

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia „ Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ul. W. Pstrowskiego, południową granicą miasta i ograniczonego od zachodu granicą lasu w Olsztynie – część A” na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, 2232, z 2018r., poz. 130).

Teren objęty opracowaniem jest w większości terenem niezabudowanym. Został wydzielony z większego obszaru, który był pierwotnie przewidziany do zmiany planu. Zabieg taki miał na celu usprawnienie procesu planistycznego, co pozwoli na szybsze zagospodarowanie niezainwestowanych obecnie terenów objętych opracowywanym planem.

Ustalenia podniosą atrakcyjność terenów inwestycyjnych zlokalizowanych w pobliżu południowej obwodnicy Olsztyna.

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.

Wprowadzono ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu poprzez określenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, kąta nachylenia połaci dachowej budynków, wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnego wskaźnika zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Zostały spełnione poprzez ustalenia opisane w pkt 1)

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

Analizowany obszar w przewadze tworzą tereny otwarte użytkowane rolniczo (grunty orne, łąki, pastwiska) pomiędzy którymi znajdują się enklawy zadrzewień i zakrzewień.

Celem opracowania projektu planu jest racjonalne zagospodarowanie terenów poprzez umożliwienie ich wykorzystania zgodnie z aktualnymi potrzebami miasta

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.

. Dla wód opadowych i roztopowych pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych obowiązuje nakaz oczyszczenia. W maksymalnym stopniu chroniona jest zieleń istniejąca.

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.

W granicach planu nie znajdują się zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków, które podlegają ochronie konserwatorskiej. Występuje natomiast strefa obserwacji archeologicznej (której granice zaznaczona na rysunku planu), dla której obowiązują ograniczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze dóbr kultury.

W granicach planu nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

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 oraz działki prywatne, przeznaczone pod zainwestowanie. Większość działek przeznaczonych pod zabudowę jest do tej pory nie zainwestowanych. Opracowując aktualizację planu uwzględniono wnioski potencjalnych inwestorów, chcących zoptymalizować przyszłe inwestycje.

7) Prawo własności.

Uchwalenie planu w niewielkim stopniu ingeruje w prawo własności, w dużej mierze uwzględnia ewentualne zmiany funkcji wynikają z wniosków złożonych przez przyszłych inwestorów.

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 zielen publiczną, drogi publiczne.

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 podniesienie atrakcyjności terenów inwestycyjnych zlokalizowanych w pobliżu południowej obwodnicy Olsztyna.

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.

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 aktualizacji, 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.