Uzasadnienie

do „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie przedszkola przy ul. Świtezianki 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 2022 r. poz. 503 ze zm.).

Przedmiot i granice planu określa Uchwała Nr XVII/307/20 Rady Miasta Olsztyna z dnia 29 stycznia 2020, w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie przedszkola przy ul. Świtezianki w Olsztynie”.

Obszar będący przedmiotem uchwały, położony jest w rejonie przedszkola przy ul. Świtezianki 2 w Olsztynie.

Do opracowania planu miejscowego przystępuje się w celu uporządkowania zasad zagospodarowania i zabudowy terenów, w tym zagwarantowania lokalizacji usług ogólnomiejskich, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania osiedla mieszkaniowego.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna jest to obszar mieszkalnictwa o wysokiej intensywności – zabudowy wielorodzinnej.

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.

Ład przestrzenny w granicach planu chroniony jest poprzez określenie linii rozgraniczających, przeznaczenia terenów, ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz odpowiednie dobranie parametrów i wskaźników dla poszczególnych terenów – w tym m.in. ograniczenie maksymalnej wysokości zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych i ustalenie maksymalnych powierzchni zabudowy .

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. Nakazano realizację infrastruktury przestrzennej w taki sposób, aby była harmonijnie wkomponowana w zagospodarowanie terenu i zabudowę.

Zakazano realizacji funkcji, które miałyby negatywny wpływ na życie mieszkańców, takich jak np. warsztaty samochodowe .

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe.

W ustaleniach planu dostosowano skalę nowej zabudowy oraz formę dachów do istniejącego zagospodarowania. W efekcie między ul. Świtezianki, Pana Tadeusza i ulicami osiedlowymi powstał kwartał zabudowy z funkcją usług ogólnomiejskich, wyróżniający się z otaczającej zabudowy mieszkaniowej niewielką wysokością (2-3 kondygnacje) i dużym udziałem zieleni. Fragmenty terenów z zielenią wysoką wyłączono z funkcji usługowej i przeznaczono pod zieleń urządzoną, ogólnodostępną.

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

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.

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

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
W obrębie planu nie występują dobra kultury współczesnej i dziedzictwa kulturowego.

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

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).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala dopuszczalne poziomy hałasu w obrębie projektowanych funkcji.

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.
W granicach planu zlokalizowany jest teren przeznaczony pod nową inwestycję. Jest to działka uzbrojona i skomunikowana, położona atrakcyjnie w centrum miasta. Ustalenia planu pozwolą je racjonalnie zagospodarować, wykorzystując istniejące elementy uzbrojenia i zagospodarowania terenu.

Ponadto plan zagospodarowania poprzez przyjęte w nim ustalenia dąży do racjonalnego wykorzystania i usankcjonowania istniejącego zagospodarowania terenu oraz bierze pod uwagę wszystkie czynniki związane z tym zagospodarowaniem, m.in. istniejącą w tym miejscu zieleń. Wskazuje on rozwiązania najkorzystniejsze z punktu widzenia potencjalnego efektu społecznego (zapewnienie usług edukacji i usług zdrowia dla mieszkańców), gospodarczego i przestrzennego (zagwarantowanie ciągłości funkcjonowania usług ogólnomiejskich w przestrzeni osiedla mieszkaniowego). Ekonomiczne skutki uchwalenia planu określone będą w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu .

7) Prawo własności.
Zmiana planu nie ingeruje w prawo własności.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
Projektowane niniejszym planem funkcje terenów będą miały neutralny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa Państwa.
Zapisy planu uwzględniają 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, drogi publiczne, ciągi piesze i rowerowe, tereny usług edukacji. Projekt planu wprowadza funkcje usług ogólnomiejskich, zaspakajających potrzeby

społeczności miejskiej. Mają one służyć celom publicznych, co tożsame jest z zaspakajaniem potrzeb interesu publicznego.

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.
Jest 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.

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 - przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych.

W granicach planu nie występują grunty, stanowiące własność osób prywatnych, dlatego nie ocenia się, czy ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych.

III. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz wykorzystywania walorów ekonomicznych przestrzeni realizowane są poprzez zagospodarowanie niezabudowanych terenów gminnych , których potencjał nie jest obecnie wykorzystywany oraz zoptymalizowanie 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.

Plan nie przewiduje lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej.
Ustalenia planu sankcjonują i zapewniają ciągłość funkcjonowania istniejącej zabudowy usługowej (usług edukacji, usług zdrowia), która może być przebudowana, rozbudowana w nawiązaniu do sąsiadującej z przedmiotowym terenem zabudowy wielorodzinnej.

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 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania ;

Uchwała o aktualności stanu planowania z 2018r. nie odnosiła się do przedmiotowego terenu.
Uniwersalne projektowanie uwzględniono m.in. poprzez zapisy § 6. pkt 2 i 3 uchwały.

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.