

Uzasadnienie

Do Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Witosa – Bajkowa w Olsztynie”.

I. Informacja o obszarze planu

1. Podstawa prawna

Projekt planu powstał na podstawie uchwały Nr XLVII/928/18 Rady Miasta Olsztyna z dnia 25 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 125-126/3, 125-127/2 i 125-3005/5 w Olsztynie przy ul. Wincentego Witosa, w sąsiedztwie ulic Bajkowej oraz Jasia i Małgosi”.

2. Położenie

Plan obejmuje obszar o powierzchni około 4,78 ha, położony pomiędzy budynkami wielorodzinnymi zlokalizowanymi przy ulicy Wincentego Witosa (od strony zachodniej); ulicą Wincentego Witosa - od strony północnej, a od strony wschodniej - w części ograniczony budynkami zabudowy szeregowej, zlokalizowanymi przy ulicy Myszki Miki oraz w części przebiegiem ulicy Jasia i Małgosi. Południową granicę obszaru planu wyznacza pas drogowy ulicy Bajkowej.

3. Cel sporządzenia planu

Celem sporządzenia planu jest umożliwienie zagospodarowania terenów, zgodnie z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Olsztyna poprzez wprowadzenie funkcji usług ogólnomiejskich o średniej i niskiej intensywności – usług publicznych (administracji bezpieczeństwa i porządku publicznego) oraz usług oświaty, usług sportu i rekreacji. Dodatkowym celem sporządzenia planu dla omawianego obszaru jest wprowadzenie ładu przestrzennego pomiędzy nowo projektowanymi funkcjami a istniejącym stanem zagospodarowania przestrzennego. Plan rozstrzyga w kwestii przeznaczenia terenów oraz zasad i wskaźników kształtowania projektowanej zabudowy przeznaczonej do pełnienia w/w funkcji wraz z rozstrzygnięciem ich obsługi komunikacyjnej. Plan decyduje w kwestii zagospodarowania terenów zieleni, w tym o charakterze zieleni urządzonej oraz izolacyjnej, chroniącej istniejącą (sąsiadującą z projektowanym obszarem planu) zabudowę mieszkaniową od projektowanej funkcji usług publicznych, oświatowych i sportowo-rekreacyjnych. Celem planu jest ustalenie powiązań funkcjonalnych, przestrzennych i komunikacyjnych projektowanej zabudowy w zakresie objętym opracowaniem, w powiązaniu z terenami sąsiadującymi z obszarem planu.

4. Plan obowiązujący

Na terenie objętym opracowaniem planu obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Olsztyn – Jaroty – B11, przyjęty Uchwałą nr XLVI/614/05 Rady Miasta Olsztyn z dnia 22 czerwca 2005 r. Zgodnie z jego zapisami, przedmiotowy teren przeznaczony jest:

- pod projektowaną szkołę podstawową;
 - pod usługi nieuciążliwe tzw. incydentalne związane z rekreacją, sportem lub kulturą;
 - pod projektowaną zielenią urządzonej na cele rekreacyjne dla obsługi terenów sąsiadujących.
- Wyżej zapisane funkcje w planie nie zostały zrealizowane.

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie

Obszar objęty opracowaniem planu składa się z lasu, nieużytku oraz terenu zadrzewionego. Nieużytek pokryty jest zakrzewieniem wierzbowym, pozostaje okresowo podmokły, a przez to niedostępny dla terenów sąsiednich. Obszar zadrzewiony pokryty jest roślinnością powstałą w wyniku braku zainwestowania tego terenu – młodym zadrzewieniem oraz ich odrostami powstającymi w wyniku samoodnowienia. Jest on częściowo użytkowany przez mieszkańców, jednak wymaga doinwestowania w celu osiągnięcia pełnej dostępności. Wzdłuż wschodniej granicy obszaru objętego planem przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia.

6. Realizacja polityki przestrzennej Miasta ustalonej w Studium Uwarunkowań

Zastosowane rozwiązania w projekcie planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna, przyjętym Uchwałą Rady Miasta Olsztyna nr XXXVII/660/13 z dnia 15 maja 2013 r.

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

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

Projekt planu miejscowego zawiera zapisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, poprzez przywołanie ogólnych zasad dla całej przestrzeni objętej opracowaniem, jak również zasad szczegółowych dla poszczególnych terenów funkcjonalnych. Zasady te dotyczą dozwolonej lokalizacji budynków względem granicy działki, przy uwzględnieniu położenia, sąsiadującej z terenem, zabudowy mieszkaniowej. Wymagania ładu przestrzennego odzwierciedlone są również poprzez ustalenie wszelkich zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu: intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy, jak również wskazania maksymalnej dopuszczalnej wysokości zabudowy.

Projekt planu akcentuje również zasady kształtowania przestrzeni publicznych.

2. Uwzględnienie walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Mając na względzie walory architektoniczne i krajobrazowe przestrzeni, przepisy planu regulują kwestie związane z kształtowaniem zabudowy (poprzez wskazanie nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz zasad kształtowania dachów zabudowy) i wskaźników zagospodarowania terenu, w tym maksymalną wysokość zabudowy.

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

Obszar objęty opracowaniem planu nie jest objęty żadnymi formami ochrony przyrody (zgodnie z Ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody). Inne wymagania związane z kwestią ochrony środowiska zostały uwzględnione w projekcie planu, w wyniku m. in. realizacji wytycznych z opracowania ekofizjograficznego oraz prognozy oddziaływania na środowisko.

Większą część przedmiotowej przestrzeni, projekt planu przeznaczają na cele związane z lokalizacją zieleni urządzonej i izolacyjnej. Zieleń izolacyjna służyć będzie celom

związanym z wygradzeniem ewentualnych uciążliwości projektowanych funkcji usług publicznych, oświatowych i sportowo-rekreacyjnych od sąsiadującej z terenem zabudowy mieszkaniowej. Ustala on również zastosowanie innych metod zmniejszenia hałasu w strefie jego emisji.

W kwestii ochrony wód plan nakazuje stosowanie odpowiednich technologii eliminujących prawdopodobieństwo ich zanieczyszczenia (odprowadzanie ścieków do istniejącej kanalizacji sanitarnej, ścieków deszczowych do kanalizacji deszczowej, zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej), jak również ograniczanie wielkości powierzchni szczelnych. Zagadnienie to uregulowane zostało poprzez wskazanie w planie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce. Przepisy planu dopuszczają budowę nowych zbiorników wodnych (w odniesieniu od istniejącego stanu zagospodarowania).

Plan nie przewiduje lokalizacji terenów rolniczych ani leśnych.

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

W granicach planu brak jest terenów wymagających ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Projekt planu reguluje kwestie związane z ograniczeniem zagospodarowania, w tym wprowadzaniem zabudowy, między innymi w związku z przebiegiem przez omawiany obszar elektroenergetycznych linii napowietrznych średniego napięcia (obowiązywanie strefy ograniczonego użytkowania) oraz sieci gazowej o ciśnieniu nominalnym do 0,5 MPa (obowiązywanie strefy kontrolowanej).

Rozwiązuje on również zagadnienia związane z hałasem generowanym przez projektowane funkcje, w tym sposoby ochrony przed nim oraz ustala dopuszczalne poziomy hałasu w obrębie projektowanych funkcji.

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

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

6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Plan zagospodarowania przedmiotowej przestrzeni poprzez przyjęte w nim rozwiązania projektowe dąży do racjonalnego wykorzystania istniejącego zagospodarowania obszaru, bierze pod uwagę wszystkie czynniki z tym związane tj. istniejącą infrastrukturę techniczną, istniejące połączenia komunikacyjne oraz istniejącą w tym miejscu zieleń. Wskazuje on rozwiązania najkorzystniejsze z punktu widzenia potencjalnego efektu społecznego (zapewnienie bezpieczeństwa publicznego, usług oświatowych i usług sportowo-rekreacyjnych dla mieszkańców), gospodarczego i przestrzennego (wprowadzenie usług ogólnomiejskich w przestrzeń pobliskich osiedli mieszkaniowych). Ekonomiczne skutki

podjęcia planu analizowane są w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Witosza – Bajkowa w Olsztynie.”

7. Prawo własności

W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty stanowiące własność Gminy Olsztyn.

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

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

9. Potrzeby interesu publicznego

Projekt planu wprowadza funkcje usług ogólnomiejskich, zaspakajających potrzeby społeczności miejskiej. Mają one służyć celom publicznych co tożsame jest z zaspakajaniem potrzeb interesu publicznego.

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

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

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

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

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

Dnia 9 maja 2018 r. ogłosił po raz pierwszy o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta, na jego stronie internetowej oraz w lokalnej prasie. Wyzaczył również termin składania wniosków do tego planu. W dniu 15 grudnia 2018 r., odbyło się dodatkowo spotkanie informacyjne z mieszkańcami, podczas którego przedstawione zostały najważniejsze informacje dotyczące procedowanego planu, w tym kierunki zmian zagospodarowania przestrzennego na omawianym terenie. Jednocześnie przedłużony został termin składania wniosków do niego (do 13 stycznia 2019 r.), o czym dodatkowo powiadomiono: poprzez ogłoszenie na tablicy ogłoszeń, na stronie internetowej UM Olsztyna oraz w lokalnej prasie. W wyznaczonym terminie wpłynęły wnioski, które zostały odpowiednio rozpatrzone.

Na kolejnym etapie umożliwiono wgląd do projektowanego planu, poprzez jego wyłożenie w siedzibie UM Olsztyna, udział w dyskusji na jego temat oraz złożenie do niego uwag. Ogłoszenie o tej możliwości przedstawiono na tablicy ogłoszeń, na stronie internetowej oraz ogłoszono w lokalnej prasie.

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

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

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

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

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

Intencją sporządzenia projektu planu było wprowadzenie na przedmiotowym obszarze usług ogólnomiejskich (w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego dla tego terenu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Olsztyn – Jaroty – B11, przyjętego uchwałą nr XLVI/614/05 Rady Miasta Olsztyna z 22.06.2005 r.), z uwzględnieniem m.in. istniejącego zagospodarowania terenu i uwarunkowań przyrodniczych. Większy obszar terenu objętego planu przeznaczony został na funkcje zieleni urządzonej i izolacyjnej, która zajmuje większą powierzchnię niż tereny o tej funkcji wskazane w aktualnie obowiązującym planie.

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

14.1. W kwestii kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego –

Zagadnienie transportochłonności odnosi się do terenów związanych z ogólnie rozumianą funkcją produkcyjną bazującą na wydobywaniu, bądź dostarczaniu surowców. Przedmiotowy projekt planu nie ustala lokalizacji tego typu terenów, zatem niniejsze uzasadnienie nie ma podstaw do oceny stopnia transportochłonności układu przestrzennego.

14.2. W kwestii lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu –

Projekt planu nie przewiduje lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej.

14.3. W kwestii zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów -

Projekt planu zapewnia rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów ustalając możliwość realizacji ścieżek pieszych i rowerowych.

14.4. W kwestii dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy –

Ustalenia planu umożliwiają realizację nowej zabudowy usługowej (usług oświaty, usług publicznych, usług sportowo-rekreacyjnych), która powstanie w nawiązaniu do sąsiadującej z przedmiotowym terenem zabudowy szeregowej i wielorodzinnej – uzupełni istniejący układ przestrzenny.

Dla ww. terenów plan określa wskaźniki i parametry nowej zabudowy, powiązania komunikacyjne, sposób realizacji infrastruktury technicznej. Planowane tereny nowej zabudowy wyznaczone zostały z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej, w szczególności gminnego systemu wodociągowo - kanalizacyjnego. Plan w §13 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów

infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, a także zapewnią wyposażenie terenów w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne.

Projekt planu uwzględnia podłączenie nowej zabudowy do istniejącego układu komunikacyjnego.

W §5 planu zawarto szczegółowe ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania przestrzeni publicznych, a w §9 planu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Do wymienionych ustaleń należą między innymi wytyczne z zakresu kształtowania linii zabudowy, sytuowania i rozmieszczania reklam, zasady obsługi parkingowej. Wymieniono parametry mają na celu zapewnienie ładu przestrzennego oraz efektywne gospodarowanie przestrzenią.