

Uzasadnienie

do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie przedszkola przy ul. Ludwika Zamenhofa w Olsztynie”

„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie przedszkola przy ul. Ludwika Zamenhofa w Olsztynie” został sporządzony na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, ze zm.¹) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, ze zm.²). Załącznikami do uchwały są rysunek planu, rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i określenia zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz załącznik stanowiący dane przestrzenne o planie reprezentowane cyfrowo. Zgodnie z art. 67a ww. ustawy dane przestrzenne obejmują lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej, atrybuty zawierające informacje o akcie, część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją.

I. Informacja o obszarze planu

1. Podstawa prawna

Projekt miejscowego planu powstał na podstawie Uchwały nr XVII/308/20 Rady Miasta Olsztyna z dnia 29 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie przedszkola przy ul. Ludwika Zamenhofa w Olsztynie”.

2. Położenie

Miejscowy plan obejmuje obszar o powierzchni 0,9 ha i jest złożony z działki nr 16-20 oraz fragmentów działek nr 16-17/15, 16-34/5, 16-11/14 i 16-11/34. Obszar ten położony jest w północnej części miasta, na terenie osiedla mieszkaniowego Podleśna, pomiędzy Szkołą Podstawową nr 9 przy ul. L. Zamenhofa 14 i budynkiem usługowym przy ul. L. Zamenhofa 18 – od południa, terenem boisk szkolnych – od wschodu, zabudową mieszkaniową wielorodzinną przy ul. L. Zamenhofa 13 – od zachodu oraz budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi przy ul. L. Zamenhofa 24, 26 i 28 – od północy.

3. Cel sporządzenia planu

Głównym celem sporządzenia miejscowego planu było uporządkowanie zasad zagospodarowania i zabudowy terenów, w tym zagwarantowanie lokalizacji usług ogólnomiejskich, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania osiedla mieszkaniowego Podleśna.

Szczegółowymi celami sporządzenia tego planu było:

- a) utrwalenie przeznaczenia funkcjonalnego terenu, związanego z usługami edukacji UE (istniejące przedszkole), z poprawą sposobu jego zagospodarowania oraz jednoczesną możliwością uzupełnienia przeznaczenia pod usługi zdrowia i pomocy społecznej (żłobek);
- b) określenie – w związku z ww. przeznaczeniem – optymalnych zasad zagospodarowania terenu, z nowymi rozwiązaniami kształtowania zabudowy na tym terenie, które uwzględnić będą istniejące uwarunkowania przestrzenno-funkcjonalne i architektoniczne w najbliższym sąsiedztwie;
- c) utrwalenie przeznaczenia funkcjonalnego terenów zieleni urządzonej ZP wraz z określeniem optymalnych zasad ich zagospodarowania, w tym ustalenie zakazu zabudowy tych terenów

1 Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r., poz. 784, 922, 1873, 1986.

2 Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r., poz.1834.

obiektami budowlanymi oraz prowadzenia robót budowlanych, z wyjątkami dopuszczonymi w planie miejscowym;

d) poprawa obsługi komunikacyjnej terenu przedszkola poprzez wyznaczenie w planie drogi wewnętrznej KDW, z możliwością tworzenia ogólnodostępnych miejsc postojowych, a także drogi publicznej klasy lokalnej KDL.

4. Plan obowiązujący

Na części terenu obowiązuje „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Olsztyna, ul. Jagiellońska – KOSZARY”, uchwalony na podstawie Uchwały Rady Miasta Olsztyna nr XLV/599/05 z dnia 25 maja 2005 r. Zgodnie z zapisami planu „Jagiellońska - KOSZARY” południowa-zachodnia część terenu objętego aktualnym opracowaniem mpzp jest przeznaczona pod zielen parkową oraz istniejącą ulicę publiczną L. Zamenhofa klasy dojazdowej. Przeznaczenia tych terenów zostały zachowane w nowym planie miejscowym.

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie

Obszar objęty miejscowym planem jest w całości zagospodarowany i składa się z wygrozionej działki nr 16 – 20, zabudowanej wolnostojącym budynkiem przedszkola, któremu towarzyszą inne obiekty i urządzenia budowlane typu śmietniki, ciągi komunikacyjne czy place zabaw. Na działce występują liczne nasadzenia zieleni, m.in. drzew wzdłuż ogrodzenia od strony północnej i zachodniej oraz pojedyncze drzewa i ozdobne krzewy na całej działce. Dojazd i dojście do budynku przedszkola zapewnia utwardzona droga wewnętrzna wraz z jednostronnym chodnikiem, a także ciąg komunikacyjny pieszy wzdłuż ulicy L. Zamenhofa od zachodu, który jest częścią działki nr 16-17/15. Działki nr 16-11/14 i 16-11/34 obejmują obszary zieleni wzdłuż ulicy L. Zamenhofa i w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Z kolei działka nr 16-34/5 stanowi pas drogowy ulicy L. Zamenhofa.

Tereny biologicznie aktywne, zielen urządzone i trawniki stanowią dość znaczący udział w powierzchni terenu objętego miejscowym planem.

Ustalenia przeznaczenia terenów w projekcie miejscowego planu jako - terenu usług edukacji (1UE), terenu drogi klasy lokalnej (2KDL), terenu drogi wewnętrznej (3KDW) oraz terenów zieleni urządzonej (4ZP i 5ZP) stanowią odpowiednio kontynuację dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania obszaru.

6. Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w SUIKZP

Zastosowane rozwiązania w projekcie planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna, przyjętego Uchwałą Rady Miasta Olsztyna nr XXXVII/660/13 z dnia 15 maja 2013 r. W ww. studium teren objęty planem miejscowym znajduje się częściowo na obszarze koncentracji usług ogólnomiejskich średniej i niskiej intensywności oraz częściowo na obszarze mieszkalnictwa o średniej intensywności - z przewagą zabudowy wielorodzinnej (w strefie mieszkaniowej M 4 - Zatorze). Przyjęte w planie rozwiązania wpisują się w określone w studium kierunki zachowania i zmian w strukturze przestrzennej i przeznaczenia terenów, poprzez poprawę warunków zamieszkania wskutek zapewnienia usług nieuciążliwych w zakresie edukacji i opieki nad dziećmi, a także wyznaczenie terenów zieleni urządzonej, osiedlowej.

II. Sposób realizacji wymogów wynikających z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Projekt miejscowego planu zawiera zapisy dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, poprzez przywołanie ogólnych zasad dla całej przestrzeni objętej opracowaniem oraz zasad szczegółowych dla poszczególnych terenów funkcjonalnych. Zasady te odnoszą się do określenia możliwości zagospodarowania poszczególnych terenów: na działce nr 16 - 20 – z

określeniem sposobu jej zabudowy poprzez ustalenie wskaźników urbanistycznych jak intensywność i powierzchnia zabudowy oraz maksymalna wysokość zabudowy; na działkach nr 16-11/34, 16-11/14 oraz częściowo na działce nr 16-17/15 - z ustaleniem konieczności utrzymania terenów jako zieleni urządzonej; na pozostałej części działki nr 16-17/15 oraz na działce nr 16-34/5 – z ustaleniem przeznaczenia tych działek na komunikację drogową.

2. Uwzględnienie walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Uwzględniając istniejące ukształtowanie i zagospodarowanie przestrzeni, w tym jej warunki architektoniczne i krajobrazowe, przepisy miejscowego planu regulują kwestie związane z zabudową tego terenu poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy i ustalenie istotnych wskaźników urbanistycznych. Odrębne zapisy z ograniczeniami dotyczą terenów zieleni urządzonej.

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

W granicach miejscowego planu nie występują obiekty i obszary objęte prawnymi formami ochrony przyrody na podstawie przepisów odrębnych, wobec których wymagane jest ustalenie zasad ochrony środowiska. Inne wymagania związane z kwestią ochrony środowiska, wynikające z podstawowych uwarunkowań terenu, zostały uwzględnione w projekcie mpzp jako m. in. realizacja wytycznych z opracowania ekofizjograficznego oraz prognozy oddziaływania na środowisko.

Projekt planu przewiduje przeznaczenie i zagospodarowanie części obszaru objętego planem jako zieleni urządzonej oraz zachowanie lub w razie konieczności i możliwości terenowych odtworzenie nasadzeń w układzie szpalerowym wzdłuż ulicy Zamenhofa. Dla obszarów ZP wprowadzono ponadto zakaz zabudowy obiektami budowlanymi oraz prowadzenia innych robót budowlanych za wyjątkiem obiektów małej architektury, komunikacyjnych ciągów pieszych, niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, związanych z zagospodarowaniem terenu. W kwestii gospodarowania wodami plan nakazuje zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, odprowadzanie ścieków do miejskiej kanalizacji sanitarnej oraz odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej. Zagadnienie to dodatkowo regulują ustalone w planie minimalne powierzchnie biologicznie czynne na działkach.

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

W granicach miejscowego planu nie występują zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków miasta Olsztyna oraz dobra kultury współczesnej, w związku z czym nie ma potrzeby ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

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

Projekt miejscowego planu reguluje kwestie związane z ograniczeniem w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, m. in. w związku z przebiegiem przez obszar sieci gazowej niskiego ciśnienia i ustaleniem obowiązujących dla niej stref kontrolowanych, a także przebiegiem sieci elektroenergetycznej średniego napięcia i utworzeniem dla niej pasa ochrony funkcyjnej terenu.

Ww. plan nakazuje kształtowanie przestrzeni publicznych, dostępnych dla osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez stosowanie zasad uniwersalnego projektowania. Dodatkowo w ustaleniach planu określono minimalną liczbę miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową.

6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Przyjęte założenia w ww. miejscowym planie mają na celu racjonalne wykorzystanie zastanych uwarunkowań terenu oraz istniejącego zagospodarowania przestrzenno-funkcjonalnego, infrastrukturalnego i komunikacyjnego obszaru w celu jak najlepszego zapewnienia warunków do świadczenia usług oświatowych na osiedlu Podleśna. Ekonomiczne skutki podjęcia planu zostały określone w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie przedszkola przy ul. Ludwika Zamenhofa w Olsztynie”.

7. Prawo własności

Cały obszar objęty planem stanowi własność Gminy Olsztyn, zaś nieruchomością gruntową nr 16-11/26 jest w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych.

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projektowane funkcje terenów będą miały neutralny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Projekt planu podlega jednak opinii i uzgodnieniom przez organy właściwe w sprawach obronności i bezpieczeństwa państwa.

9. Potrzeby interesu publicznego

W granicach planu wyznacza się tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: teren drogi publicznej lokalnej 2 KDL, teren drogi wewnętrznej z parkingiem 3 KDW, teren zieleni urządzonej 5ZP.

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

Projekt planu w §13 zawiera ustalenia, które dotyczą zasad kształtowania i zagospodarowania infrastruktury technicznej.

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, poprzez zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, zapewnił możliwość udziału społeczeństwa w procesie planowania przestrzennego. Dnia 6 lutego 2020 r. ogłosił po raz pierwszy na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Olsztyna, na jego stronie internetowej oraz w lokalnej prasie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, wyznaczając termin 21 dni od ukazania się ogłoszenia na składanie wniosków do planu. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły wnioski mieszkańców. 2023 r. prezydent zawiadomił o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie przedszkola przy ul. Ludwika Zamenhofa w Olsztynie” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w okresie od 2023 r. do 2023 r. (włącznie). Uwagi do wyłożonego projektu mpzp można było składać w nieprzekraczalnym terminie do 2023 r. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag do projektu miejscowego planu/ wniesiono uwag do projektu miejscowego planu, które zostały rozpatrzone (załącznik nr 2 do mpzp stanowi odpowiednio rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia tych uwag).

12. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Projekt planu w §13 zawiera ustalenia dotyczące zasad kształtowania i zagospodarowania infrastruktury technicznej, wymaganej w celu zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

13. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

Rada Miasta Olsztyna Uchwałą nr LIII/1039/18 z dnia 2 września 2018 r. przyjęła „Ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna oraz planów miejscowych w Olsztynie”.

W granicach terenu objętego niniejszym planem, tj. częściowo na działkach nr 16-34/5, 16-17/15, 16-11/34 obowiązuje „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Olsztyna, ul. Jagiellońska – KOSZARY”, przyjęty Uchwałą Rady Miasta Olsztyna nr XLV/599/05 z dnia 25 maja 2005 r. Na pozostałym obszarze objętym niniejszym planem nie ma obowiązującego mpzp.

Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla Olsztyna na lata 2018-2022, zawarty w ww. ocenie, nie uwzględnia projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie przedszkola przy ul. Ludwika Zamenhofa w Olsztynie”. Dopuszcza jednak - w sytuacjach nadzwyczajnych z powodów prawnych, przestrzennych, ekonomicznych lub społecznych - podejmowanie prac nad planami na innych obszarach niż przewidziane w tym programie.

Mając powyższe na względzie, plan jest zgodny z potrzebą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

14. Sposób uwzględnienia w planie uniwersalnego projektowania.

Ustalenia § 8 pkt 2 wprowadzają nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających dostęp dla osób ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie zasad uniwersalnego projektowania.

15. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet Gminy Olsztyn.

Bezpośrednie skutki finansowe uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie przedszkola przy ul. Ludwika Zamenhofa w Olsztynie” nie będą miały istotnego wpływu na budżet miasta .