

Uzasadnienie

do „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy al. Generała Władysława Sikorskiego, ul. Wincentego Pstrowskiego, ul. Synów Pułku oraz ogrodami działkowymi w Olsztynie”

Projekt planu został opracowany na podstawie uchwały Nr XXVI/469/12 Rady Miasta Olsztyna z dnia 29 sierpnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy al. Generała Władysława Sikorskiego, ul. Wincentego Pstrowskiego, ul. Synów Pułku oraz ogrodami działkowymi w Olsztynie”.

Plan obejmuje obszar o powierzchni około 53 ha, ograniczony: od północy – ul. W. Pstrowskiego, od wschodu – ul. Synów Pułku, od południa – zespołem rodzinnych ogrodów działkowych, od zachodu - al. Gen. W. Sikorskiego.

Duża część tego obszaru objęta jest zapisami „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ul. Sikorskiego, ul. Pstrowskiego, ul. Metalową i ogrodami działkowymi” uchwalonego 25 października 1995r.

W obliczu zmian prawa, które nastąpiły od chwili uchwalenie poprzedniego planu - obowiązujący dotąd dokument wymaga aktualizacji i weryfikacji do obowiązującego stanu prawnego i potrzeb wynikających z pojawiających się planów inwestycyjnych (popartych licznymi wnioskami). Uchwalenie niniejszego planu jest również konieczne by zapanować nad postępującymi przekształceniami przestrzennymi terenów nieobjętych dotychczas planem, z uwagi na powstające niekorzystne dla ładu przestrzennego rozbudowy, dobudowy i przekształcenia istniejących budynków.

Celem opracowania dokumentu jest zachowanie istniejącego sposobu zagospodarowania, zgodnie z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Olsztyna, ochrona i uporządkowanie istniejących struktur funkcjonalno-przestrzennych, a także ochrona cennych kulturowo i przyrodniczo obszarów (historyczne zespoły urbanistyczne oraz budowlane ulic Traugutta, Mielczarskiego i Placu Lotników, wpisane do rejestru zabytków obiekty pałacu i wozowni oraz zabytkowy park przy ul. Metalowej).

Obszar planu obejmuje tereny w większości zagospodarowane i zurbanizowane. W obszarze znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna, usługi handlu, usługi oświaty, usługi administracyjno-bankowe, usługi związane z transportem, zabudowa produkcyjna , a także fragment zespołu ogrodów działkowych oraz zabytkowy park i Muzeum Przyrody.

Na terenie planu znajdują się pojedyncze tereny niezainwestowane. W wyniku analizy wszelkich uwarunkowań, zarówno funkcjonalnych jak i społeczno-gospodarczych, środowiskowych, kulturowych i kompozycyjno-estetycznych składających się na ład przestrzenny w planie ustalono lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej (na terenach oznaczonych 11U/MW, 12U/MW 13MWU) i usługowej (18U). Na pozostałych terenach plan przewiduje uzupełnienia i przekształcenia w ramach istniejącego układu funkcjonalnego. Ponadto w planie wyznaczono tereny lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (14UC, 15UC i 16UC) oraz możliwość lokalizacji garażu wielopoziomowego (63KS). Parametry nowej zabudowy zostały szczegółowo ustalone dla każdej z potencjalnych lokalizacji. Zasadność lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (dopuszczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowanie przestrzennego Olsztyna) – została przeanalizowana na etapie sporządzania projektu planu. Obiekty te zostały zlokalizowane odpowiednio : w miejscu istniejącej lokalizacji takiego obiektu (14UC), oraz

w miejscach które nie sąsiadują bezpośrednio z zabudową mieszkaniową, a na których obecnie znajdują się duże obiekty handlowe. Dopuszczenie lokalizacji WOH na tych terenach pozwoli na uporządkowanie przestrzeni – w miejscu terenochłonnych jednokondygnacyjnych obiektów handlowych z parkingami w poziomie terenu – plan dopuszcza lokalizację nowych obiektów usługowo-rekreacyjno-handlowych w formie galerii handlowych o wysokim standardzie architektury.

Istniejące i projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący system komunikacji z uwzględnieniem jego przebudowy o projektowane ulice dojazdowe oraz planowaną rozbudowę linii tramwajowej (w ciągu ulic Synów Pułku i Krasickiego). Plan umożliwi połączenie pieszo rowerowe z osiedlem Nagórki – w formie kładki pieszo- rowerowej (49KDZ).

W swoich zapisach plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także walory ekonomiczne przestrzeni. Ustalenia planu nie naruszają prawa własności, potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, interesu publicznego ani rozwoju infrastruktury technicznej.

Plan jest zgodny z wynikami analizy w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowanie przestrzennego Miasta Olsztyna i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Olsztyna przyjętych uchwałą nr LIX/926/14 Rady Miasta Olsztyna z dnia 24 września 2014r.

W związku z uchwaleniem planu realizacja jego ustaleń przyniesie korzystny wynik finansowy dla budżetu gminy. Największy dochód może przynieść obrót nieruchomościami gminnymi, ponadto przewiduje się uzyskanie dodatkowych dochodów z tytułu naliczenia podatku od nieruchomości (jeśli wybudowane zostaną nowe powierzchnie użytkowe) oraz jednorazowe wpływy z tytułu opłaty planistycznej (w przypadku sprzedaży gruntów w ciągu 5 lat od uchwalenia planu oraz wzrostu ich wartości w odniesieniu do wartości przed uchwaleniem planu).

Uzyskane dochody pozwolą na pokrycie kosztów związanych z realizacją infrastruktury drogowej, ciągów pieszych i pieszo-rowerowych oraz wykupu terenów przeznaczonych na ten cel.