

Uzasadnienie

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

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” część „C”.

2. Położenie

Plan obejmuje obszar o powierzchni około 40,8ha, ograniczony od północy zabudową mieszkaniową osiedla Nagórki, 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 wielorodzinna, zabudowa usługowa oraz budynki oświatowe i opieki zdrowia. Część terenu objęta opracowaniem zajmuje tereny zieleni częściowo urządzonej w formie parku jordanowskiego.

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, a także zabudowy oświatowej i opieki zdrowotnej 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 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, dróg publicznych oraz linii tramwajowej.

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, jak również możliwość ogrzewania z istniejącej miejskiej sieci ciepłowniczej.

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.

Powtórne wyłożenie projektu planu w zakresie terenów 3UC/PP, 6ZP oraz 10KDG wynika z konieczności doprowadzenia do zgodności granic opracowania planu do tych przyjętych w uchwale intencyjnej. Różnica jest skutkiem technicznej pomyłki w trakcie opracowywania części graficznej 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 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 pełną 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.

