

Uzasadnienie
do „ Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie przedszkola przy ul. ks. kard.
Stefana Wyszyńskiego w Olsztynie”

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie przedszkola przy ulicy ks. kard. Stefana Wyszyńskiego w Olsztynie „WYSZYŃSKIEGO– PRZEDSZKOLE” 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 2022 r. poz. 503) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 559, 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 XVII/305/20 Rady Miasta Olsztyna z dnia 29 stycznia 2020 r.. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie przedszkola przy ul. ks. kard. Stefana Wyszyńskiego w Olsztynie

2. Położenie

Plan obejmuje obszar o powierzchni około 0,86 ha, graniczy od północy – z terenem Szkoły Podstawowej nr 22 w Olsztynie, od wschodu z działką na której zlokalizowane są parkingi, od zachodu terenem zabudowanym budynkami wielorodzinnymi a od północy z terenem parkowym.

3. Cel sporządzenia planu

Plan opracowany został w celu uporządkowania zasad zagospodarowania i zabudowy terenów, w tym zagwarantowania lokalizacji usług ogólnomiejskich, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania osiedla mieszkaniowego.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Olsztyna teren objęty planem wskazany jest jako obszar mieszkalnictwa o średniej intensywności – z przewagą zabudowy wielorodzinnej.

4. Plan obowiązujący

Na terenie objętym opracowaniem bieżącego planu nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie

Teren objęty planem został już w znacznym stopniu zagospodarowany. W jego skład wchodzi pas drogowy ulicy Parkingowej (nazwa potoczna), teren stanowiący współwłasność osób prywatnych na którym zlokalizowana jest droga wewnętrzna stanowiąca obsługę komunikacyjną budynku mieszkalnego wielorodzinnego, teren na którym obecnie funkcjonuje prywatne przedszkole „Bajkowy Dom” oraz teren parkingowy i niewielki teren zieleni oddzielający teren przedszkola od parkingu.

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 Mieszkaniowej Wschodniej M7, w obszarze mieszkalnictwa o średniej intensywności – z przewagą zabudowy wielorodzinnej.

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 na poprawie warunków zamieszkania

poprzez uzupełnianie terenów zabudowy mieszkaniowej o usługi nieuciążliwe, w zakresie m. in. oświaty i opieki nad dziećmi.

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 – ulicy Parkingowa (droga gminna). Wymagania ładu przestrzennego odzwierciedlone są również poprzez ustalenie wszelkich zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu: 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. wskazanie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz zasad kształtowania dachów zabudowy oraz poprzez ustalenie wskaźników zagospodarowania terenu, w tym maksymalną wysokość zabudowy.

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

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 zieleń 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.

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

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 i usankcjonowania istniejącego zagospodarowania terenu oraz bierze pod uwagę wszystkie czynniki związane z tym zagospodarowaniem. 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 podjęcia planu analizowane są w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie przedszkola przy ulicy ks. kard. Stefana Wyszyńskiego w Olsztynie.”

7.Prawo własności

W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty stanowiące własność Gminy Olsztyn i grunty stanowiące współwłasność osób prywatnych.

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

Projekt planu wprowadza funkcje usług ogólnomiejskich, zaspakajających potrzeby społeczności miejskiej. Mają one służyć celom publicznym, co tożsame jest z zaspakajaniem potrzeb interesu publicznego.

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 06 lutego 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 (do 27 lutego 2020 r.) 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 (dor.) wpłynęły uwagi, które zostały odpowiednio rozpatrzone.

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.

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

Główną intencją sporządzenia planu było utrzymanie ciągłości funkcjonowania na przedmiotowym obszarze usług ogólnomiejskich, z uwzględnieniem m.in. istniejącego zagospodarowania terenu

i uwarunkowań przyrodniczych i kulturowych. Część obszaru objętego planem przeznaczona została na funkcje usług edukacji (przedszkole) z uzupełniającą funkcją usług zdrowia (żłobek) oraz teren obsługi komunikacji samochodowej. Poza w/w funkcjami, część terenu objętego planem stanowi istniejący pas drogowy ulicy Parkingowej oraz istniejącą drogę wewnętrzną stanowiącą obsługę komunikacyjną budynku mieszkalnego wielorodzinnego (poza obszarem planu).

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 –

Zagadnienie transportochłonności odnosi się do terenów związanych z ogólnie rozumianą funkcją produkcyjną bazującą na wydobywaniu, bądź dostarczaniu surowców. Przedmiotowy projekt planu nie ustala lokalizacji tego typu terenów, zatem niniejsze uzasadnienie nie ma podstaw do oceny stopnia transportochłonności układu przestrzennego.

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 możliwość prowadzenia ciągów pieszych na terenach 2KDD, 3KDW oraz 4KS zapewniając możliwość przemieszczania się pieszych.

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

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.

Dla ww. terenu plan określa wskaźniki i parametry zabudowy, powiązanie komunikacyjne, sposób realizacji infrastruktury technicznej. 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 istniejący układ komunikacyjny, w celu obsługi komunikacyjnej terenu zabudowanego.

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. Do wymienionych ustaleń należą między innymi wytyczne z zakresu kształtowania linii zabudowy, sytuowania i rozmieszczania reklam, zasady obsługi parkingowej, rozumiane jako wskazanie minimalnej liczby miejsc postojowych w granicach terenu. Wskaźnik ten, dla funkcji usługowej ustalony został w odniesieniu do powierzchni użytkowej zabudowy (10 mp. na 1000 m² powierzchni użytkowej). Zważywszy na bardzo dobre skomunikowanie obszaru objętego planem, poprzez dostępność linii autobusowej, rozwinięty system ciągów rowerowych i pieszych, mając na względzie politykę transportową Miasta Olsztyn, wskaźnik minimalnej liczby miejsc parkingowych w granicach terenu inwestycji został określony na odpowiednim poziomie.

Wyżej wymienione parametry mają na celu zapewnienie ładu przestrzennego oraz efektywne gospodarowanie przestrzenią.

15. Zgodność 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 w rejonie przedszkola przy ulicy ks. kard. Stefana Wyszyńskiego w Olsztynie”.