

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Gutkowo, zlokalizowanego między linią kolejową a ulicami Karnarkową, Basięki i Rzędziana 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 2018 r. poz. 1945).

Przystąpienie do opracowania planu miało na celu aktualizację zapisów Miejscowego Planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Gutkowo w Olsztynie, przyjętego uchwałą Rady Miasta Olsztyna nr XLVI/615/05 z dnia 22 czerwca 2005 roku i było spowodowane koniecznością dostosowania jego ustaleń do aktualnie obowiązujących ustaw - w tym ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

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.

Zapisy planu zostały uzupełnione o niezbędne wskaźniki, wymagane przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W projekcie planu dodano też m.in. linie zabudowy i wytyczne dot. materiałów wykończeniowych, zwłaszcza w strefie konserwatorskiej.

Plan zakłada zachowanie skali zabudowy, charakterystycznej dla dawnej wsi Gutkowo oraz nawiązanie się do niej z nową zabudową w celu uzyskania spójnej architektury. Zakazuje realizacji typowych hal o charakterze magazynowym i obiektów handlowych powyżej 2000m². Ponadto chroni i udostępnia zielone tereny publiczne, powiązane ciągami pieszymi i rowerowymi.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Gutkowo ma dużo zieleni i zabudowę o wysokości do 3 kondygnacji. Dzięki temu jest osiedlem bardzo przyjazny. Aktualizacja planu utrzymuje jego charakter. W projekcie zweryfikowano tereny zielone, w większości nie zmieniane od 1994r.

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

Projekt planu nie wprowadza nowych uciążliwych funkcji lub ustaleń, które pogorszyłyby wpływ mpzp na środowisko. Wręcz przeciwnie, zgodnie z ustaleniami Studium, obowiązującymi dla terenów *"Usług, przemysłu i składów oraz innej aktywności gospodarczej"*(3.4.8 *MI STREFA MIESZKANIOWA - GUTKOWO, pkt.3. Kierunki zachowania i zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczenia terenów*), projekt częściowo likwiduje przemysł i składy, pozostawiając funkcję mieszkaniowo - usługową, bardziej przyjazną mieszkańcom. W poprzednio obowiązującym planie, przedmiotowy teren ma dopuszczalną funkcję przemysłową lub mieszkaniową. W celu zabezpieczenia jakości życia mieszkańców, wykluczono możliwość realizowania tych funkcji zamiennie, wprowadzono nieprzekraczalne linie zabudowy, narzucające 15 metrowy pas wolny od zabudowy między zabudową mieszkaniowo - usługową a usługowo - przemysłową, lub 10 metrowe pasy zieleni izolacyjnej i zieleń urządzoną między zabudową usługowo - przemysłową a mieszkaniową. Na terenie 42MW3/U zabudowa jest strefowana pod względem funkcji, tzn. zabudowa mieszkaniowa musi być odsunięta 10 m od granicy z terenem 2PBU, natomiast zabudowa usługowa nie, co pozwoli stworzyć strefę buforową dla mieszkańców osiedla. Ponadto na terenie całego planu wprowadzono zakazy lokalizacji obiektów, których funkcjonowanie powoduje przekroczenia któregoś z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środo-

wisko, 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. Nie wprowadzono natomiast na terenach 2PB/U zapisu sugerowanego przez Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego, o rozmieszczeniu uciążliwych obiektów w oddaleniu od zabudowy mieszkaniowej, ponieważ na całym terenie mpzp obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów uciążliwych.

Plan ustala dopuszczalne poziomy hałasu dla chronionych terenów zainwestowania. Dla wód opadowych i roztopowych pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych obowiązuje nakaz oczyszczenia. W granicach planu występują grunty leśne oraz obszary objęte prawnymi formami ochrony przyrody, co zostało uwzględnione w ustaleniach. W maksymalnym stopniu chroniona jest zieleń istniejąca, wymaga się też nowych nasadzeń drzew, m.in. na parkingach i w pasach drogowych.

Na terenie obowiązującego planu miejscowego zlokalizowany jest cmentarz. Projekt nie zmienia zakresu cmentarza i utrzymuje dotychczasową strefę o szerokości 50 m, gdzie obowiązują ograniczenia w zabudowie wynikające z Rozporządzenia Ministra w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze.

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.

Znaczna część ustaleń planu dotyczy ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Większość budynków mieszkalnych dawnej wsi Gutkowo jest wpisana do gminnego rejestru zabytków i chroniona na podstawie przepisów odrębnych. Ponadto dawna wieś objęta jest, zgodnie ze Studium Olsztyna, strefą ochrony konserwatorskiej, gdzie wprowadza się elementy chronione takie jak np. historyczny układ przestrzenny głównych ulic czy zakaz lokalizowania obiektów substandardowych oraz dysharmonizujących – nie zachowujących skali zabudowy wiejskiej. Szczególnie chronione jest wzgórze z zabytkowym kościołem i zielenią dla którego ustalono strefę ochrony ekspozycji.

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, przeznaczone pod zainwestowanie, na terenie planu jest też dużo terenów prywatnych pod zabudowę - do tej pory nie zainwestowanych. Opracowując aktualizację planu uwzględniono kilka wniosków właścicieli, chcących zoptymalizować przyszłe inwestycje.

7) Prawo własności.

Zmiana planu w niewielkim stopniu ingeruje w prawo własności, ponieważ generalnie nie zmienia podstawowych funkcji dla terenów ustalonych w obowiązującym planie Gutkowa, ewentualne zmiany funkcji wynikają z wniosków złożonych przez właścicieli. Możliwa

do uzyskania kubatura lokali usługowych lub mieszkaniowych jest równa, lub częściej większa od tej, którą dopuszczały ustalenia poprzedniego planu miejscowego.

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, tereny oświaty, drogi publiczne, ciągi piesze i rowerowe.

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 zachowanie charakteru osiedla, zgodnie ze studium, jako podmiejskiego osiedla mieszkaniowego z przewagą zabudowy jednorodzinnej.

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 oraz zoptymalizowanie obowiązujących 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.

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;

Do uchwały intencyjnej przystąpiono dniu 28 października 2015r. Przesłanki do opracowania przedmiotowego planu pojawiły się po roku 2014, w związku z tym nie występuje on jako plan wymagający opracowania, 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.