

UZASADNIENIE

do Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Stanisława Dorantta w Olsztynie".

Plan obejmuje obszar o powierzchni około 2,2144 ha, położony wzdłuż południowej granicy ul. Bpa T. Płoskiego, przy granicy miasta Olsztyna.

Na obszarze planu obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna dla terenu położonego w południowej części miasta, w rejonie ul. Bartąskiej - KORTOWO-SADY (Uchwała Nr XXII/321/04 Rady Miasta Olsztyn z dnia 25 lutego 2004r.). W obszarze tym, poza jednym budynkiem jednorodzinny oraz ulicą Stanisława Dorantta (o symbolu w planie – 3KDD), znajdują się tereny niezabudowane.

Obszar planu znajduje się w relatywnie monofunkcyjnym rejonie miasta, gdzie przeważa zabudowa mieszkaniowa. Celem opracowania dokumentu jest umożliwienie zagospodarowania terenów, zgodnie z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Olsztyna, które nakazuje dla tego rejonu uzupełnianie terenów zabudowy mieszkaniowej o usługi nieuciążliwe. Pozostałe cele opracowania planu to ochrona istniejących struktur funkcjonalno - przestrzennych, umożliwienie racjonalnego zagospodarowania i obsługi komunikacyjnej terenów inwestycyjnych. W swoich zapisach plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, walory architektoniczne i krajobrazowe, „ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, walory ekonomiczne przestrzeni. W wymagania ochrony środowiska (ochrona przed hałasem) wpisuje się zastosowanie w planie funkcji usługowej, dla której sąsiedztwo dwujezdniowej ul. Bpa T. Płoskiego z linią tramwajową będzie mniej uciążliwe niż dla zabudowy mieszkaniowej. Ustalenia planu nie naruszają prawa własności, potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, interesu publicznego ani rozwoju infrastruktury technicznej.

W planie wyznacza się tereny umożliwiające sytuowanie nowej zabudowy usługowej – 1U oraz 2U. Przy wyznaczaniu tych terenów uwzględniono uwarunkowania wynikające zarówno z dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, z możliwości maksymalnego wykorzystania transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, a także ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, zgodnie z wymogami art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W celu zminimalizowania ewentualnych niedogodności wynikających z usytuowania funkcji usługowej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, w planie przewidziano zielen izolacyjną (teren o symbolu ZI).

Układ komunikacyjny w granicach planu jest zrealizowany. W analizie w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Olsztyna przyjęta uchwałą nr LIX/926/14 Rady Miasta Olsztyna z dnia 24 września 2014 r. stwierdzono, że obowiązujący plan miejscowy jest nieaktualny i wymaga zmiany.

Udział społeczeństwa w pracach nad planem zagospodarowania przestrzennego został zagwarantowany w sposób zwyczajowo przyjęty przez ogłoszenia w prasie lokalnej oraz na tablicach ogłoszeń oraz poprzez użycie środków komunikacji elektronicznej. Wnioski, które wpłynęły w trakcie trwania procedury planistycznej zostały rozpatrzone, w sposób przedstawiony w wyłożonym projekcie planu.

W związku z uchwaleniem planu realizacja jego ustaleń nie spowoduje obciążeń budżetu Miasta natomiast nastąpi wzrost wpływów do budżetu w wyniku sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Gminy Olsztyn. Prognozuje się również wpływy do budżetu Miasta z tytułu opłaty planistycznej oraz podatku od nieruchomości.