

## Uzasadnienie

do projektu uchwały, w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego otoczenia jeziora Ukiel w Olsztynie – rejon Łupstych” na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 20165 r. poz. 778 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 zakłada zachowanie w maksymalnym stopniu skali i charakteru zabudowy wiejskiej, charakterystycznej dla dawnej wsi Łupstych oraz nawiązanie się do niej z nową zabudową, w celu uzyskania spójnej architektury. Ponadto ma chronić tereny przy jeziorze i udostępnić je jako zielone tereny publiczne, powiązane ciągami pieszymi i rowerowymi. Plan ustala zasady realizacji obiektów małej architektury oraz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych. Zakazuje realizacji typowych hal o charakterze magazynowym i obiektów handlowych powyżej 2000m<sup>2</sup>. Wymagania ładu przestrzennego realizuje poprzez określenie linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy.

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

Priorytetem dla ustaleń planu było zachowanie walorów miejsca, na które składają się: lokalizacja nad brzegiem jeziora, duża ilość zieleni, obecność elementów charakterystycznych dla dawnej wsi warmińskiej, przyjazna skala zabudowy. Wszystkie ustalenia zostały podporządkowane zachowaniu walorów architektonicznych i krajobrazowych.

#### **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 występują grunty leśne oraz obszary objęte prawnymi formami ochrony przyrody, co zostało uwzględnione w ustaleniach planu. W maksymalnym stopniu chroniona jest zieleń istniejąca, plan wymaga też nowych nasadzeń drzew, m.in. na parkingach.

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. Na etapie sporządzania prognozy, w planie uwzględniono większość zaleceń wersji roboczej prognozy - np. ochronę skarp.

#### **4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

Znaczna część ustaleń planu dotyczy ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Większość budynków mieszkalnych jest wpisana do gminnego rejestru zabytków i chroniona na podstawie przepisów odrębnych. Ponadto dawna wieś Łupstych objęta jest, zgodnie ze Studium Olsztyna, strefą częściowej ochrony konserwatorskiej, gdzie wprowadza się elementy chronione takie jak np. historyczny układ przestrzenny głównych ulic czy zakaz lokalizowania obiektów dysharmonizujących – nie zachowujących skali zabudowy wiejskiej lub substandardowych.

#### **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. Określona została także liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ( dla osób niepełnosprawnych).

*Uzasadnienie wyłożone do publicznego wglądu razem z projektem planu, w dniach od 30 listopada do 21 grudnia 2016 r.*

#### **6) Walory ekonomiczne przestrzeni.**

Opracowanie obejmuje działki gminne, przeznaczone pod zainwestowanie, położone atrakcyjnie, bądź nad brzegiem jeziora - pod usługi turystyczne, bądź na południowym stoku przy lesie - przeznaczone pod zabudowę jednorodziną. W dawnej wsi jest też dużo terenów prywatnych pod zabudowę - do tej pory nie zainwestowanych.

#### **7) Prawo własności.**

Plan w niewielkim zakresie ingeruje w tereny prywatne. Ponieważ priorytetem planu jest ochrona jeziora i zapewnienie, zgodnie z przepisami odrębnymi, dostępu do linii brzegowej, w zakresie umożliwiającym korzystanie z jeziora jako dobra wspólnego - ustalenia planu zakładają wykupienie pasa terenu o szerokości 5m i długości ok. 70 m, w celu zlokalizowania ciągu pieszego wzdłuż linii brzegowej jeziora.

#### **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.**

Potrzeby interesu publicznego uwzględniono wskazując w projekcie planu tereny przeznaczone pod zieleń publiczną, plażę publiczną, drogi publiczne, ciągi piesz i rowerowe. Zadbano o możliwość korzystania z jeziora.

#### **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.**

Zostało to zapewnione poprzez prowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko oraz umożliwienie zainteresowanym składania wniosków do planu a także uwag do wyłożonego projektu, 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 (Dz. U. z 2016 r. poz. 353 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. Uwzględniono wnioski właścicieli prywat-

*Uzasadnienie wyłożone do publicznego wglądu razem z projektem planu, w dniach od 30 listopada do 21 grudnia 2016 r.*

nych oraz interes ekonomiczny gminy, w stopniu, który pozwala zapewnić dostęp do jeziora jako dobra wspólnego oraz korzystanie z walorów turystycznych i krajobrazowych

**Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Zabudowa Łupstychu skupia się wokół ulicy Żurawiej i Perkoza, które po przeprowadzeniu przebudowy, obejmującej także nową pętlę i przystanki autobusowe, będą wygodnym połączeniem osiedla z pozostałą częścią miasta oraz z drogą krajową nr 16.

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.

Ponad to w planie zapewnia się rozwiązania ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, poprzez poprowadzenie sieci ciągów rowerowych i pieszych, w powiązaniu z terenami zielonymi.

**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;**

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, przedmiotowy plan jest określony jako będący na etapie projektowania.

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

Według Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu, realizacja ustaleń planu w ciągu 5 lat może przynieść gminie dochód między 13 a 14 mln pln , pochodzący głównie ze sprzedaży działek pod usługi turystyczne oraz zabudowę mieszkaniową. Z drugiej strony, realizacja uzbrojenia terenu, w tym ścieżek pieszych i rowerowych, z wstępnych wyliczeń może kosztować ok 4,5 mln pln . Bilans zysków i strat finansowych gminy jest więc korzystny.