

**Uzasadnienie do Uchwały Nr Rady Miasta Olsztyna
z dnia r.**

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Przepiórczej na osiedlu Gutkowo w Olsztynie.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miasta podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uchwała została podjęta w celu adaptacji istniejącego obszaru ogrodów działkowych.

Granicami planu został objęty obszar w rejonie ul. Przepiórczej na osiedlu Gutkowo o powierzchni około 21 ha. Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uznano zasadność przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla ww. obszaru i określono stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Olsztyna.

W obowiązującym studium Miasta Olsztyna przyjętego uchwałą Nr XXXVII/660/13 z dnia 15 maja 2013 roku obszar w granicach planu przeznaczony został na cele ogrodów działkowych, a w części zachodniej – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W związku z powyższym, należy stwierdzić, że spełniony został wymóg art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego w §5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w §8 wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, natomiast w §9 i §15 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego w §5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w §8 wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych, natomiast w §9 i §15 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Projekt planu miejscowego w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

2.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

W §6 plan zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, plan wymienia również w §10 ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie.

Plan nie przewiduje lokalizacji terenów rolniczych, ani leśnych.

2.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Projekt planu miejscowego w §7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Projekt planu został sporządzony między innymi w celu adaptacji istniejącego obszaru ogrodów działkowych, adaptuje także istniejącą zabudowę mieszkaniową, umożliwiając jej uzupełnienia. Projekt planu miejscowego w §15 zawiera szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, a w §10 – ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

Dodatkowo w ustaleniach szczegółowych planu określono minimalną liczbę miejsc do parkowania. Określono również w planie zasady realizacji miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany. Jednak zawarte w §9 i §15 przedmiotowego projektu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Przedmiotowy temat został przeanalizowany w „*Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Przepiórczej na osiedlu Gutkowo*”.

2.7. Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. W granicach obszaru objętego planem znajdują się zarówno grunty należące do osób prywatnych, osób prawnych oraz jednostek samorządu terytorialnego (gmina m. Olsztyn).

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projekt planu został sporządzony między innymi w celu adaptacji istniejącego obszaru ogrodów działkowych, adaptuje także istniejącą zabudowę mieszkaniową, umożliwiając jej

uzupełnienia. Ocenia się, że przedmiotowe ustalenia będą miały neutralny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Niezależnie od powyższego, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu podlega opiniowaniu i uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa.

2.9. Potrzeby interesu publicznego

§8 plan określa wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych.

2.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego w §12, §13 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

2.11. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Prezydent Olsztyna na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnia jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Dnia 21.11.2015 r. Prezydent Olsztyna ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, na stronie internetowej urzędu gminy oraz w lokalnej prasie, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu. W wyznaczonym terminie wpłynęły wnioski, które zostały odpowiednio rozpatrzone.

Ponadto, projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie znalazło się w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta. W ogłoszeniu został wyznaczony termin dyskusji publicznej, termin wyłożenia projektu oraz termin składania uwag. W terminach wyznaczonych przez Prezydenta Olsztyna każdy, kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego oraz w prognozie oddziaływania na środowisko, mógł wnieść uwagi. Uwagi mogły być wnoszone w formie pisemnej, a także za pomocą poczty elektronicznej.

2.12. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu miejscowego w §13 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

2.13. Przeznaczenia terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych

Ocenia się, że ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych.

2.14. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Intencją sporządzenia projektu planu była adaptacja istniejącego terenu ogrodów działkowych oraz adaptacja i umożliwienie dalszego rozwoju zabudowy mieszkaniowej. Wyznaczone w planie przeznaczenia terenów uwzględniają m.in. istniejące zagospodarowanie terenu, uwarunkowania przyrodnicze i ukształtowanie terenu.

W kolejnej części uzasadnienia, prezentowane są informacje w odniesieniu do art. 1 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1.14.1. Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego

Zagadnienie transportochłonności odnosi się do terenów związanych z ogólnie rozumianą funkcją produkcyjną bazującą na wydobywaniu, bądź dostarczaniu surowców. Przedmiotowy projekt planu nie ustala lokalizacji tego typu terenów, zatem niniejsze uzasadnienie nie ma podstaw do oceny stopnia transportochłonności układu przestrzennego.

1.14.2. Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu

Plan adaptuje istniejącą zabudowę mieszkaniową i, zgodnie z polityką przestrzenną miasta, zapewnia możliwość realizacji nowej zabudowy. Większość mieszkańców przedmiotowego terenu korzysta z transportu samochodowego. Obecnie obszar nie znajduje się w zasięgu publicznego transportu zbiorowego. Ze względu na charakter zabudowy (położona peryferyjnie zabudowa o charakterze ekstensywnym), w najbliższym czasie rozbudowa systemu komunikacji zbiorowej nie jest w tym rejonie przewidywana.

1.14.3. Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów

Projekt planu zapewnia rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów ustalając możliwość realizacji ścieżek pieszych i rowerowych głównie w ramach istniejących i projektowanych dróg publicznych i niepublicznych.

1.14.4. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy

Plan w głównej mierze adaptuje istniejące obszary istniejących ogrodów działkowych, jak również istniejącej zabudowy jednorodzinnej. Ustalenia planu umożliwiają także realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, która powstanie w nawiązaniu do istniejącej zabudowy – uzupełni istniejący układ przestrzenny.

Dla ww. terenów plan określa wskaźniki i parametry nowej zabudowy, powiązania komunikacyjne, sposób realizacji infrastruktury technicznej. Planowane tereny nowej zabudowy wyznaczone zostały z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej, w szczególności gminnego systemu wodociągowo - kanalizacyjnego. Plan w §13 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, a także zapewnią wyposażenie terenów w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne.

Projekt planu uwzględnia istniejący układ komunikacyjny oraz przewiduje nowy, uzupełniający układ komunikacyjny, w przypadku większych terenów nowej zabudowy, jak też poszerzenia niektórych dróg publicznych.

W §8 planu zawarto szczegółowe ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania przestrzeni publicznych, a w §15 planu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Do wymienionych ustaleń należą między innymi wytyczne z zakresu kształtowania linii zabudowy, sytuowania i rozmieszczania reklam, zasady obsługi parkingowej, a także ustalenia dotyczące ogrodzeń. Wymieniono parametry mają na celu zapewnienie ładu przestrzennego oraz efektywne gospodarowanie przestrzenią.

3. 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

Dotychczas Prezydent miasta Olsztyna nie dokonał analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy, dlatego nie jest możliwa weryfikacja zgodności projektu planu miejscowego z przedmiotową analizą.

Należy jednak podkreślić, że ustalenia wprowadzone w projekcie planu od 2013 roku ujęte są w polityce przestrzennej gminy (obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna), co potwierdza zasadność wprowadzenia ich do planu miejscowego.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

„*Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Przepiórczej na osiedlu Gutkowo*” wykazała, że miasto Olsztyn na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie poniesie żadnych wydatków. Przewiduje się natomiast potencjalne wpływy z tytułu opłaty planistycznej, od podatku od nieruchomości i związanych ze sprzedażą nieruchomości gminnych.