

Uzasadnienie.

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla osiedla Dajtki w Olsztynie”, na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.).

Dajtki są spójnym urbanistycznie zespołem domów jednorodzinnych. Przystąpienie do opracowania planu miało na celu regulację przekształceń osiedla poddawanego nieustannej presji rozbudowy (liczne wnioski o ustalenie warunków zabudowy) w taki sposób aby nie zdegradować wartości przestrzennych zespołu urbanistycznego, a także zachować istniejącą zielenią otaczającą osiedle oraz nieliczne już tereny zieleni wewnątrzosiedlowej.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1) Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

W zapisach planu znalazły się niezbędne wskaźniki, wymagane przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Plan zakłada zachowanie skali zabudowy, charakterystycznej dla osiedla domów jednorodzinnych Dajtki oraz nawiązanie się do niej z nową zabudową w celu uzyskania spójnej architektury. Zakazuje realizacji obiektów i przeznaczania nowych terenów związanych z obsługą samochodów (w tym warsztatów, stacji paliw i myjni samochodowych) oraz komisów samochodowych i wypożyczalni samochodów poza nielicznymi terenami wyznaczonymi w planie. Jest to uzasadnione, ponieważ opracowywany obszar jest już przesycony tego rodzaju usługami. Działanie to ma na celu wydobycie atrakcyjnego położenia osiedla poprzez min. ograniczenie tendencji do zamienienia terenów na obrzeżach osiedla w „wielki komis samochodowy”. Plan zakazuje również realizacji obiektów handlowych powyżej 2000 m². Ponadto chroni i udostępnia zielone tereny publiczne, powiązane ciągami pieszymi i rowerowymi. Wszystkie te zabiegi mają podkreślić charakter osiedla domów jednorodzinnych położonego w sąsiedztwie lasów i jezior i uniknięcie przekształcania jego północnych obrzeży, sąsiadujących z terenami rekreacyjnymi nad jeziorem Ukiel w dzielnicę przemysłowo-handlową.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Dajtki są otoczone lasami i mają sporo zieleni na prywatnych posesjach, natomiast niewiele jest wewnątrz osiedla urządzonej zieleni ogólnodostępnej. Dlatego nieurządzona zielenią ogólnodostępna w centrum osiedla została przeznaczona pod zielenią publiczną urządzonej w formie np. niewielkich parków połączonych zielonymi przejściami.

Zabudowa na Dajtkach ma wysokość do 3 kondygnacji, co w połączeniu u z otaczającymi lasami i jeziorami oraz dobrym połączeniem komunikacyjnym z centrum miasta czyni osiedle bardzo atrakcyjnym terenem mieszkaniowym zabudowy jednorodzinnej.

Zapisy planu utrzymują jego charakter poprzez ograniczenie wysokości i charakteru zabudowy oraz ochronę terenów zieleni ogólnodostępnej.

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

Projekt planu nie wprowadza nowych uciążliwych funkcji lub ustaleń, które pogorszyłyby wpływ mpzp na środowisko.

Na terenie objętym planem zlokalizowany jest zabytkowy cmentarz. Jest on cmentarzem zamkniętym. Od ponad 40 lat nie odbywają się tu pochówki. Zgodnie z Ustawą o cmentarzach i chowa-

niu zmarłych (Dz.U. 1959 Nr 11, poz. 62) użycie terenu cmentarnego po zamknięciu cmentarza na inny cel nie może nastąpić przed upływem 40 lat od dnia ostatniego pochowania zwłok na cmentarzu. Po upływie powyższego terminu wójt (burmistrz, prezydent miasta) może wydać decyzję o użyciu terenu cmentarnego na inny cel zgodny z planem zagospodarowania przestrzennego. Plan przewiduje zmianę przeznaczenia terenu na zieleni urządzonej z zachowaniem relikwów zabytkowego cmentarza oraz ogrodzenia terenu.

Na terenie całego planu wprowadzono zakazy lokalizacji obiektów, których funkcjonowanie powoduje przekroczenia któregoś z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, a także takich, które w oczywisty sposób pogarszają warunki użytkowania terenów sąsiadujących, np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów ognisk, gromadzenie nieestetycznych odpadów w widocznym miejscu, zakaz prowadzenia działalności związanej z przetwarzaniem odpadów, w tym składowisk odpadów i zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Plan ustala dopuszczalne poziomy hałasu dla chronionych terenów zainwestowania.

Dla wód opadowych i roztopowych pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych obowiązuje nakaz oczyszczenia.

W maksymalnym stopniu chroniona jest zieleni istniejąca, wymaga się też nowych nasadzeń drzew, m.in. na parkingach i w pasach drogowych oraz naczci powierzchni biologicznie czynnej terenów usługowych.

Na potrzeby projektu planu, została przygotowana prognoza oddziaływania na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa.

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

Część ustaleń planu dotyczy ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Wiele budynków mieszkalnych dawnej wsi Dajtki jest wpisana do gminnej ewidencji zabytków i chroniona na podstawie przepisów odrębnych. Ponadto dawna wieś, zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna, objęta jest strefą ochrony konserwatorskiej. Szczególnie chroniony jest zabytkowy kościół oraz teren dawnego cmentarza z kaplicą cmentarną oraz dzwonnica przydrożna i krzyż przydrożny przy ul. Żniwnej i kapliczka przydrożna przy ul. Sielskiej, które są wpisane do rejestru zabytków.

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

Wymagania ochrony zdrowia zostały uwzględnione poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska, w tym ustalenie dopuszczalnych poziomów hałasu dla chronionych terenów zainwestowania. Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono poprzez ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Określona została także liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (dla osób niepełnosprawnych).

6) Walory ekonomiczne przestrzeni.

Opracowanie obejmuje działki gminne, przeznaczone pod zainwestowanie, na terenie planu jest już niewiele terenów prywatnych pod zabudowę - do tej pory nie zainwestowanych. Opracowując aktualizację planu uwzględniono złożone wnioski właścicieli, chcących zoptymalizować przyszłe inwestycje.

7) Prawo własności.

Uchwalenie planu w niewielkim stopniu ingeruje w prawo własności, w dużej mierze uwzględnia ewentualne zmiany funkcji wynikające z wniosków złożonych przez właścicieli, a także konieczność optymalnej obsługi komunikacyjnej wyznaczonych terenów usługowych i mieszkaniowych.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Zostały uwzględnione poprzez ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu, poprzez dostosowanie dróg publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń - np. pożaru.

9) Potrzeby interesu publicznego.

Potrzeby interesu publicznego uwzględniono, wskazując w projekcie planu tereny przeznaczone pod zieleń publiczną, tereny oświaty, drogi publiczne, ciągi piesze i rowerowe.

Zadbane także - poprzez wydzielenie terenu pod drogę 289KDW, aby wyznaczenie nowych, dużych terenów pod inwestycje pomiędzy starą a nową ul. Sielską, nie wpłynęło na pogorszenie funkcjonowania terenów sąsiednich oraz istniejącego układu komunikacyjnego, a w szczególności na:

- ❖ obsługę komunikacyjną terenu 192U (sklep Biedronka - z którego korzystają wszyscy mieszkańcy osiedla, oraz sporo osób spoza osiedla, co generuje bardzo duży ruch w miejscu zjazdu na ten teren)
- ❖ bezpieczeństwo osób korzystających z komunikacji miejskiej i płynność przejazdu autobusów w godzinach szczytu (przystanek sąsiaduje ze zjazdem na teren 192U)
- ❖ pogorszenie przepustowości komunikacyjnej dojazdu na osiedle (odcinek starej ul. Sielskiej od zjazdu na skrzyżowaniu z sygnalizacją świetlną do skrzyżowania z ul. Kłosową przy cmentarzu jest najbardziej obciążonym fragmentem układu komunikacyjnego osiedla, dodatkowo na tym ok. 250 m odcinku znajdują się po obu stronach przystanki komunikacji miejskiej).

W celu realizacji tych założeń wykluczono możliwość obsługi komunikacyjnej kolejnych terenów z tego odcinka starej ul. Sielskiej.

Obsługę nowych inwestycji wyznaczono z wytyczonego terenu drogi 289KDW umożliwiając jednocześnie połączenie tej drogi bezpośrednio z nową ul. Sielską.

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

Realizowane są poprzez określenie możliwości wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz sprecyzowanie zasady ich realizacji.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Zostało to zapewnione, poprzez prowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko oraz umożliwienie zainteresowanym osobom składania wniosków do planu oraz uwag do wyłożonego projektu planu, o czym poinformowano w prasie lokalnej, na stronie internetowej oraz tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta.

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Realizowane jest poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach

oddziaływania na środowisko, przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Realizowana jest poprzez regulacje planu dotyczące wykorzystania istniejącej sieci wodociągowej, zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności oraz regulacje dotyczące zapewnienia ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniem.

II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Organ zważył interes publiczny i prywatny i przeanalizował pod kątem ekonomicznym środowiskowym i społecznym zasadność proponowanych rozwiązań. Za priorytet uznano zachowanie charakteru osiedla, zgodnie ze studium, jako podmiejskiego osiedla mieszkaniowego domów jednorodzinnych.

III. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz wykorzystywania walorów ekonomicznych przestrzeni realizowane są poprzez zagospodarowanie niezabudowanych terenów gminnych i prywatnych, których potencjał nie jest obecnie wykorzystywany. Ponadto w planie zapewnia się rozwiązania ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, poprzez prowadzenie sieci ciągów rowerowych i pieszych, w powiązaniu z terenami zielonymi.

IV. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;

Plan występuje jako wymagający opracowania, w załączniku do Uchwały Nr LIX/926/14 Rady Miasta Olsztyna z dnia 24 września 2014 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

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

Przeprowadzona analiza skutków finansowych ustaleń mpzp, prognozuje korzystny dla Gminy Olsztyn bilans finansowy.