

## Uzasadnienie

Do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy Nagórkami i Jarotami w Olsztynie – „NOWA NDP część B”.

### I. Informacja o obszarze planu

#### 1. Podstawa prawna

Uchwałą intencyjną stanowi uchwała NR XXVIII/511/12 Rady Miasta Olsztyna z 31 października 2012r. oraz Uchwała NR XIX/254/16 Rady Miasta Olsztyna z dnia 27 stycznia 2016 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy Nagórkami i Jarotami w Olsztynie”.

#### 2. Położenie

Plan obejmuje obszar o powierzchni około 34ha, ograniczony od północy terenami zielonymi pomiędzy osiedlami Nagórki i Jaroty, od wschodu pasem drogowym ulicy Bp. I. Krasickiego; od południa terenami zabudowy mieszkaniowej osiedla Jaroty oraz od zachodu al. Gen. W. Sikorskiego, włączoną do opracowania planu.

#### 3. Cel sporządzenia planu

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla całego obszaru położonego pomiędzy Nagórkami a Jarotami przystąpiono w związku z zamiarem realizacji na tym obszarze obiektu handlowego wielkopowierzchniowego przez inwestora zewnętrznego.

Na obszarze tym obowiązują zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwała Nr XXX/340/97 Rady Miejskiej w Olsztynie z dnia 26 lutego 1997, którego zapisy nie odpowiadają współczesnym wymogom planowania przestrzennego, w tym nie odnoszą się do podstawowych wymaganych ustawą parametrów: intensywności zabudowy, wysokości zabudowy, zasad realizacji miejsc postojowych czy zieleni.

#### 4. Plan obowiązujący

Na obszarze tym obowiązują zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwała Nr XXX/340/97 Rady Miejskiej w Olsztynie z dnia 26 lutego 1997, którego zapisy nie odpowiadają współczesnym wymogom planowania przestrzennego, w tym nie odnoszą się do podstawowych wymaganych ustawą parametrów: intensywności zabudowy, wysokości zabudowy, zasad realizacji miejsc postojowych czy zieleni.

#### 5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie

Na obszarze objętym opracowaniem planu występuje zabudowa i zagospodarowanie zgodne z obowiązującym planem. Jest to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, zabudowa usługowa, zabudowa produkcyjno-usługowa, tereny komunikacji oraz niezagospodarowane tereny przeznaczone pod szeroko rozumiane usługi.

#### 6. Realizacja polityki przestrzennej Miasta ustalonej w Studium Uwarunkowań

Przyjęte rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna, przyjętym Uchwałą Rady Miasta Olsztyna Nr XXXVII/660/13 z dnia 15 maja 2013 r.

### II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust. 2-4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

#### 1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2)

Wymagania dotyczące ładu przestrzennego projekt planu rozstrzyga poprzez zapisy o sposobie realizacji zabudowy mieszkaniowej, handlowo-usługowej i usługowej w zakresie intensywności zabudowy, wysokości zabudowy i zasad kształtowania przestrzeni publicznych.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt 3)

Wymagania te w projekcie planu zostały uwzględnione m.in. poprzez realizację wytycznych z opracowania ekofizjograficznego i Prognozy oddziaływania na środowisko do projektu planu. Projekt planu nie wprowadza szczególnych form ochrony zieleni. Nakazuje odprowadzenie ścieków deszczowych z utwardzonych szczelnych powierzchni ulic i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej. Zaleca miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni, przy czym należy dążyć do ograniczenia powierzchni szczelnych, poprzez stosowanie materiałów i technologii ograniczających odpływ wody deszczowej w celu zapobiegania zmniejszeniu naturalnej retencji w zlewni.

3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4)

W granicach planu nie występują obiekty i obszary znajdujące się w rejestrze zabytków nieruchomych województwa.

Na obszarze objętym planem wyznacza się strefę obserwacji archeologicznej, w strefie tej w przypadku stwierdzenia występowania obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej, przeprowadzenie badań archeologicznych wykonać zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

W granicach planu nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt 5)

Wymagania te uwzględniają zapisy odnoszące się do dostosowania nowoprojektowanych elementów zagospodarowania i obiektów budowlanych do potrzeb osób niepełnosprawnych.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6)

Realizacja ustaleń planu pozwoli na realizację nowej zabudowy handlowo-usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej na terenach zurbanizowanych oraz uporządkowanie i zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

6. Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7)

Projekt planu uwzględnia aktualne stosunki własności terenów w zakresie opracowania.

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8)

Wymagania te projekt planu potwierdza uzgodnieniem projektu z Wojewódzkim Sztabem Wojskowym.

8. Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9)

Uchwalenie planu pozwoli zrealizować jako interes publiczny zagospodarowanie terenów zieleni oraz realizację ciągów pieszych i rowerowych oraz dróg publicznych.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13)

Projekt planu uwzględnia zaopatrzenie zabudowy w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacji, przewiduje możliwość ogrzewania z istniejącej miejskiej sieci ciepłowniczej. Nie wprowadza ograniczeń dotyczących rozwoju sieci szerokopasmowej.

10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12)

Procedura udziału społeczeństwa została zrealizowana poprzez ogłoszenia w lokalnej gazecie oraz ogłoszenia na tablicy Urzędu Miasta w Olsztynie i przeprowadzenie debaty publicznej nad zapisami projektowanego planu.

11. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art. 1 ust 3)

Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego jest ważnym i uwzględnionym założeniem projektu planu poprzez wprowadzenie nowych terenów inwestycyjnych oraz realizację publicznych dróg oraz ciągów pieszych i pieszo-rowerowych.

12. Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego (art. 1 ust. 4 pkt 1 i 2)

Wprowadzone parametry zabudowy wielorodzinnej optymalizują terenochłonność układu przestrzennego. Jednocześnie planowane inwestycje mają bezpośredni dostęp do istniejącej i planowanej komunikacji zbiorowej w tym linii tramwajowej.

13. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt 3)

Na obszarze planu wskazano podstawowe kierunki realizacji przejść pieszych i przejazdów rowerowych oraz zasady ich realizacji.

14. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt 4)

Wszystkie wskazane nowe tereny inwestycyjne zawierają się w zurbanizowanej tkance miejskiej z istniejącą i projektowaną infrastrukturą techniczną.

15. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 2)

Projekt planu zgodny jest z wynikami w/w analiz oraz planowanych zadań inwestycyjnych w tym rejonie Miasta.

16. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy (art. 15 ust. 3)

Projekt planu zakłada korzystny dla Gminy Olsztyn bilans finansowy.

### III Procedura

1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został uzgodniony w ustawowo określonym zakresie.

2. Podstawa uchwalenia planu

Projekt planu został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. z późniejszymi zmianami i przepisami odrębnymi.