

## Uzasadnienie

do uchwały w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie dawnych Koszar Dragonów przy ul. Gietkowskiej 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 2021 r. poz. 741, 784).

Plan określa nowe funkcje dla obszaru opracowania. Znajdują się na nim m. in. budynki dawnych Koszar Dragonów, które wraz ze swoim układem przestrzennym objęte są ochroną konserwatorską. Obiekty te użytkowane są w sposób ekstensywny a ich funkcja to w większości składy i magazyny. Teren opracowania sąsiaduje ze ścisłym Śródmieściem dlatego wymaga funkcji adekwatnej dla tak reprezentacyjnej lokalizacji oraz dodatkowego połączenia pieszo-rowerowego z centrum miasta.

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

#### **1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.**

W planie określono przestrzenie publiczne oraz ustalono zasady ich zagospodarowania, z uwzględnieniem powszechnej dostępności tych terenów, w tym dla osób niepełnosprawnych. Położono nacisk na wysoką jakość elementów przestrzeni publicznych. Za priorytet uznano włączenie zaniedbanego, ekstensywnie użytkowanego terenu do reprezentacyjnej tkanki miejskiej, ożywienie przestrzeni publicznych, wykorzystanie miastotwórczego potencjału historycznych Koszar Dragonów. Warunkiem koniecznym do zachowania ładu przestrzennego jest właściwe połączenie nowych inwestycji z zabytkową zabudową. W tym celu wprowadzono zasady, parametry i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, pozwalające na ochronę, optymalne wykorzystanie historycznej zabudowy oraz zabezpieczenie miejsca przysługującego jej w przestrzeni.

Dziedzińce koszar przeznaczono pod przestrzenie publiczne, zakładając że powinny stać się miejscem atrakcyjnych aktywności miejskich. W tym celu ustalenia planu zakładają, między innymi, oczyszczenie terenu z późniejszych przybudówek gospodarczych i obiektów substandardowych. W przypadku sprzedaży budynków, fragm. dziedzińców będą musiały być wydzielone z przestrzeni publicznych do obsługi tych budynków.

Zakazano realizacji funkcji, które miałyby negatywny wpływ na życie mieszkańców, takich jak warsztaty samochodowe czy sklepy wielkopowierzchniowe oraz lokalizacji innych funkcji usługowych, których funkcjonowanie powodowałoby przekroczenia któregoś z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiadałby tytuł prawny, a także takich, które w oczywisty sposób pogorszyłyby warunki użytkowania terenów sąsiadujących, np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów ognisk, gromadzenie nieestetycznych odpadów w widocznym miejscu;

#### **2) Walory architektoniczne i krajobrazowe.**

Bez wątplenia obszar planu ma duży potencjał architektoniczny i krajobrazowy. Połączenie sąsiedztwa rzeki i uporządkowanej zabudowy historycznej, na dużej przestrzeni w skali miasta, obliuguje do przyjęcia tych walorów za priorytet. Dlatego w planie zawarto ustalenia umożliwiające mieszkańcom i turystom korzystanie z dotychczas mało dostępnych

terenów zielonych wzdłuż rzeki. Natomiast ochrona walorów architektonicznych skupiona została na zachowaniu historycznej zabudowy, nie tylko jako pojedynczych budynków, ale całego założenia urbanistycznego. Zwrócono uwagę, aby wydobyć i podkreślić to, co już w przestrzeni istnieje i stanowi samoistną wartość.

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

Część terenu objętego planem położona jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny środkowej Łyny. Dlatego w planie pojawiło się szereg obostrzeń, które mają zapewnić właściwą ochronę tego rejonu.

W celu ochrony środowiska wprowadzono zapis obligujący do zaopatrzenia w ciepło projektowanej zabudowy, w pierwszej kolejności w oparciu o zasilanie z miejskiego systemu ciepłowniczego. Dopuszczono także rozwiązania indywidualne w oparciu o niskoemisyjne systemy ogrzewania. Ponadto w projekcie wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanej opinii i uzgodnienia Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska, polegające m.in. na podkreśleniu, że prowadzenie działań budowlanych jest możliwe wyłącznie przy zachowaniu istniejących zadrzewień nadrzecznych oraz na jednoznacznym zakazie budowy nowych mostów.

W obrębie planu nie występują grunty sklasyfikowane jako rolne lub leśne.

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

Wymagania zostały spełnione poprzez wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej, strefy ochrony krajobrazu oraz strefę ochrony ekspozycji, a także poprzez wyszczególnienie obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków. Dla wszystkich tych form ochrony zostały wprowadzone ustalenia, mające za zadanie ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków.

W projekcie uwzględniono opinię MKUA, dotyczącą likwidacji wtórnej klatki schodowej północno - wschodniego narożnika zespołu oraz likwidację linii zabudowy na terenie 1U/MW, nie wynikającej z uwarunkowań konserwatorskich. Ponadto w mpzp znajdują się ustalenia zakazujące zabudowy dziedzica obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych, z określonymi wyjątkami. Wniosek dotyczący wpisania jednolitej kolorystyki stolarki w całym zespole nie był możliwy do zrealizowania, ponieważ nie dla wszystkich budynków zostały przeprowadzone badania konserwatorskie, które zgodnie z przepisami odrębnymi są podstawą do jej określenia.

### **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).

Odnosząc się do negatywnej opinii Warmińsko - Mazurskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego, w której zaznaczono, że wokół zabytkowego cmentarza, zamkniętego od lat 60-tych zeszłego wieku, powinna być zaznaczona strefa, w której wykluczone powinny być zabudowania mieszkalne, zakłady produkujące artykuły żywnościowe, zakłady żywienia zbiorowego, zakłady przechowujące artykuły żywnościowe oraz studnie, źródła i strumienie służące do czerpania wody, należy wyjaśnić, że docelowe

przeznaczenie w planie zabytkowego cmentarza to zieleni urządzona z uwzględnieniem wytycznych konserwatorskich, dotyczących zabytku. Zgodnie z art. 6 ust.1. *Ustawy o cmentarzach i chowaniu zmarłych*, wójt (burmistrz, prezydent miasta) może wydać decyzję o użyciu terenu cmentarnego na inny cel zgodny z planem zagospodarowania przestrzennego, Z tego m.in. faktu wynika przeznaczenie w planie 46ZP – „zieleni urządzona” i konsekwentnie brak strefy .

#### **6) Walory ekonomiczne przestrzeni.**

Opracowanie obejmuje działki gminne, przeznaczone pod zainwestowanie, na terenie planu jest też dużo terenów prywatnych pod zabudowę - do tej pory nie zainwestowanych. Dużą zaletą działek inwestycyjnych na terenie planu jest jego bezpośrednie sąsiedztwo z centrum Olsztyna. Przejście do ścisłego Śródmieścia zajmuje kilka minut. Ustalenia planu mają za zadanie bardziej zespolić te dwie części miasta , m.in. poprzez uatrakcyjnienie tras pieszych. Dlatego na ulicy 15 Dywizji , w rejonie przejścia pod wiaduktami oraz połączenia z Łynostradą wprowadzono się przestrzeń współdzieloną, a wzdłuż ul Artyleryjskiej przyjęto ustalenia , które mają przekształcić tę przestrzeń na bardziej przyjazną pieszym.

Dla nowych terenów mieszkaniowych lokalizacja jest bardzo atrakcyjna dzięki bezpośredniemu sąsiedztwu z terenami zielonymi wzdłuż Łyny.

#### **7) Prawo własności.**

Zmiana planu w niewielkim stopniu ingeruje w prawo własności, ponieważ generalnie nie ogranicza istniejących funkcji, a wprowadza nowe możliwości inwestycyjne. Wysokość i intensywność nowej zabudowy została określona w stopniu niezbędnym do zapewnienia ładu przestrzennego.

#### **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 zieleni publiczną, ogólnodostępne place publiczne przeznaczone pod różnego rodzaju aktywności miejskie, drogi publiczne, ciągi piesze i rowerowe, tereny oświaty.

#### **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, o czym poinformowano w prasie lokalnej, na stronie internetowej oraz tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta.

W 2015 roku odbyły się konsultacje społeczne w sprawie rewitalizacji Koszar Dragonów. Wytyczne z konsultacji zawarte w raporcie końcowym z konsultacji są wnioskiem

do przedmiotowego planu. Ponadto projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu na okres 21 dni, od dnia 5 listopada 2021r. do 26 listopada 2021r., z możliwością wnoszenia uwag do projektu.

### **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. W celu ochrony historycznych walorów miejsca wprowadzono współczynniki zabudowy, które pozwalają zachować właściwe proporcje między zabudową historyczną a nowoprojektowaną.

## **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 oraz zoptymalizowanie obowiązujących wskaźników zabudowy. Ponadto w planie zapewnia się rozwiązania ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, poprzez poprowadzenie sieci ciągów rowerowych i pieszych, w powiązaniu z terenami zielonymi. Zwłaszcza odnosi się to do ustaleń dotyczących terenów istotnych dla połączenia Zatorza z resztą miasta - wzdłuż ul. Artyleryjskiej, i w pasie drogowym ul 15 Dywizji - które mają zapewnić przestrzeń przyjazną dla pieszych.

## **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;**

Przesłanki do opracowania przedmiotowego planu pojawiły się już przed 2003 r. Obowiązująca na obszarze opracowania „Uchwała Rady Miasta Olsztyn Nr V/54/2003r. z dnia 29 stycznia 2003 r. w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna – terenu położonego między zakolem rzeki Łyny, linią PKP, Al. Wojska Polskiego i Kasprowicza” obejmowała przedmiotowy teren i została wygaszona ze względu na zmienione uwarunkowania prawne zastąpiona przedmiotową uchwałą. Występuje ona jako plan 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. W UCHWALE NR LIII/1039/18 z 26 września 2018r. dotyczącej aktualności mpzp, przedmiotowy plan wymieniony jest jako plan w opracowaniu .

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

W granicach planu znajdują się działki gminne przeznaczone do sprzedaży, co wpłynie dodatnio na skutki ekonomiczne uchwalenia planu. Jednak teren wymaga doinwestowania poprzez budowę uzbrojenia.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu jest dodatnia dla miasta, przy założeniu że budynki zostaną sprzedane.