

## **Uzasadnienie**

do projektu uchwały, w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ul. W. Leonharda w Olsztynie, na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.).

### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

#### **1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.**

Plan określa przestrzenie publiczne i sposób ich zagospodarowania. Ustala zasady realizacji obiektów małej architektury, umieszczania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń. Wymagania ładu przestrzennego realizuje poprzez określenie linii rozgraniczających, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy. W myśl ustaleń planu, obiekty istniejące (park im. Kusocińskiego, basen) i projektowane (stadion z parkingiem, boiska treningowe, budynek usługowy), połączone placem przestrzeni publicznej mają stworzyć harmonijną całość. Cała przestrzeń została powiązana ciągami komunikacyjnymi i zielenią. Uwzględnione zostały uwarunkowania wynikające z lokalizacji przy skrzyżowaniu dwóch istotnych dla Olsztyna ulic, a także różnice poziomu terenu. Ustalenia planu oparte są na rozwiązaniach zwycięskiej pracy konkursowej konkursu na opracowanie koncepcji architektoniczno-urbanistycznej przebudowy stadionu miejskiego.

#### **2) Walory architektoniczne i krajobrazowe.**

Teren opracowania położony jest w strefie śródmiejskiej, intensywnie zainwestowanej. Projekt przewiduje jej uzupełnienie i uporządkowanie zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Ustalenia planu zakładają realizację prostej bryły stadionu o wysokim standardzie wykonania, wpisującej się w istniejące ulice i teren o zróżnicowanych poziomach. Nakazują wykorzystanie istniejącej zieleni i uzupełnienie jej, m.in. nasadzeniami alejowymi w pasach drogowych.

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

Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu dla chronionych terenów zainwestowania.

Dla wód opadowych i roztopowych pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych obowiązuje nakaz oczyszczenia. Dla ścieków bytowych z budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały lub czasowy pobyt ludzi - ustala się odprowadzanie do miejskiej kanalizacji sanitarnej, w oparciu o istniejący system kanalizacji komunalnej.

W granicach planu nie występują grunty rolne i leśne oraz obszary objęte prawnymi formami ochrony przyrody.

Na potrzeby projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania planu 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 występują dobra dziedzictwa kulturowego oraz dobra kultury współczesnej.

#### **5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.**

Wymagania ochrony zdrowia zostały uwzględnione poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska. Określona została także liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (dla osób niepełnosprawnych). Uwzględniono specyfikę obiektu jakim jest stadion, poprzez ustalenia dotyczące ewakuacji, dróg pożarowych, rozdzielania poszcze-

gólnych grup uczestników imprez sportowych, nakaz projektowania komunikacji kołowej w obrębie planu w sposób bezkolizyjny z ciągami pieszymi.

**6) Walory ekonomiczne przestrzeni.**

Opracowanie obejmuje działki gminne położone w strefie śródmiejskiej, intensywnie zainwestowanej. Przy wyznaczaniu nowych terenów budowlanych, wykorzystuje istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu - w tym istniejący układ drogowy. W chwili obecnej, zainwestowanie nie wykorzystuje potencjału jakie daje ta lokalizacja. Plan umożliwi powstanie obiektów sportowych wysokiej klasy oraz sprzedaż części działek gminnych pod usługi,

**7) Orawo własności.**

W granicach opracowania wszystkie tereny są własnością gminy - ustalenia planu nie ingeruje w prawo własności.

**8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.**

Uwzględniono ustalając 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.**

Uwzględniono poprzez rozbudowę i unowocześnienie stadionu - obiektu promującego Olsztyn, jako miejsca ponadlokalnych rozgrywek sportowych, podkreślającego tożsamość miasta, promującego sport i istotnego dla lokalnej społeczności kibiców sportowych. Plan miejscowy zakłada powstanie kompleksu obiektów sportowych z ogólnodostępną zielenią i placem publicznym w centrum, będącymi wysokiej jakości przestrzenią publiczną, wykorzystywaną do spotkań mieszkańców i organizacji imprez. Potrzeby interesu publicznego uwzględniono także wskazując w projekcie planu tereny przeznaczone pod drogi publiczne, ciągi piesze i rowyrowe.

**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, poprzez regulacje zawarte w § 12 uchwały. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

**11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.**

Na dzień dzisiejszy zostało to zapewnione, poprzez informację w prasie lokalnej, na stronie internetowej oraz tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta, o przystąpieniu do opracowywania przedmiotowego planu oraz o możliwości składania wniosków do projektu planu a także o prowadzeniu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko i możliwości zapoznania się z dokumentacją planu.

**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 (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 z późn. zm.) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**13) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.**

Realizuje się poprzez regulacje planu zawarte w §12, dotyczące wykorzystania istniejącej sieci wodociągowej i zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności, oraz regulacje w §9, dotyczącym zapewnienia ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniem.

### **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. Na obecnym etapie nie zgłoszono wniosków prywatnych do planu. Tereny w granicach opracowania są gminne i interesy prywatne nie są zagrożone. Analiza ekonomiczna wykazała duże obciążenia finansowe dla gminy, jednak biorąc pod uwagę interes publiczny omówiony powyżej, a także możliwość etapowania inwestycji, założenia planu wydają się zasadne.

### **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, położonych w ścisłym centrum, których obecny potencjał nie jest wykorzystywany. Duży część działek gminnych jest niezagospodarowana, a istniejący stadion jest zdekapitalizowany i wymaga przebudowy. W ustaleniach planu uwzględnia się minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego, poprzez lokalizację inwestycji u zbiegu dwóch istniejących ulic klasy Z i G, przy przystanku autobusowym, z możliwością realizowania linii tramwajowej w obu ulicach. Zapewnia się rozwiązania ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, poprzez poprowadzenie sieci ciągów rowerowych i pieszych, w powiązaniu z już istniejącymi, oraz z terenami zielonymi i placem przestrzeni publicznej. Zabudowa projektowana jest jako uzupełnianie istniejącej zabudowy, na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i intensyfikuje zabudowę centrum miasta.

### **Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;**

Zgodnie z UCHWAŁĄ 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 Olsztyna, obowiązująca na przedmiotowym terenie zmiana „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego CENTRUM SPORTOWEGO przy Al. M. J. Piłsudskiego w Olsztynie” przyjęta Uchwałą RM Nr XXIV/436/12 z dnia 27.06.2012 r., wymaga aktualizacji, ze względu na zmienione uwarunkowania przestrzenno-ekonomiczne ( Załącznik nr 1 do Uchwały NR LIX/926/14 Rady Miasta Olsztyna).

### **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Przyjęte ustalenia przedmiotowego planu będą skutkowały dużym nakładem finansowym z budżetu Miasta na realizację przyjętych rozwiązań. Duże wydatki będą związane z budową nowego stadionu zlokalizowanego na terenie US1 i elementów towarzyszących. Dodatkowym kosztem będzie zagospodarowanie terenu US2, na którym przewiduje się realizację boisk treningowych oraz budynku szatni i sanitariatów. Według Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu, realizacja ustaleń planu wyniesie około 75 000 000,00 zł. Powyższe opracowanie zakłada również wpływy wynikające z założenia sprzedaży gruntów należących do Miasta. Z tego tytułu budżet Miasta może zostać zasilony kwotą 6 210 000,00 zł. Ponadto, w wyniku sprzedaży gruntów Miasta, nowy właściciel po przejęciu i wzniesieniu nowych obiektów budowlanych będzie zobowiązany uiszczać podatek gruntowy

i podatek od budynków. Z tego tytułu szacuje się, że Miasto naliczać będzie kwotę w wysokości około 465 000,00 zł rocznie. Poza bezpośrednimi dochodami wynikającymi z ustaleń planu miejscowego, budżet Miasta może być zasilony wpływami z podatku dochodowego od osób fizycznych i prawnych. Realizacja ustaleń planu pozwoli stworzyć nowe miejsca pracy w branży usług gastronomicznych i sportowych. Ponadto organizowane imprezy masowe na obiekcie stadionu, pozwolą podnieść wpływy z tytułu sprzedaży biletów wstępu np. na koncerty.