

Uzasadnienie

do „ Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ul. Mariana Bublewicza a drogą serwisową, w pobliżu granicy Gminy Purda”

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ul. Mariana Bublewicza a drogą serwisową, w pobliżu granicy Gminy Purda” - „BUBLEWICZA- POŁUDNIE” sporządzony został na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.). Załącznikami do uchwały są: rysunek planu, rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do planu, rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i określenia zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz dane przestrzenne o planie zaprezentowane cyfrowo. Dane te, zgodnie z art. 67a ust 3 w/w ustawy obejmują: lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej, atrybuty zawierające informacje o akcie, część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją.

I. Informacja o obszarze planu

1.Podstawa prawna

Projekt planu powstał na podstawie uchwały nr XIX/340/20 Rady Miasta Olsztyna z dnia 25 marca 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ul. Mariana Bublewicza a drogą serwisową DK16, w pobliżu granicy Gminy Purda”.

2.Położenie

Plan obejmuje obszar około 2,6 ha, ograniczony jest od północnego wschodu – granicą pasa drogowego ul. Mariana Bublewicza, od południowego wschodu – granicą z Gminą Purda, od południowego zachodu – terenem jezdni dodatkowej drogi ekspresowej.

3.Cel sporządzenia planu

Plan został opracowany w celu podniesienia atrakcyjności terenów inwestycyjnych w pobliżu południowej obwodnicy Olsztyna

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Olsztyna dla przedmiotowego obszaru wskazuje kierunek przekształceń w strukturze przestrzennej oraz przeznaczeniu terenów jako zachowanie do wyznaczonego w obowiązującym obecnie planie przeznaczenie pod funkcje usług, przemysłu, składów oraz innej działalności gospodarczej.

4.Plan obowiązujący

Na terenie obowiązuje „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego między boczną koleją, ulicą Lubelską i granicą Miasta Olsztyna” o nazwie „Dzielnica Przemysłowa -Wschód 4” (Uchwała nr LIII/866/14 Rady Miasta Olsztyna z dnia 28 maja 2014 r.)

5.Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie

Zagospodarowanie przewidziane w obowiązującym planie nie zostało w pełni zrealizowane, zrealizowany został natomiast element układu drogowego na podstawie decyzji ZRID, pomimo ustaleń obowiązującego planu, zmieniając przeznaczenie terenu na fragmencie działki nr 94-1/20.Zmieniene uwarunkowania faktyczne i ekonomiczne spowodowały konieczność dostosowania zapisów planu do nowej sytuacji.

6.Realizacja polityki przestrzennej Miasta ustalonej w Studium Uwarunkowań

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna, przyjętym Uchwałą Rady Miasta Olsztyna nr XXXVII/660/13 z dnia 15 maja 2013 r., obszar objęty projektem planu zlokalizowany jest na terenie Strefy usługowo-gospodarczej G3, w obszarze terenów usług , przemysłu i składów oraz innej aktywności gospodarczej.

Zastosowane rozwiązania w projekcie planu realizują kierunki zachowania i zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczenia terenu ustalone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna, polegające podniesieniu atrakcyjności terenów inwestycyjnych w pobliżu południowej obwodnicy Olsztyna

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 reguł dla całej przestrzeni objętej opracowaniem, jak również zapisów szczegółowych dla poszczególnych terenów funkcjonalnych. Zachowanie tego ładu przestrzennego rozumiane jest przez pryzmat zachowania walorów ekonomicznych, społecznych i środowiskowych tej przestrzeni. Wyżej wymienione zasady dotyczą dozwolonej lokalizacji budynków względem granicy działki, przy uwzględnieniu przebiegu dróg publicznych. Wymagania ładu przestrzennego odzwierciedlone są również poprzez ustalenie wszelkich zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu: nieprzekraczalnej linii zabudowy, intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy, jak również wskazania maksymalnej dopuszczalnej wysokości zabudowy.

2. Uwzględnienie walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Kwestia walorów architektonicznych i krajobrazowych przestrzeni, uwzględniona została poprzez regulacje związane z kształtowaniem zabudowy tj. poprzez ustalenie wskaźników zagospodarowania terenu, w tym maksymalną wysokość zabudowy.

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

Projekt planu przewiduje pozostawienie terenów zieleni w analogicznej wielkości w stosunku do dotychczasowego stanu wskazanego w obowiązującym planie. W projekcie planu dotychczasowy obszar zieleni leśnej zmieniono na funkcję zieleni. Plan nakazuje zachowanie w maksymalnym stopniu drzew w obrębie terenu 2ZN, dopuszcza się uzupełnianie drzewostanu oraz nakazuje zagospodarowania terenu wokół drzew w sposób umożliwiający naturalną vegetację, a także dopuszcza się uzupełnianie drzewostanu.

W kwestii ochrony wód, plan nakazuje stosowanie odpowiednich technologii eliminujących prawdopodobieństwo ich zanieczyszczenia (odprowadzanie ścieków do istniejącej kanalizacji sanitarnej, ścieków deszczowych do kanalizacji deszczowej lub rowów melioracyjnych i zbiorników wodnych, pełniących funkcje retencyjne, po ich uprzednim oczyszczeniu, czy też zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej), jak również ograniczanie wielkości powierzchni szczelnych. Zagadnienie związane z ochroną środowiska uregulowane zostało poprzez wskazanie w planie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce. Powierzchnie te winny być wyznaczane w taki sposób, aby w pierwszej kolejności chronić już wykształconą zielenią wysoką.

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

W granicach planu nie występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków, które podlegają ochronie konserwatorskiej ani nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

W pobliżu obszaru planu przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 220 kV relacji Olsztyn I-Włocławek Azoty.

Dla linii napowietrznej 220 kV ustala się pas technologiczny o szerokości 50 m (po 25 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym), dla którego obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.

Na obszarze objętym planem nie występują tereny, chronione przed hałasem, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

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 dla samochodów wyposażonych 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 potencjału obszaru, zgodnie z potrzebami realizacji zadań gospodarczych gminy. Bierze on pod uwagę wszystkie czynniki z tym związane tj. istniejącą infrastrukturę techniczną, istniejące połączenia komunikacyjne (szczególnie walor związany z bliskością węzła drogowego „Olsztyn Wschód” na obwodnicy miasta) oraz istniejącą w tym miejscu zielenią. Plan wskazuje rozwiązania najkorzystniejsze z punktu widzenia potencjalnego efektu społeczno-gospodarczego (determinanty rozwoju gospodarczego miasta: powstanie nowych miejsc pracy, spadek bezrobocia na lokalnym rynku pracy, przyciągnięcie nowych inwestorów do miasta, udostępnienie przestrzeni do rozwoju lokalnej przedsiębiorczości etc.) oraz efektu przestrzennego (brak konfliktu między funkcjami mieszkalnymi a potencjalnie oddziaływujących na środowisko funkcjami usługowymi, tworzenie oferty dla potencjalnych podmiotów gospodarczych przy zachowaniu wymagań ładu przestrzennego). Ekonomiczne skutki podjęcia planu analizowane są w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ul. Mariana Bublewicza a drogą serwisową DK16, w pobliżu granicy Gminy Purda”.

7.Prawo własności

W granicach obszaru objętego planem znajdują się głównie grunty stanowiące własność Obszar objęty planem położony jest na działkach, niestanowiących własności osób prywatnych a w związku z tym przeznaczenie terenów w planie nie wpływa na interes prywatny. W przypadku niniejszego planu nie zachodzi potrzeba wyważenia interesu publicznego z interesem prywatnym.

Przyjęte w planie rozwiązania mają na celu, w głównej mierze wykorzystać potencjał ekonomiczny działki, stanowiącej własność Gminy Olsztyn, wynikającej z jej bezpośredniego położenia przy głównym ciągu komunikacyjnym – obwodnicy miasta oraz przy węźle drogowym „Olsztyn Wschód”. Rozwiązania planu wskazują na przeznaczenie przedmiotowego terenu na cele aktywności gospodarczej (funkcje: handlową, w tym lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, usługową, produkcyjną, przetwórstwa przemysłowego, składowania, magazynowania, logistyczne), a więc poszerzenie oferty inwestycyjnej miasta oraz przyciągnięcie podmiotów gospodarczych do miasta lub wykorzystanie potencjału lokalnych przedsiębiorców. Wszystkie te działania wpisują się w ogólnie rozumiane zapewnienie potrzeb interesu publicznego (interesu społecznego). Wyżej wskazane działania na rzecz ogółu społeczności miejskiej zrównoważone zostały poprzez zaplanowane rozwiązania przestrzenne mające na celu ochronę mieszkańców wsi Grądek (gmina Purda), sąsiadującej z terenem zainwestowania, przed ewentualnymi uciążliwościami związanymi z projektowanymi funkcjami. W tym celu, plan przewiduje pozostawienie pasma zieleni naturalnej nieurządzonej oraz zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy miasta, a także grunty stanowiące własność Skarbu Państwa (pas drogowy) oraz w niewielkiej części 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

Interes publiczny lokalnej społeczności realizowany jest poprzez wskazanie stosownych nakazów (ograniczeń) dotyczących sposobu zainwestowania w tereny produkcji i usług. Zapisy planu nakazują

podczas zagospodarowywania szereg działań zapobiegających nadmiernej eksploatacji zasobów naturalnych środowiska na przedmiotowym terenie, w tym przykładowo nakaz zachowania zieleni istniejącej, odpowiednie gospodarowanie wodami opadowymi, uwzględniają potrzeby ogółu społeczeństwa 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 20 kwietnia 2020 r., ogłosił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta, na jego stronie internetowej oraz w lokalnej prasie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. Wyzaczył również termin składania wniosków do niego, o czym 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. W wyznaczonym terminie (do dnia.....) nie wpłynęły/ nie wpłynęły uwagi/żadnych uwag do projektu planu.

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.

Ustalenia planu nie zmieniają sposobu użytkowania terenów stanowiących własność prywatną, poprawiają natomiast możliwość jego wykorzystania.

Przyjęte w planie rozwiązania mają na celu, w głównej mierze wykorzystać potencjał ekonomiczny terenu, stanowiącej własność WMSSE, wynikającej z jej bezpośredniego położenia przy głównym ciągu komunikacyjnym – obwodnicy miasta oraz przy węźle drogowym „Olsztyn Wschód”. Rozwiązania planu wskazują na przeznaczenie przedmiotowego terenu na cele produkcji i usług. Działania na rzecz ogółu społeczności miejskiej zrównoważone zostały poprzez zaplanowane rozwiązania przestrzenne mające na ochronę istniejącej w granicach planu zieleni wysokiej (teren 2ZN).

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

Główną intencją sporządzenia planu było wykorzystanie potencjału ekonomicznego działki, stanowiącej własność WMSSE, wynikającego z jej bezpośredniego położenia przy głównym ciągu komunikacyjnym – obwodnicy miasta oraz przy węźle drogowym „Olsztyn Wschód”, w zgodzie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna. Mając na względzie wymagania ładu przestrzennego, ustalone zostały zasady kształtowania zabudowy na terenach produkcji oraz usług, poprzez określenie odpowiednich wskaźników zabudowy tych terenów. Pozwoli to w przyszłości na efektywne, z ekonomicznego punktu widzenia, zagospodarowanie przestrzeni.

Wraz z projektowanym terenem funkcjonalnym (1P-U) przeznaczonym pod funkcję produkcyjną i usługową, projekt planu wyznacza tereny o przeznaczeniu pod zielen naturalną nieurządzoną.

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 –

Zaprojektowana w planie funkcja terenu 1P-U logistyczne bazować może na dostarczaniu produktów czy surowców, a zatem nieść będą ze sobą wzrost zaangażowania transportu, a co za tym idzie ocenie poddany powinien zostać stopień transportochłonności zaprojektowanego układu przestrzennego.

Obsługa komunikacyjna terenów odbywać się będzie poprzez istniejącą drogę – jezdnię dodatkową drogi ekspresowej S51 (teren 3KDS) oraz następnie ulicą Mariana Bublewicza do węzła drogowego „Olsztyn Wschód” na obwodnicy miasta. Bezpośrednie sąsiedztwo terenu objętego projektem planu z w/w węzłem drogowym na drodze ekspresowej, wskazuje na możliwość minimalizacji transportochłonności projektowanych funkcji, poprzez obniżenie wartości tonokilometrów pracy przewozowej (generowanej w ramach prowadzonej działalności) w stosunku do jednostki wartości wytwarzanego produktu

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

Plan nie przewiduje lokalizacji 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 ustalając możliwość realizacji ciągów pieszych i pieszo-rowerowych.

14.4. W kwestii dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Ustalenia planu umożliwiają realizację nowej zabudowy, związanej z funkcjami: produkcyjną i usługową, która powstanie w nawiązaniu do sąsiadującej z przedmiotowym terenem zabudowy magazynowej – uzupełni istniejący układ przestrzenny.

Dla ww. terenu 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. W związku z tym, że obszar objęty planem nie leży w zasięgu publicznego transportu miejskiego (najbliższy przystanek autobusowy zlokalizowany jest w odległości ok. 1 km), pracownicy oraz klienci najprawdopodobniej, w głównej mierze korzystać będą z transportu samochodowego. Wskazane w planie parametry wyznaczania ilości niezbędnych miejsc parkingowych wynikają z realnego zapotrzebowania, przy jednoczesnym zapewnieniu ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią.

15. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

Rada Miasta Olsztyna Uchwałą nr LIII/1039/18 z dnia 26 września 2018 r. przyjęła „Ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna oraz planów miejscowych w Olsztynie”, stanowiącą załącznik do tej uchwały. Zgodnie z jej zapisami dotychczasowo obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna dla terenu położonego między ulicą Lubelską, linią kolejową a granicą miasta Olsztyn „Dzielnica Przemysłowa-WSCHÓD4”, jest aktualny i nie wymaga zmiany.

Jednakże, zagospodarowanie przewidziane w obowiązującym planie nie zostało w pełni zrealizowane, zrealizowany został natomiast element układu drogowego na podstawie decyzji ZRID, pomimo ustaleń obowiązującego planu, zmieniając przeznaczenie terenu na fragmencie działki nr 94-1/20. Zmieniene uwarunkowania faktyczne i ekonomiczne spowodowały konieczność dostosowania zapisów planu do nowej sytuacji.

Mając na względzie powyższe, plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

16. Sposób uwzględnienia w planie uniwersalnego projektowania

§6 ust. 2 planu nakazuje kształtowanie przestrzeni publicznych dostępnej dla osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez uwzględnienie zasad uniwersalnego projektowania.

17. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wpływ na finanse publiczne, w tym wpływ na budżet gminy podjęcia planu w pięcioletniej perspektywie przeanalizowane zostały szczegółowo w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ul. Mariana Bublewicza a drogą serwisową DK16, w pobliżu granicy Gminy Purda”.