

Uzasadnienie

do „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie przedszkola przy ul. Mikołaja Kopernika w Olsztynie”

„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie przedszkola przy ul. Mikołaja Kopernika w Olsztynie” został sporządzony na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372). Załącznikami do uchwały są rysunek planu, rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i określenia zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz załącznik nr 4, stanowiący dane przestrzenne o planie reprezentowane cyfrowo. Zgodnie z art. 67a ww. ustawy dane przestrzenne 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 XVII/309/20 Rady Miasta Olsztyna z dnia 29 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie przedszkola przy ul. Mikołaja Kopernika w Olsztynie”.

2. Położenie

Plan obejmuje obszar o powierzchni 0,19 ha, tj. obszar dwóch działek ewidencyjnych nr 71 – 77 i 71 – 78. Położony jest w centralnej części miasta, na terenie osiedla Śródmieście, pomiędzy pasem drogowym ul. Mikołaja Kopernika od wschodu, terenem boiska szkolnego i zapleczem rekreacyjno-sportowym Liceum Ogólnokształcącego nr 1 od zachodu, budynkiem siedziby Prokuratury Rejonowej Olsztyn - Południe oraz Prokuratury Okręgowej w Olsztynie przy ul. Mikołaja Kopernika 5 od północy oraz budynkiem mieszkalno – usługowym przy ul. Mikołaja Kopernika 1 od południa.

3. Cel sporządzenia planu

Głównym celem sporządzenia planu było uporządkowanie zasad zagospodarowania i zabudowy terenów, w tym zagwarantowania przede wszystkim lokalizacji usług ogólnomiejskich, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania Śródmieścia Olsztyna.

Szczegółowymi celami sporządzenia planu było utrwalenie i usprawnienie przeznaczenia funkcjonalnego terenu, tj. istniejącego sposobu zagospodarowania, związanego z usługami oświaty w zakresie wychowania przedszkolnego, z jednoczesną możliwością dopuszczenia usług zdrowia w zakresie opieki nad dziećmi w wieku do lat trzech, a także określenie – w związku z ww. przeznaczeniem – optymalnych zasad zagospodarowania terenu, które uwzględniają zastane uwarunkowania historyczne, przestrzenno-funkcjonalne i naturalne.

4. Plan obowiązujący

Na tym terenie nie ma obowiązującego mpzp.

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie

Obszar objęty planem jest prawie w całości zagospodarowany, składa się z działki zabudowanej (nr 71 – 78) oraz niezabudowanej (nr 71 - 77). Na działce nr 71 - 78 znajduje się wolnostojący budynek przedszkola, któremu towarzyszą inne obiekty budowlane: budynek gospodarczy, śmietnik, nieutwardzone miejsca postojowe. Wjazd na podwórze odbywa się wzdłuż elewacji przedszkola z wejściem głównym. Na sąsiedniej działce nr 71 – 77 znajduje się nieutwardzony - na przeważającej powierzchni - plac zabaw, oddzielony od budynku przedszkola niewielką skarpią. Plac od strony ulicy Kopernika jest wydzielony murem murowanym ogrodzeniem. Wzdłuż granic terenu z placem znajdują się obrzeżne nasadzenia szpalerowe, złożone głównie z okazałych lip drobnolistnych i klonów pospolitych. Tereny biologicznie aktywne, zieleni urządzone, trawnik stanowią znaczny udział w powierzchni terenu objętego planem.

Ustalenie przeznaczenia terenów w projekcie planu jako terenu usług oświaty (UO) oraz terenu zieleni urządzonej (ZP) stanowi odpowiednio kontynuację dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania obszaru.

6. Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w SUIKZP

Zastosowane rozwiązania w projekcie planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna, przyjętego 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 ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Projekt planu miejscowego zawiera zapisy dotyczące ochrony i kształtowania ład przestrzennego, poprzez przywołanie ogólnych zasad dla całej przestrzeni objętej opracowaniem oraz zasad szczegółowych dla poszczególnych terenów funkcjonalnych. Zasady te odnoszą się do określenia sposobów zagospodarowania poszczególnych terenów: na działce nr 71 – 78, z określeniem intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz na działce 71 – 77, z brakiem możliwości kształtowania na niej zabudowy z uwagi na przyjętą konieczność zachowania ochrony w funkcjonowaniu struktury terenów zieleni urządzonej.

2. Uwzględnienie walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Uwzględniając walory architektoniczne i krajobrazowe przestrzeni, przepisy planu regulują kwestie związane z kształtowaniem zabudowy poprzez określenie wskaźników zagospodarowania terenu, czy wskazanie na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy. Odrębne ograniczenia dotyczą terenów zieleni urządzonej.

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

W granicach planu nie występują obiekty i obszary objęte prawnymi formami ochrony przyrody na podstawie przepisów odrębnych, wobec których wymagane jest ustalenie zasad ochrony środowiska. Inne wymagania związane z kwestią ochrony środowiska, wynikające z podstawowych uwarunkowań przyrodniczych i historycznych tego terenu, zostały uwzględnione w projekcie mpzp jako m. in. realizacja wytycznych z opracowania ekofizjograficznego oraz prognozy oddziaływania na środowisko. Projekt planu przewiduje przeznaczenie i zagospodarowanie części obszaru jako zieleni urządzonej z ochroną istniejącego drzewostanu, dla której wprowadzono zakaz zabudowy obiektami budowlanymi oraz lokalizowania miejsc postojowych. Dopuszczono wprowadzenie nowych elementów zieleni w zagospodarowaniu przestrzeni o charakterze zieleni ozdobnej, towarzyszącej zabudowie, w formie przedogródka przed fasadą budynku (jako efekt uwarunkowań historycznych miejsca). W kwestii gospodarowania wodami plan nakazuje zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, odprowadzanie ścieków do miejskiej kanalizacji sanitarnej oraz zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych i utwardzonych w granicach nieruchomości. Zagadnienie to regulują dodatkowo wskazane w planie minimalne powierzchnie biologicznie czynne na działkach.

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

W granicach planu występuje zabytek ujęty w gminnej ewidencji zabytków miasta Olsztyna (GEZ): dom przy ul. M. Kopernika 4 oraz związane z nim historyczne zagospodarowanie otoczenia, obecnie przedszkole, 1905-1910, przebudowane w l. 50. XX wieku. W związku z tym w planie zostały określone rozwiązania mające na celu ochronę zabytku i jego otoczenia. Dodatkowo, cały teren planu, który stanowi niewielki fragment obszaru historycznego Śródmieścia, został objęty strefą ochrony konserwatorskiej na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Olsztyna. Dla strefy konserwatorskiej ustalono ograniczenia, zakazy i nakazy w celu ochrony znajdujących się w jej zasięgu obiektów zabytkowych, w tym m.in. historycznego ogrodzenia (muru ogrodzeniowego) wzdłuż ul. M. Kopernika.

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

Projekt planu reguluje kwestie związane z ograniczeniem w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, m. in. w związku z przebiegiem przez obszar sieci gazowej niskiego ciśnienia, dopuszczeniem jej modernizacji i ustaleniem obowiązujących dla niej stref kontrolowanych.

6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Przyjęte założenia w ww. miejscowym planie mają na celu wykorzystanie istniejącego zagospodarowania przestrzenno-funkcjonalnego i infrastrukturalnego obszaru, a więc tym samym uwzględnienie zastanych uwarunkowań terenu. Ekonomiczne skutki podjęcia planu zostały określone w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie przedszkola przy ul. Mikołaja Kopernika w Olsztynie.”

7. Prawo własności

Cały obszar objęty planem stanowi własność Gminy Olsztyn.

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projektowane funkcje terenów będą miały neutralny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Projekt planu podlega jednak opinii i uzgodnieniom przez organy właściwe w sprawach obronności i bezpieczeństwa państwa.

9. Potrzeby interesu publicznego

W granicach planu nie wyznacza się terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

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

Projekt planu w §13 zawiera ustalenia, które dotyczą zasad kształtowania i zagospodarowania 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 6 lutego 2020 r., po raz pierwszy ogłosił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta, na jego stronie internetowej oraz w lokalnej prasie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, wyznaczając termin 21 dni od ukazania się ogłoszenia na składanie wniosków do planu. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły wnioski mieszkańców.

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. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet Gminy Olsztyn.

Bezpośrednie skutki finansowe uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie przedszkola przy ul. M. Kopernika w Olsztynie nie będą miały istotnego wpływu na budżet miasta.