalizacji w/w sieci i urządzeń są tereny w liniach rozgraniczających dróg i przejść pieszych, ciągów pieszo-jezdnych, placów przestrzeni publicznej, tereny zieleni. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

13. Prowadzenie sieci uzbrojenia na terenach projektowanych ulic i terenów **PPP**, **ZP** i **ZI** wymaga opracowania kompleksowego planu realizacyjnego ulicy wraz z uzbrojeniem. Zapewnienie technicznych pasów eksploatacyjnych dla istniejącego i projektowanego uzbrojenia jest obowiązujące dla całego planu. Przebieg sieci, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i szerokości pasów eksploatacyjnych sieci uściślić na etapie projektu budowlanego na podstawie warunków wydanych przez dysponenta sieci. Zapewnienie pasów eksploatacyjnych obowiązuje również przy projektowaniu i realizacji trwałych elementów zagospodarowania terenu w postaci: tarasów, małej architektury, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, ogródków kawiarnianych, itp. na terenach zieleni.

14. W przypadku obrotu nieruchomościami niepublicznymi należy ustanowić odpowiednią służebność zabezpieczającą sieci i urządzenia infrastruktury przeznaczone do obsługi nieruchomości sąsiednich.

ROZDZIAŁ 3

Ustalenia szczegółowe planu

§ 11. Obowiązują ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi symbolami:

1. Karta terenu **US**

Symbol terenu US

1)	przeznaczenie terenu	<p>a) przeznaczenie podstawowe – usługi sportu i rekreacji (stadion piłkarski);</p> <p>b) przeznaczenie uzupełniające – usługi gastronomiczne, handlowe, hotelarskie, obsługi firm i klientów;</p>
2)	szczegółowe ustalenia funkcjonalne	<p>a) ustala się realizację stadionu piłkarskiego, którego parametry będą spełniać wymogi UEFA dla rozgrywek ekstraklasy piłkarskiej;</p> <p>b) dopuszcza się funkcję usług jako uzupełniającą dla przeznaczenia podstawowego;</p>
3)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<p>a) nominalna pojemność trybun stadionu 12000-15000 widzów;</p> <p>b) linia rozgraniczająca jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy;</p> <p>c) dopuszcza się rozwiązania z ustalonymi zasadami rozbudowy w kolejnych etapach;</p> <p>d) orientacja stadionu – północ-południe, dopuszczalne odchylenie o kąt spełniający wymogi jak w punkcie 2a;</p> <p>e) podstawowe elementy funkcjonowania stadionu:</p> <ul style="list-style-type: none"> – płyta boiska; – zadaszone trybuny (dopuszczalne etapowanie zadaszenia trybun dla części trybun); – zaplecze socjalno-treningowe; – centrum informacyjno-prasowo-konferencyjne; – pomieszczenia i stanowiska obsługi transmisji telewizyjnych i radiowych; – strefa wozów transmisyjnych; – strefy komercyjne usług uzupełniających i gastronomicznych; – pomieszczenia sanitarne i opieki medycznej widzów; – drogi pożarowe stadionu lub zamiennie powierzchnie pieszo-jezdne umożliwiające przejazd wozu strażackiego; <p>f) preferowane rozmieszczenie funkcji towarzyszących i usług komercyjnych – zachodnia i południowa trybuna oraz narożniki stadionu;</p> <p>g) wejścia główne i pomocnicze odpowiednio do założonego, przewidywanego południowego, wschodniego i zachodniego kierunku ewakuacji wg ustaleń pkt. 10;</p> <p>h) dopuszcza się łączniki bezkolizyjne poprzez tereny KD2, PPP, ZP łączące realizowane funkcje na terenach UH, US, PU i Centrum Wodnego Aquasfera, znajdującego się poza obszarem planu;</p>

		g) dla projektowanego obiektu sportowego i obiektów o przeznaczeniu uzupełniającym nie ustala się formy i gabarytów oraz nie ogranicza się wielkości powierzchni zabudowanej i utwardzonej, a tym samym nie ustala się udziału powierzchni biologicznie czynnej;
4)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	a) zakazuje się umieszczania reklam wolnostojących; b) dopuszcza się umieszczanie reklam wbudowanych, których lokalizacja i gabaryty nie zmieniają lub nie zakrywają istotnych elementów wystroju architektonicznego; c) ze względu na bliskie sąsiedztwo budynków mieszkalnych zabrania się sytuowania reklam świecących od strony zachodniej i północno - zachodniej elewacji korony stadionu;
5)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	a) należy chronić drzewa rosnące przy zachodniej i południowo-zachodniej granicy terenu, dopuszczalne jedynie wycinki niezbędne do urządzenia zachodniej strefy wejścia na stadion; b) preferowane uzupełnienie istniejącego szpaleru drzew;
6)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	wg ustaleń ogólnych uchwały
7)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	wg ustaleń ogólnych uchwały
8)	zasady scalania i podziału nieruchomości	a) nie dopuszcza się wtórnego podziału nieruchomości; b) możliwość scalenia z niezbędnymi fragmentami terenu Z11 i łącznego zagospodarowania; c) dopuszcza się także wydzielenie obiektów projektowanych lub zrealizowanych według zapisów planu;

9)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<p>a) lokalizacja sieci infrastruktury technicznej (w tym powiązań z układem zewnętrznym) w liniach rozgraniczających ulic i dojazdów jest obowiązującą zasadą; dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej we wszystkich strefach funkcyjnych;</p> <p>b) realizację nowych obiektów należy skoordynować z uzbrojeniem terenu w infrastrukturę techniczną:</p> <ul style="list-style-type: none"> – woda – z sieci wodociągowej, – elektryczność – z sieci elektrycznej, – gaz – z sieci gazowej, – ogrzewanie – z sieci ciepłej lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, zabrania się stosowania węgla i paliw węglopodobnych, – ścieki sanitarne – grawitacyjnie do istniejącego kolektora sanitarnego, – gospodarka wodami opadowymi wg ustaleń ogólnych uchwały; <p>c) zapewnienie miejsca do gromadzenia odpadów;</p>
10)	zasady obsługi w zakresie komunikacji	<p>a) dojazd do stadionu drogami KD1, KD2 oraz zjazdem publicznym KW1 (kierunek wschodni);</p> <p>b) dojścia piesze:</p> <ul style="list-style-type: none"> – główne od strony Al. M. J. Piłsudskiego z placu przestrzeni publicznej PPP (pomiędzy pływalnią a centrum handlowym – kierunek południowy), – od strony Parku im. J. Kusocińskiego (kierunek zachodni), – od strony parkingu PU; <p>c) obsługa parkingowa na przyległym terenie PU w zakresie aut osobowych i autokarów;</p> <p>d) dopuszczalne projektowanie miejsc postojowych samochodów osobowych strefy VIP, stanowisk wozów transmisyjnych, stanowisk autokarów zawodników obrębie terenu US, a w tym na terenach rezerwy przyszłej rozbudowy;</p> <p>e) w projektowanym systemie dróg pożarowych dopuszczalne wykorzystanie przyległych terenów komunikacji i placu PPP oraz terenu Z11 i ZP oraz terenu przyległego Parku im. J. Kusocińskiego, droga pożarowa może występować fragmentami zamiennie jako utwardzona powierzchnia pieszo-jezdna, umożliwiająca przejazd wozu strażackiego;</p> <p>f) projektowanie obsługi komunikacyjnej wraz z systemem dojść pieszych Stadionu należy przeprowadzić w jednolitym projekcie obejmującym układ dróg dojazdowych i wewnętrznych: KD1, KD2, KW1, parking PU oraz tereny przestrzeni publicznej</p>

		<p>PPP , ZP i ZI;</p> <p>g) zabezpieczenie miejsc postojowych na potrzeby terenu US jest realizowane na terenie PU w zakresie parkingu samochodów osobowych i stanowisk postojowych autokarów; dla realizacji pierwszego etapu budowy stadionu przyjmuje się jako wystarczające zagospodarowanie w poziomie terenu;</p>
11)	tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu	dopuszcza się czasowe użytkowanie istniejącej płyty boiska piłkarskiego oraz części trybun – do momentu kolizji z realizacją elementów zagospodarowania planu
12)	informacje i zalecenia	<p>a) przewidzieć etapowanie budowy stadionu (rozbudowa trybun pierwszego etapu na 12000-15000 widzów) w formie rezerwy terenu lub rozbudowy przyjętych rozwiązań konstrukcyjno-funkcjonalnych obiektu;</p> <p>b) teren US jest w znacznym stopniu przekształcony w wyniku wykonanych prac ziemnych związanych z wymianą gruntów i niwelacją powierzchni terenu, południowa część terenu US jest niekorzystna dla budownictwa ze względu na znaczną miąższość gruntów nasypanych, których spąg występuje na poziomie 120-125 m.n.p.m., grunty te zasadniczo nadają się do zabudowy jedynie poprzez posadowienie pośrednie polegające na zastosowaniu pali betonowych przenoszących obciążenia bezpośrednio na powierzchnię gruntu mineralnego o korzystnych własnościach geotechnicznych; dla szczegółowego określenia załęgania gruntów organicznych oraz stopnia ich zawodnienia zarówno w pionie jak i w poziomie niezbędne jest wykonanie dodatkowych wierceń geotechnicznych do głębokości nawiercenia partii stropowych podłoża gruntów mineralnych;</p> <p>c) wysoki poziom wód gruntowych wymaga zaprojektowania i zastosowania rozwiązań regulujących napływ wód gruntowych w okresie użytkowania obiektu; napływ wód opadowych – spływowych oraz wód podziemnych wymaga wykonania drenażu opaskowego wzdłuż zewnętrznej części trybun stadionu;</p> <p>d) osiągnięcie korzystnego położenia zwierciadła wody podziemnej – gruntowej można uzyskać poprzez</p> <ul style="list-style-type: none"> – wykonanie przepuszczalnego nasypu z gruntów piaszczysto-żwirowych; – wykonanie drenażu wód gruntowych

		zapewniającego utrzymanie stałego ich poziomu;
--	--	--

2. Karta terenu UH

Symbol terenu UH		
1)	przeznaczenie terenu	a) przeznaczenie podstawowe – handel i usługi; b) przeznaczenie dopuszczalne: – zabudowa mieszkaniowa, wielorodzinna – biurowa;
2)	szczegółowe ustalenia funkcjonalne	a) ustala się realizację centrum handlowo-usługowego z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² ; b) zakłada się usługi w zakresie: – handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² ; – gastronomii – działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni, drink barów, barów szybkiej obsługi, cukierni, lodziarni, koktajlbarów, barów śniadaniowych, placówek gastronomiczno-kulturalno-rekreacyjnych, np. kompleksów konferencyjnych, klubów artystycznych, bilardowych, itp.; c) obsługi firm i klientów – działalność związana z obsługą nieruchomości, wynajem i wypożyczanie, wynajmowanie specjalistów, badania, wdrożenia, działalność związana z prowadzeniem interesów: działalność prawnicza, biurowa, rachunkowość, księgowość, doradztwo, badanie rynku i opinii publicznej, pośrednictwo, dostarczanie informacji, sporządzanie opracowań, reklama, usługi rzeczowe, np. fotografowanie, poligrafia, plakatowanie, urządzenie wystaw, pakowanie a także: gabinety lekarskie, kosmetyczne, fryzjerstwo, poprawa kondycji fizycznej, naprawa artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego, pralnia, szewc, itp.; d) kultury, sportu i rekreacji – kina, hale widowiskowe i wystawiennicze, hale sportowe; e) turystyki – działalność biur i agencji turystycznych, biur podróży, kompleksowe obiekty lub zespoły obiektów o funkcjach hotelarskich; f) inne o analogicznym charakterze i stopniu uciążliwości; g) ustala się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną

		oraz zabudowę biurową jako funkcje dopuszczalne;
3)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<p>a) zabudowę należy kształtować jako wolnostojącą w formie jednego obiektu lub zespołu obiektów, dopuszcza się łączniki bezkolizyjne poprzez tereny KD2, PPP, ZP łączące realizowane funkcje na terenach UH, US, PU i Centrum Wodnego Aquasfera, znajdującego się poza obszarem planu;</p> <p>b) minimalną wysokość zabudowy mierzona od poziomu Al. M.J. Piłsudskiego – 2 kondygnacje nadziemne lub minimum 10 m w elewacjach Al. M. Piłsudskiego i placu przestrzeni publicznej PPP;</p> <p>c) dopuszcza się realizację zabudowy wysokiej – maksymalnie do 18 kondygnacji nadziemnych łącznie;</p> <p>d) obiekt o części podziemnej (rozumianej jako położonej poniżej Al. M. J. Piłsudskiego), może być w części lub całości odsłonięty (ze względu na różnicę poziomów między północną i południową granicą terenu UH); od strony placu przestrzeni publicznej (elewacja zachodnia) oraz od strony stadionu (elewacja północna);</p> <p>e) w zagospodarowaniu zabudowy przeznaczenia podstawowego i biur nie ogranicza się wielkości powierzchni zabudowanej oraz wielkości powierzchni utwardzonej a tym samym nie ustala się udziału powierzchni biologicznie czynnej;</p> <p>f) w zabudowie wielorodzinnej – udział powierzchni biologicznie czynnej wg obowiązujących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;</p> <p>f) w projektowaniu formy zabudowy należy respektować wysoki standard architektoniczny i dobrą ekspozycję wszystkich elewacji, jako elewacje frontowe (wejściowe) należy przyjąć elewacje od strony placu przestrzeni publicznej PPP i od strony Al. M. J. Piłsudskiego, elewacje te należy zaprojektować jako reprezentacyjne (ze szczególną dbałością o detal architektoniczny i wysoką jakość materiałów wykończeniowych);</p> <p>g) linia rozgraniczająca między terenem UH a placem PPP jest linią obligatoryjną zabudowy, pozostałe linie rozgraniczające terenu UH są liniami nieprzekraczalnymi zabudowy;</p> <p>h) miejsca postojowe należy kształtować bądź w poziomie terenu bądź jako podziemne;</p>
4)	zasady ochrony	a) zakazuje się umieszczania reklam wolnostojących;

	i kształtowania ładu przestrzennego	b) dopuszcza się umieszczanie reklam wbudowanych, których lokalizacja i gabaryty nie zmieniają lub nie zakryją istotnych elementów wystroju architektonicznego;
5)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	wg ustaleń ogólnych uchwały
6)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	wg ustaleń ogólnych uchwały
7)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	wg ustaleń ogólnych uchwały
8)	zasady scalania i podziału nieruchomości	a) dopuszcza podział na podstawie kompleksowego planu zagospodarowania całości terenu UH ustalającego granice działek oraz zasady i przebieg komunikacji wewnętrznej; b) dopuszcza się także wydzielenie obiektów zrealizowanych według zapisów planu;
9)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	a) lokalizacja sieci infrastruktury technicznej (w tym powiązań z układem zewnętrznym) w liniach rozgraniczających ulic i dojazdów jest obowiązującą zasadą; dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej we wszystkich strefach funkcyjnych; b) realizację nowych obiektów należy skoordynować z uzbrojeniem terenu w infrastrukturę techniczną: – woda – z sieci wodociągowej, – elektryczność – z sieci elektrycznej, – gaz – z sieci gazowej, – ogrzewanie – z sieci ciepłej lub niskoemisyjnych źródeł ciepła; zabrania się stosowania węgla i paliw węglopodobnych, – ścieki sanitarne – grawitacyjnie do istniejącego kolektora sanitarnego,

		<p>– gospodarka wodami opadowymi wg ustaleń ogólnych uchwały; uwaga: istniejący na terenie UH wodociąg dn 140 mm – i istniejący na terenie UH kolektor sanitarny dn 200 mm do adaptacji lub przebudowy, pozostałe kolizje istniejącej infrastruktury możliwe do adaptacji na zasadach ustaleń ogólnych uchwały; c) zapewnienie miejsca do gromadzenia odpadów;</p>
10)	zasady obsługi w zakresie komunikacji	<p>a) teren UH obsługiwany jest od strony ul. W. Leonharda zjazdem publicznym KW1 oraz zjazdem indywidualnym KW2 z Al. M. J. Piłsudskiego; b) dostawy i zaopatrzenie należy realizować zjazdem KW1; c) zjazd indywidualny KW2 przeznaczony jest dla samochodów osobowych, dla samochodów dostawczych do 3,5 t oraz pojazdów specjalnych; d) położenie zjazdu publicznego KW1 oznaczono na planie orientacyjnie, uściślenie usytuowania zjazdu nastąpi w planach zagospodarowania terenów UH i PU oraz projektu drogowego ulicy KG W. Leonharda; e) położenie zjazdu indywidualnego KW2 ściśle określone, powiązane z położeniem istniejącego zjazdu publicznego po przeciwnej stronie ulicy; f) dopuszcza się zjazdy indywidualne z drogi dojazdowej KD2; g) minimalne wskaźniki miejsc parkingowych: – dla handlu i usług – min. 20 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej, – dla gastronomii – min. 25 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumpcji, – dla sal widowiskowych – 22 miejsca parkingowe na 100 miejsc, – dla obiektów hotelowych – min. 6 miejsc parkingowych na 10 łóżek, – dla mieszkalnictwa wielorodzinnego – min. 1,3 miejsca parkingowego na mieszkanie; – dla pozostałych – min. 20 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej; d) zaspokojenie potrzeb parkingowych terenu UH może być realizowane na terenie PU przy zachowaniu ustaleń dla karty tego terenu;</p>
11)	tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie	<p>a) dopuszcza się czasowe użytkowanie istniejącej płyty boiska piłkarskiego oraz części trybun – do momentu kolizji z realizacją elementów</p>

	i użytkowanie terenu	zagospodarowania planu; b) istniejąca na terenie UH stacja transformatorowa (wraz z systemem sieci i urządzeń elektroenergetycznych) nie jest przewidziana do trwałej adaptacji;
12)	informacje i zalecenia	a) zabudowę terenu UH należy projektować jako w pełni zintegrowaną bezpośrednio z placem przestrzeni publicznej PPP i pośrednio z zabudową US , PU oraz Centrum Wodnym; b) teren UH jest położony w większości w strefie korzystnej dla budownictwa, jedynie środkowo-zachodni fragment jest niekorzystny dla zabudowy ze względu na obecność wody gruntowej i gruntów nasypanych o znacznej miąższości, położenie spągu na poziomie rzędnych 120-125 m.n.p.m;

3. Karta terenu **PU**

Symbol terenu PU		
1)	przeznaczenie terenu	a) przeznaczenie podstawowe – parking samochodów osobowych i autokarów na potrzeby sąsiedniego terenu US ; b) przeznaczenie uzupełniające – usługi, zabudowa biurowa;
2)	szczegółowe ustalenia funkcjonalne	zakłada się usługi w zakresie: – handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² ; – gastronomii – działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni, drink barów, barów szybkiej obsługi, cukierni, lodziarni, koktajlbarów, barów śniadaniowych, – obsługi firm i klientów – działalność związana z obsługą nieruchomości, wynajem i wypożyczanie, wynajmowanie specjalistów, badania, wdrożenia, działalność związana z prowadzeniem interesów: działalność prawnicza, biurowa, rachunkowość, księgowość, doradztwo, badanie rynku i opinii publicznej, pośrednictwo, dostarczanie informacji, sporządzanie opracowań, reklama, usługi rzeczowe, np. fotografowanie, poligrafia, plakatowanie,

		<p>urządzenie wystaw, pakowanie a także: gabinety lekarskie, kosmetyczne, fryzjerstwo, poprawa kondycji fizycznej, naprawa artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego, pralnia, szewc, itp.,</p> <ul style="list-style-type: none"> – kultury, sportu i rekreacji, – turystyki – działalność biur i agencji turystycznych, biur podróży, – inne o analogicznym charakterze i stopniu uciążliwości, – zabudowa biurowa;
3)	<p>zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu</p>	<p>a) linie rozgraniczające terenu PU są jednocześnie liniami nieprzekraczalnymi zabudowy;</p> <p>b) ustala się możliwość zagospodarowania terenu w formie parkingu jednopoziomowego przy konieczności zapewnienia miejsc parkingowych na potrzeby US w pierwszej kolejności;</p> <p>c) dopuszcza się zabudowę terenu PU na funkcje parkingu wielopoziomowego nadziemnego, otwartego i ewentualne wykorzystanie dodatkowych terenów i kondygnacji na funkcje uzupełniające, przy założeniu utrzymania na potrzeby sąsiedniego terenu US miejsc postojowych samochodów osobowych i autokarów w wielkości określonej w zasadach obsługi w zakresie komunikacji, dla funkcji uzupełniających nie określa się formy parkingu;</p> <p>d) nie ogranicza się powierzchni zabudowy oraz wielkości powierzchni utwardzonej a tym samym nie ustala się udziału powierzchni biologicznie czynnej;</p> <p>e) dopuszcza się realizację zabudowy wysokiej – maksymalnie do 18 kondygnacji nadziemnych łącznie;</p> <p>f) nie przewiduje się adaptacji istniejącego obiektu wieży telekomunikacyjnej, zakłada się możliwość przeniesienia funkcji obiektu na teren US w formie skoordynowanej z obiektem stadionu lub inne miejsce dopuszczone planem;</p>
4)	<p>zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</p>	<p>wg ustaleń ogólnych uchwały</p>
5)	<p>zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego</p>	<p>wg ustaleń ogólnych uchwały</p>

6)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	wg ustaleń ogólnych uchwały
7)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	wg ustaleń ogólnych uchwały
8)	zasady scalania i podziału nieruchomości	<p>a) dopuszcza podział na podstawie kompleksowego planu zagospodarowania całości terenu PU ustalającego granice działek, zasady i przebieg komunikacji wewnętrznej oraz ustalającego nieruchomości zabezpieczające potrzeby parkingowe terenu US;</p> <p>b) zabezpieczenie potrzeb parkingowych US musi być uzasadnione projektowo w sposób realny i spełniający wymogi wskaźnika podanego w punkcie 10d w zasadach obsługi komunikacyjnej terenu PU zarówno w przypadku parkingu w poziomie terenu jak i w przypadku parkingu wielopoziomowego naziemnego otwartego;</p> <p>c) dopuszcza się wydzielenie obiektów zrealizowanych według zapisów planu;</p>
9)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<p>a) lokalizacja sieci infrastruktury technicznej (w tym powiązań z układem zewnętrznym) w liniach rozgraniczających ulic i dojazdów jest obowiązującą zasadą; dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej we wszystkich strefach funkcyjnych;</p> <p>b) realizację nowych obiektów należy skoordynować z uzbrojeniem terenu w infrastrukturę techniczną:</p> <ul style="list-style-type: none"> – woda – z sieci wodociągowej, – elektryczność – z sieci elektrycznej, – gaz – z sieci gazowej, – ogrzewanie – z sieci ciepłej lub niskoemisyjnych źródeł ciepła; zabrania się stosowania węgla i paliw węglowodopochodnych, – ścieki sanitarne – grawitacyjnie do istniejącego kolektora sanitarnego, – gospodarka wodami opadowymi wg ustaleń ogólnych uchwały;

		c) zapewnienie miejsca do gromadzenia odpadów;
10)	zasady obsługi w zakresie komunikacji	<p>a) teren PU obsługiwany jest ze zjazdu publicznego KW1 z ulicy W. Leonharda oraz drogi dojazdowej KD2, dopuszcza się zjazdy indywidualne z drogi dojazdowej KD1 przez teren ZI2;</p> <p>b) zjazd publiczny KW1 obsługuje również teren UH;</p> <p>c) położenie zjazdu publicznego KW1 oznaczono na planie orientacyjnie, uściślenie usytuowania zjazdu nastąpi w planach zagospodarowania terenów UH i PU oraz projektu drogowego ulicy KG W. Leonharda;</p> <p>d) w przypadku zagospodarowania terenu PU w formie parkingu w poziomie terenu całość uzyskanych miejsc postojowych przeznaczona będzie w pierwszej kolejności na obsługę sąsiedniego terenu US przy spełnionym wskaźniku 5 miejsc postojowych na 100 osób widowni na trybunach stadionu;</p> <p>e) w przypadku zabudowy terenu PU w formie parkingu wielopoziomowego i obiektów funkcji uzupełniających należy zapewnić minimalne wskaźniki miejsc postojowych:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej; – 5 miejsc postojowych na 100 osób widowni na trybunach stadionu terenu US jednak nie mniej niż 500 miejsc postojowych;
11)	tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu	dopuszcza się czasowe użytkowanie istniejącej płyty boiska piłkarskiego oraz części trybun – do momentu kolizji z realizacją elementów zagospodarowania planu
12)	informacje i zalecenia	<p>a) teren PU jest położony w większości w strefie korzystnej dla budownictwa;</p> <p>b) w przypadku sprzedaży terenu PU należy przewidzieć obciążenie służebnością na rzecz stadionu (US) określoną w pkt.10 (zasady obsługi w zakresie komunikacji terenu PU) ilością miejsc postojowych;</p>

4. Karta terenu **PPP**

--

Symbol terenu PPP		
1)	przeznaczenie terenu	<p>a) przeznaczenie podstawowe – plac przestrzeni publicznej;</p> <p>b) teren PPP stanowi naturalne przedłużenie parkowej przestrzeni publicznej Parku im. J. Kusocińskiego, zagospodarowane w formie placu miejskiego;</p>
2)	szczegółowe ustalenia funkcjonalne	<p>a) komunikacja piesza – dojście do centrum handlowo-usługowego, stadionu, Centrum Wodnego, parkingu oraz parku im. J. Kusocińskiego;</p> <p>b) komunikacja rowerowa – dojazd do stadionu i Parku im. J. Kusocińskiego;</p> <p>c) rekreacja – elementy małej architektury (ławki, kwiatony, fontanny, oświetlenie);</p> <p>d) gastronomia – ogródki lokali gastronomicznych centrum handlowo-usługowego, sąsiadujących z terenem PPP;</p> <p>e) komunikacja kołowa – wybrane fragmenty nawierzchni placu zaprojektowane w formie pieszo-jezdnej, umożliwiającej dojazd techniczny oraz wozów strażackich i pojazdów specjalnych, dopuszczalne wykorzystanie podziemia placu na parking samochodowy;</p>
3)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<p>a) plac przestrzeni publicznej wyznaczają:</p> <ul style="list-style-type: none"> – od wschodu – zabudowa Centrum Handlowo-Usługowego UH, – od północy – linia zabudowy stadionu piłkarskiego US, dopuszczalne łączenie elementów zagospodarowania terenu PPP i terenu US, – od zachodu – linia zabudowy nadziemnej Centrum Wodnego oraz zieleń parkowa ZP, – od południa – Al. M. J. Piłsudskiego KZ; <p>b) plac przestrzeni publicznej należy zaprojektować i zrealizować w sposób nawiązujący do zrealizowanego zagospodarowania Centrum Wodnego Aquasfera oraz w pełni zintegrowany z zagospodarowaniem terenów ZP i US wraz z komunikacją KD2, w odniesieniu do terenu Centrum Handlowo-Usługowego UH projektowanie zagospodarowania obydwu terenów w sposób zintegrowany w przypadku równoczesnego projektowania lub dowiązywanie w sytuacji podjęcia realizacji w terminach późniejszych;</p> <p>c) ze względu na różnicę poziomów pomiędzy Al. M. J. Piłsudskiego a terenem posadowienia stadionu piłkarskiego a także konieczność nawiązania</p>

		<p>do realizowanego Centrum Wodnego plac należy rozwiązać na dwóch/trzech poziomach terenu, adaptuje się część placu na parking podziemny, dopuszcza się wykorzystanie dalszej powierzchni PPP na parking podziemny;</p> <p>d) w zagospodarowaniu terenu PPP należy uwzględnić funkcjonowanie dojazdu do części podziemnej parkingu Centrum Wodnego Aquasfera, możliwe zmiany komunikacyjne w powiązaniu z układem zewnętrznym; rozwiązania komunikacyjne dojazdu należy projektować w sposób bezkolizyjny z placem PPP a w tym z ciągiem pieszo-rowerowym;</p> <p>e) ustala się usytuowanie ramp łączących ciąg pieszy, ścieżkę rowerową i przystanki komunikacji zbiorowej przy Al. M. J. Piłsudskiego z wejściem południowym stadionu;</p> <p>f) ze względu na różnicę poziomów pomiędzy Al. M. J. Piłsudskiego a terenem posadowienia stadionu ustala się połączenie placu PPP z terenami położonymi na południe od Al. M. J. Piłsudskiego, znajdującymi się poza granicami planu bezkolizyjnym przejściem pod Al. M. J. Piłsudskiego (zagwarantowanie w rozwiązaniach projektowych możliwości przeprowadzenia przejścia bezkolizyjnego pod Aleją);</p> <p>g) wymagane są wysokiej klasy materiały wykończeniowe adekwatne do reprezentacyjnego charakteru placu;</p> <p>h) dopuszcza się prowadzenie na terenie PPP łączników między sąsiednimi terenami zabudowy bezkolizyjnych z zagospodarowaniem przestrzeni pieszej placu;</p> <p>i) naniesiony na rysunku planu ciąg pieszo-rowerowy ma przebieg orientacyjny, w zagospodarowaniu terenu PPP ciąg pieszo-rowerowy należy wyeksponować jako główną oś kompozycyjną placu przestrzeni publicznej – w formie promenady;</p>
4)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	<p>a) zabrania się stosowania reklam wolnostojących;</p> <p>b) dopuszcza się elementy SIM;</p>
5)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	wg ustaleń ogólnych uchwały
6)	zasady ochrony dziedzictwa	wg ustaleń ogólnych uchwały

	kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
7)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	wg ustaleń ogólnych uchwały
8)	zasady scalania i podziału nieruchomości	wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, za wyjątkiem podziałów dla realizacji praw własności w zakresie obrotu cywilno-prawnego – w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami a także wydzieleniu dojazdów wewnętrznych, pasów i terenów eksploatacyjnych infrastruktury;
9)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	wg ustaleń ogólnych uchwały
10)	zasady obsługi w zakresie komunikacji	a) plac przeznaczony pod komunikację pieszą i rowerową z dopuszczeniem na fragmentach przejazdu wozu strażackiego i pojazdów specjalnych; b) zabrania się sytuowania miejsc parkingowych, za wyjątkiem miejsc postojowych w części podziemnej placu;
11)	tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu	wg ustaleń ogólnych uchwały
12)	informacje i zalecenia	

5. Karta terenu **ZP**

--

Symbol terenu ZP		
1)	przeznaczenie terenu	przeznaczenie podstawowe – zieleń parkowa – urządzona
2)	szczegółowe ustalenia funkcjonalne	fragment Parku im. J. Kusocińskiego znajdujący się w granicach planu
3)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<p>a) wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem:</p> <ul style="list-style-type: none"> – zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej a w tym oświetlenia, – obiektów małej architektury, – ścieżek pieszych i rowerowych, – dojazdów technicznych w formie ciągów pieszo-jezdnych, – urządzeń rekreacyjno-sportowych, – elementów systemu SIM; <p>b) dopuszcza się prowadzenie przez teren ZP łączników między sąsiednimi terenami zabudowy w sposób bezkolizyjny z zagospodarowaniem zieleni parkowej w poziomie terenu;</p> <p>c) oznaczony na planie ciąg pieszo-rowerowy należy realizować w formie promenady łączącej Park im. J. Kusocińskiego z terenem placu przestrzeni publicznej, celowe jest wykonanie ciągu w nawierzchni umożliwiającej wykorzystanie dla dojazdu technicznego i drogi pożarowej;</p> <p>d) przebieg ciągu pieszo-rowerowego na planie oznaczony jest w sposób orientacyjny;</p> <p>e) zagospodarowanie terenu ZP należy projektować w sposób nawiązujący do zagospodarowania Parku im. J. Kusocińskiego i zintegrowany z zagospodarowaniem terenu PPP;</p> <p>f) istniejąca na terenie utwardzona powierzchnia (pozostałość po dawnym parkingu) podlega likwidacji;</p>
4)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	wg ustaleń ogólnych uchwały
5)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu	<p>a) wprowadza się nakaz ochrony i wykorzystania w zagospodarowaniu terenu istniejących zadrzewień i zakrzewień;</p> <p>b) dopuszcza się wycinki niezbędne dla realizacji robót</p>

	kulturowego	wymienionych w punkcie 3a;
6)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	wg ustaleń ogólnych uchwały
7)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	wg ustaleń ogólnych uchwały
8)	zasady scalania i podziału nieruchomości	wprowadza się zakaz podziału terenu na działki gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, za wyjątkiem podziałów dla realizacji praw własności w zakresie obrotu cywilnoprawnego – w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami a także wydzieleniu dojazdów wewnętrznych, pasów i terenów eksploatacyjnych infrastruktury;
9)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	wg ustaleń ogólnych uchwały
10)	zasady obsługi w zakresie komunikacji	dojazd techniczny do ciągu z terenów przyległych;
11)	tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu	wg ustaleń ogólnych uchwały
12)	informacje i zalecenia	

5. Karta terenu **ZI1, ZI2**Symbol terenu **ZI1, ZI2**

1)	przeznaczenie terenu	przeznaczenie podstawowe – zieleń izolacyjna
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<p>a) wprowadza się zakaz zabudowy terenów obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem:</p> <ul style="list-style-type: none"> – zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej a w tym oświetlenia, – zjazdów indywidualnych i dróg wewnętrznych, – obiektów małej architektury, – ścieżek pieszych i rowerowych, – dojazdów technicznych w formie ciągów pieszojezdnych, – elementów systemu SIM; <p>b) zagospodarowanie terenów ZI1 i ZI2 należy projektować w sposób zintegrowany z zagospodarowaniem terenów przyległych odpowiednio US oraz PU i KD1;</p> <p>c) zieleń należy komponować z uwzględnieniem izolacji akustycznej i widokowej;</p>
3)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	wg ustaleń ogólnych uchwały
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	<p>a) wprowadza się nakaz ochrony i wykorzystania w zagospodarowaniu terenu istniejących zadrzewień i zakrzewień;</p> <p>b) dopuszcza się wycinki niezbędne dla realizacji robót wymienionych w punkcie 2a;</p>
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	wg ustaleń ogólnych uchwały
6)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	wg ustaleń ogólnych uchwały
7)	zasady scalania i podziału	a) plan nie dopuszcza podziału nieruchomości na działki do samodzielnego zagospodarowania;

	nieruchomości	b) dopuszcza się łączenie części terenów ZI1 z zagospodarowanie terenu US lub zagospodarowaniem terenu ZP i przyległego Parku im. J. Kusocińskiego; c) dopuszcza się wydzielenie dojazdów wewnętrznych, pasów i terenów eksploatacyjnych infrastruktury;
8)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	wg ustaleń ogólnych uchwały
9)	zasady obsługi w zakresie komunikacji	wg ustaleń ogólnych uchwały
10)	tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu	wg ustaleń ogólnych uchwały
11)	informacje i zalecenia	

6. Karta terenu **KG**

Symbol terenu KG		
1)	przeznaczenie terenu	przeznaczenie podstawowe – istniejąca ulica klasy głównej;
2)	szczegółowe ustalenia funkcjonalne	a) ulica klasy głównej im W. Leonharda, obecnie zakwalifikowana jako droga kategorii krajowej, po realizacji południowego odcinka Obwodnicy Olsztyna zakładany powrót do kategorii drogi gminnej oraz obniżenie klasy technicznej do zbiorczej; b) przekrój dwujezdniowy o czterech pasach ruchu (2x2) z pasem rozdzielającym; c) połączenie ulicy W. Leonharda z pozostałymi elementami układu komunikacyjnego: – skrzyżowanie z Al. M. J. Piłsudskiego pełne, skanalizowane,

		<p>– zjazd publiczny KW1 – skrzyżowanie pełne, – skrzyżowanie z ulicą dojazdową KD1 wyłącznie na prawe skręty, – zjazdy indywidualne na tereny położone po stronie wschodniej wyłącznie na prawe skręty; d) położenie zjazdu publicznego KW1 oznaczono na planie orientacyjnie, uściślenie usytuowania zjazdu nastąpi planu zagospodarowania terenu i projektu drogowego ulicy KG W. Leonharda; f) chodniki obustronne, prowadzenie głównej ścieżki rowerowej po stronie zachodniej, po stronie wschodniej dopuszczalne rozwiązanie łączne, pieszo-rowerowe (wg „Programu Budowy dróg rowerowych w Olsztynie”); g) ulica główna KG przeznaczona jest do prowadzenia komunikacji zbiorowej;</p>
3)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	wg ustaleń ogólnych uchwały
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	wg ustaleń ogólnych uchwały
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	wg ustaleń ogólnych uchwały
7)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	wg ustaleń ogólnych uchwały
8)	zasady scalania i podziału nieruchomości	regulacje granic pasa drogowego z przyległymi terenami wynikające z zagospodarowania ulicy – dopuszczalne
9)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury	wg ustaleń ogólnych uchwały

	technicznej	
10)	tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu	wg ustaleń ogólnych uchwały
12)	informacje i zalecenia	

6. Karta terenu **KZ**

Symbol terenu KZ		
1)	przeznaczenie terenu	przeznaczenie podstawowe – ulica klasy zbiorczej, istniejąca;
2)	szczegółowe ustalenia funkcjonalne	<p>a) istniejąca aleja im. M. J. Piłsudskiego klasy zbiorczej, droga gminna;</p> <p>b) przekrój jednojezdniowy o czterech pasach ruchu, opcjonalnie z pasem rozdzielającym;</p> <p>c) połączenie Al. M. J. Piłsudskiego z pozostałymi elementami układu komunikacyjnego: – skrzyżowanie z ciągiem ulic K. S. Wyszyńskiego – w. Leonharda – pełne, skanalizowane, – skrzyżowanie z ulicą serwisową i zjazdem indywidualnym KW2 – skrzyżowanie pełne;</p> <p>d) położenie zjazdu indywidualnego KW2 ściśle określone, powiązane z położeniem istniejącego zjazdu publicznego po przeciwnej stronie ulicy;</p> <p>d) chodniki i ścieżki rowerowe obustronne (wg „Programu Budowy dróg rowerowych w Olsztynie”);</p> <p>e) ulica zbiorcza KZ przeznaczona jest do prowadzenia komunikacji zbiorowej, konieczna rozbudowa przystanku przy terenie PPP przynajmniej do dwóch stanowisk;</p> <p>f) ustala się połączenie placu PPP z terenami położonymi na południe od ulicy KZ znajdującymi się poza granicami planu przejściem pod Al. M. J. Piłsudskiego (zagwarantowanie w rozwiązaniach projektowych możliwości przeprowadzenia przejścia bezkolizyjnego pod Aleją);</p>
3)	zasady ochrony i kształtowania ładu	wg ustaleń ogólnych uchwały

	przestrzennego	
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	wg ustaleń ogólnych uchwały
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	wg ustaleń ogólnych uchwały
7)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	wg ustaleń ogólnych uchwały
8)	zasady scalania i podziału nieruchomości	regulacje granic pasa drogowego z przyległymi terenami wynikające z zagospodarowania ulicy – dopuszczalne
9)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	wg ustaleń ogólnych uchwały
10)	tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu	wg ustaleń ogólnych uchwały
12)	informacje i zalecenia	

7. Karta terenów **KD1, KD2**

Symbol terenów KD1, KD2		
	przeznaczenie	przeznaczenie podstawowe – ulice klasy dojazdowej,

1)	terenu	
2)	szczegółowe ustalenia funkcjonalne	<p>a) szerokość pasów zmienna wg rysunku planu w parametrach nominalnych: – 15 m dla ulicy oznaczonej symbolem KD1, – 12 m dla ulicy oznaczonej symbolem KD2</p> <p>b) przekroje jednojezdniowe o dwóch pasach ruchu;</p> <p>c) ulica KD1 na odcinku przyległym do zieleni ZI1 stanowi ciąg pieszo-jezdny – umożliwiający dojazd techniczny wozów strażackich i pojazdów specjalnych;</p> <p>d) zagospodarowanie ulicy dojazdowej KD2 należy projektować w sposób zintegrowany z terenem PU i zapewniający organizację ruchu samochodów i autobusów z połączeniem z zjazdem publicznym KW1;</p> <p>e) dopuszcza się realizowanie łączników pomiędzy sąsiednimi terenami zabudowy bezkolizyjnych z ruchem kołowym ulicy KD2.</p> <p>e) odpowiednio do przyległego zagospodarowania chodniki można projektować jednostronnie lub dwustronnie;</p> <p>f) oświetlenie ulic jednostronne, zaleca się stosowanie oświetlenia na niskich słupach typu parkowego; linie rozgraniczenia terenów KD1 i KD2 mogą ulec skorygowaniu do rzeczywistych potrzeb w oparciu o projekty budowlane zagospodarowania tych terenów oraz terenów przyległych;</p>
3)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	wg ustaleń ogólnych uchwały
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	wg ustaleń ogólnych uchwały
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	wg ustaleń ogólnych uchwały
7)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na	wg ustaleń ogólnych uchwały

	podstawie odrębnych przepisów	
8)	zasady scalania i podziału nieruchomości	regulacje granic pasa drogowego z przyległymi terenami mieszkaniowymi oraz z terenami UH , UP i ZI , wynikające z zagospodarowania ulicy – dopuszczalne.
9)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	wg ustaleń ogólnych uchwały
10)	tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu	wg ustaleń ogólnych uchwały
12)	informacje i zalecenia	

9. Karta terenów **KW1**, **KW2**

Symbol terenu KW1 , KW2		
1)	przeznaczenie terenu	przeznaczenie podstawowe – zjazdy projektowane
2)	szczegółowe ustalenia funkcjonalne	<p>a) KW1– projektowany zjazd publiczny z ulicy W. Leonarda;</p> <p>b) KW2– projektowany zjazd indywidualny z Al. M. J. Piłsudskiego, obsługujący teren UH;</p> <p>c) dopuszczalne połączenie z ulicami W. Leonharda i M. J. Piłsudskiego w pełnych relacjach ruchu (prawe i lewe skrzyżowania);</p> <p>d) położenie zjazdu publicznego KW1 oznaczono na planie orientacyjnie, uściślenie usytuowania zjazdu nastąpi na etapie planu zagospodarowania terenów UH, PU i projektu drogowego ulicy KG W. Leonharda;</p> <p>e) położenie zjazdu indywidualnego KW2 ściśle określone – powiązane z położeniem istniejącego zjazdu publicznego położonego po przeciwnej stronie ulicy;</p>

		f) zjazdy KW1 i KW2 nie są drogami publicznymi i ich własność gminna nie jest obligatoryjna; h) dopuszcza się zabudowę dróg wewnętrznych podłączonych do zjazdów KW1 i KW2 w kondygnacjach bezkolizyjnych z ruchem drogowym;
3)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	wg ustaleń ogólnych uchwały
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	wg ustaleń ogólnych uchwały
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	wg ustaleń ogólnych uchwały
7)	tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów	wg ustaleń ogólnych uchwały
8)	zasady scalania i podziału nieruchomości	wg ustaleń ogólnych uchwały
9)	zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	wg ustaleń ogólnych uchwały
10)	tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu	wg ustaleń ogólnych uchwały
12)	informacje i zalecenia	

ROZDZIAŁ 4

Ustalenia końcowe

§ 12. Stawki dla naliczania opłat planistycznych

W granicach planu ustala się stawkę jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości wnoszonej na rzecz gminy w związku z uchwaleniem planu, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12, art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

§ 13.

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

§ 14.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Olsztyna.

§ 15.

Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia oraz rysunek „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego CENTRUM SPORTOWEGO przy A. M. J. Piłsudskiego w Olsztynie przyjęte Uchwałą Rady Miasta Olsztyn Nr XXXVII/473/04 z dnia 1.12.2004 r. (Dz. Urz. Woj. Warmiń.-Mazur. Nr 197 poz. 2829 z dn. 31.12.2004r.)

§ 16.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Olsztyna.

Przewodniczący Rady

Jan Tandyrak