

Uzasadnienie

do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego terenu położonego w sąsiedztwie ulicy Mariana Bublewicza i ulicy Cementowej w Olsztynie, realizowanego na podstawie Uchwały Nr Rady Miasta Olsztyna z dnia r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego terenu położonego w sąsiedztwie ulicy Mariana Bublewicza i ulicy Cementowej w Olsztynie

1. Podstawa prawna i cel opracowania.

Zgodnie z art. 37ea ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) na wniosek inwestora złożony za pośrednictwem wójta, burmistrza albo prezydenta miasta rada miejska może uchwalić zintegrowany plan inwestycyjny. Jednocześnie zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej.

Zgodnie z art. 37eb ust. 1 w/w ustawy formę oraz treść zintegrowanego planu inwestycyjnego określa art. 15 ust. 1 pkt 1-3, projekt sporządzono też według wytycznych Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zawartość uzasadnienia do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego terenu położonego w sąsiedztwie ulicy Mariana Bublewicza i ulicy Cementowej w Olsztynie wyczerpuje zagadnienia określone w w/w przepisach.

Uzasadnienie będzie podlegało sukcesywnej aktualizacji na poszczególnych etapach procedury planistycznej.

Procedura planistyczna zintegrowanego planu inwestycyjnego określona została w art. 37ec ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.). Jeżeli rada gminy wyraziła zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, wójt, burmistrz albo prezydent miasta, kolejno realizuje elementy procedury obejmujące m.in. negocjacje umowy urbanistycznej, wystąpienie o opinie i uzgodnienia oraz przeprowadzenie konsultacji społecznych, a następnie zawarcie umowy urbanistycznej i uchwalenie ZPI.

Zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw - przepisy art. 15 ust. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie. W mieście Olsztyn nie sporządzono dotąd planu ogólnego.

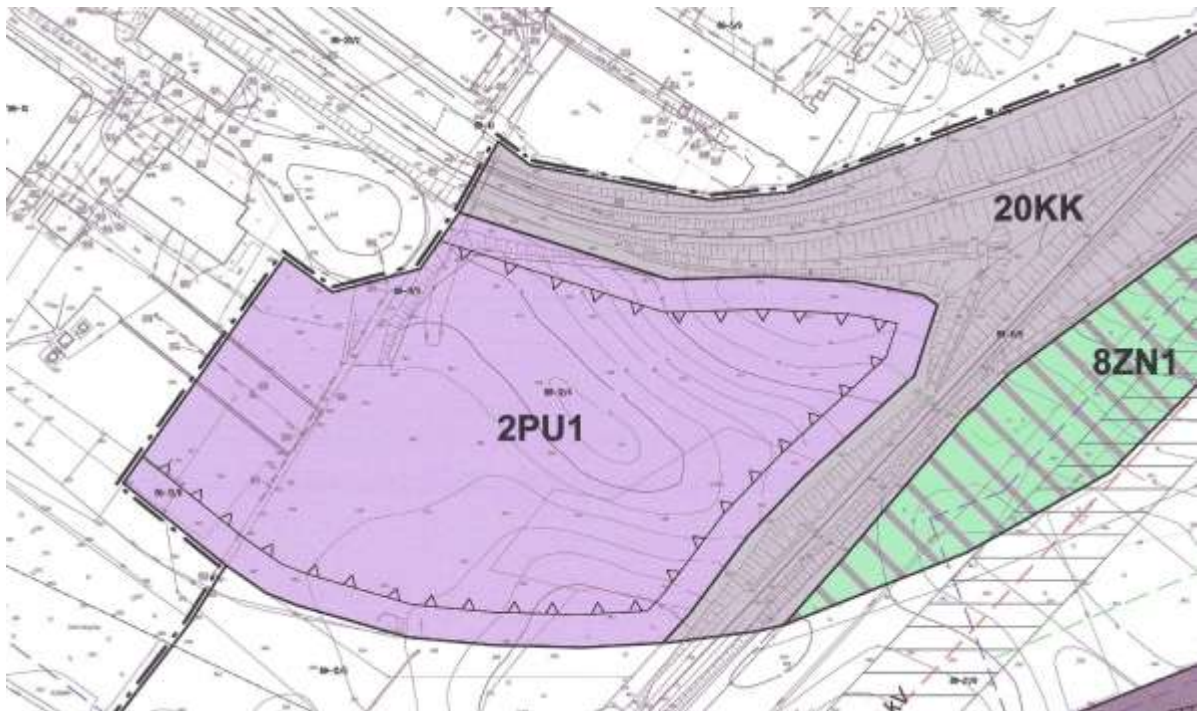
2. Lokalizacja.

Uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w zintegrowanym planie inwestycyjnym terenu położonego w sąsiedztwie ulicy Mariana Bublewicza i ulicy Cementowej w Olsztynie w obrębie nr 89, 88 i 83 Miasto Olsztyn. Teren objęty ZPI jest gruntem zainwestowanym. Działki objęte zintegrowanym planem inwestycyjnym w ramach inwestycji głównej wykorzystywane są w większości dla celów prowadzenia działalności usługowej w tym handlowej, magazynowej i składowej.



Mapa 1: granice opracowania ZPI.

Na terenie działek: 286201_1.0089.29/1; 286201_1.0089.29/2, 286201_1.0089.12/8 obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – uchwała Nr LIII/866/14 Rady Miasta Olsztyna z dnia 28 maja 2014 r. w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego między bocznica kolejową, ulicą Lubelską i granicą Miasta Olsztyna” o nazwie „Dzielnica Przemysłowa - Wschód 4”. W w/w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przedmiotowe działki wskazane są jako tereny zabudowy przemysłowej oznaczone symbolem 2PU1 - tereny zabudowy na funkcje przemysłu, składów, handlu i usług. Na części działki: 286201_1.0089.12/8; 286201_1.0089.12/5 przewidziano pas drogowy drogi publicznej oznaczonej symbolem 13KDG.



Mapa: oznaczenia obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego - uchwała Nr LIII/866/14 Rady Miasta Olsztyna z dnia 28 maja 2014 r. w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego między bocznicą kolejową, ulicą Lubelską i granicą Miasta Olsztyna”

Na terenie części działek: 286201_1.0089.18/3; 286201_1.0089.18/7; 286201_1.0089.12/8, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – uchwała Nr XLIII/561/05 Rady Miasta Olsztyn z dnia 15 kwietnia 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna dla terenu położonego między ulicą Towarową a bocznicą kolejową Stomilu –Olsztyn S.A. W w/w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przedmiotowe fragmenty działek wskazane są jako tereny drogi gminnej, ulica główna.

ZPI obejmuje działki położone w obrębie 89 – Miasto Olsztyn, 88 – Miasto Olsztyn. 83 – Miasto Olsztyn. Teren inwestycji głównej od strony południowej sąsiaduje z drogą gminy miejskiej Olsztyn. Przedmiotowa droga obsługuje komunikacyjne obecną zabudowę usługową w tym handlową, zabudowę magazynową i składową. Dalej na południe przebiega ul. Mariana Bublewicza. Od strony wschodniej teren inwestycji głównej sąsiaduje z terenem kolejowym prowadzącym m.in. do terenów produkcyjnych i magazynowych w tym logistycznych firmy Michelin Polska S.A. Od strony północnej teren sąsiaduje z prywatnymi terenami kolejowymi firmy Cement Ożarów S.A., stanowiąc tory wewnątrzzakładowe w procesie przetwórstwa lub dystrybucji (działka 286201_1.0089.11/10). Od strony zachodniej teren sąsiaduje z terenami usług biurowych oraz terenami usługowo-produkcyjnymi. Dalej na wschód przebiega ul. Cementowa.

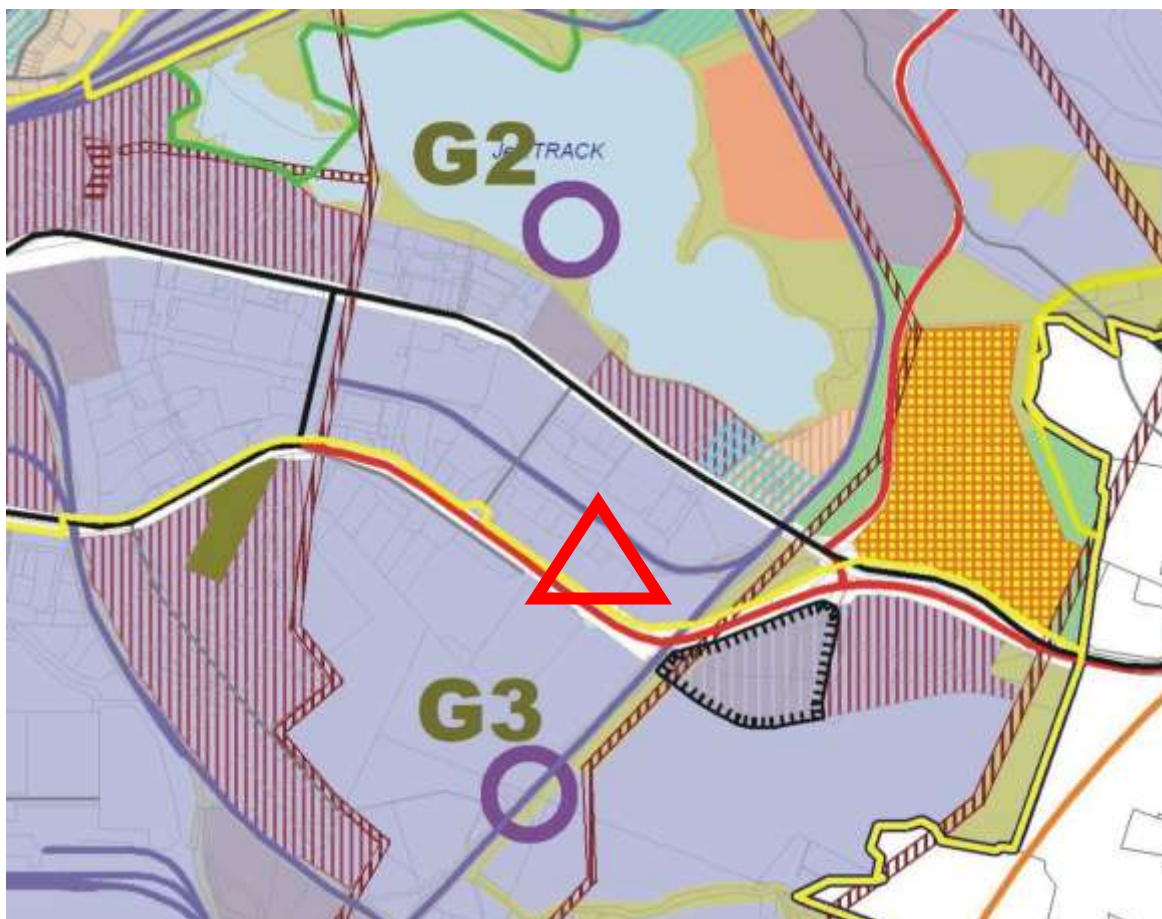
Powierzchnia obszaru objętego ZPI w ramach inwestycji głównej wynosi ok. 6,02 ha. Powierzchnia terenu objętego ZPI która dotyczy inwestycji uzupełniającej wynosi ok. 1,79 ha. Teren jest uzbrojony w infrastrukturę techniczną wodociagową, w infrastrukturę techniczną kanalizacji

sanitarnej, w infrastrukturę techniczną kanalizacji deszczowej, w infrastrukturę sieci ciepłowniczej, w infrastrukturę elektroenergetyczną.

W ramach inwestycji uzupełniającej inwestor zobowiązuje się do remontu drogi publicznej tj. ul. Cementowej wraz z pętlą autobusową, w granicach terenu objętego ZPI na zasadach i warunkach określonych w umowie urbanistycznej.

Ulica Cementowa oraz droga na działce 286201_1.0089.18/3 będzie obsługiwała komunikacyjnie tereny inwestycji głównej jak i tereny sąsiednie z istniejącą zabudową usługową, produkcyjną, magazynową i składową.

Teren opracowania ZPI znajduje się zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna (Uchwała Nr XXXVII/660/13 Rady Miasta Olsztyna z dnia 15 maja 2013 r. o zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna), w strefie funkcjonalno-przestrzennej G2 na „obszarach usług, przemysłu i składów oraz innej aktywności gospodarczej”. Zgodnie ze Studium: „Lokalizowanie nowych wielkopowierzchniowych obiektów handlowych typu handlu hurtowego oraz obiektów branżowych artykułów przemysłowych, salonów sprzedaży samochodów, mebli, artykułów gospodarstwa domowego itp. w strefie G 1, G 2 i G3 na całym ich obszarze.”



Mapa: oznaczenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna - uchwała Nr XXXVII/660/13 Rady Miasta Olsztyna z dnia 15 maja 2013 r. o zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna (czerwonym trójkątem oznaczono lokalizację inwestycji).

3. Cele opracowania.

Głównym celem sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego jest zapewnienie warunków formalno – prawnych dla realizacji:

- a) inwestycji głównej w postaci zabudowy związanej z zabudową usługową w tym handlową, magazynową i składową.
- b) inwestycji uzupełniającej określonej w definicji zawartej w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w postaci remontu drogi publicznej (ul. Cementowej) wraz z pętlą autobusową w zakresie i na zasadach wskazanych w umowie urbanistycznej oraz niezbędnej infrastruktury technicznej przez inwestora na rzecz gminy.

Zamiarem Wnioskodawcy jest realizacja obiektów usługowych w tym usług handlu wielkopowierzchniowego wraz niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu działki budowlanej.

4. Uzasadnienie dotyczące sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1, ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1) W projekcie planu uwzględniono wymogi art. 1, ust. 2-4 w/w ustawy a w szczególności:

- a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz ograniczeń w zakresie stosowania materiałów wykończeniowych obiektów;
- b) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów; Szczegółowe zapisy ZPI mają na celu umożliwienie realizacji zabudowy usługowej w tym handlowej i magazynowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu działki. Walory architektoniczne i krajobrazowe zostały uwzględnione w planie poprzez zapisy dotyczące formy i jakości zabudowy, a także racjonalne proporcje pomiędzy terenami przeznaczonymi do zabudowy w ramach inwestycji głównej a terenami publicznymi, zrealizowane także poprzez właściwe określenie wskaźników zagospodarowania;
- c) wymagania ochrony środowiska poprzez wprowadzenie:
 - ✓ stosowania odpowiednich rozwiązań ekologicznych w zakresie OZE;
 - ✓ obowiązku przyłączenia budynków do sieci kanalizacyjnej i wodociągowej;
 - ✓ zakazu realizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych oraz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;

- ✓ ustaleń dotyczących zagospodarowania terenu, które nie mogą zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich;
- d) ustaleń wskazujących czy na terenie opracowania planu występują obiekty podlegające ochronie na podstawie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi w tym potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez uwzględnienie zasad uniwersalnego projektowania;
- f) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu w tym przeznaczenia terenów; optymalne wskaźniki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględniają walory ekonomiczne przestrzeni poprzez ustalenie przeznaczenia terenów umożliwiających rozwój zabudowy usługowej lub składów i magazynów;
- g) prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę, w uporządkowanych relacjach w stosunku do inwestycji celu publicznego;
- h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu poprzez dostosowanie dróg publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń w tym do przepisów przeciwpożarowych; zostaną one potwierdzone poprzez skierowanie zintegrowanego planu inwestycyjnego do uzgodnienia projektu z niezbędnymi organami w zakresie obronności i bezpieczeństwa;
- i) potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie planu tereny przeznaczone pod drogi publiczne oraz umożliwienie budowy i przebudowy infrastruktury technicznej;
- j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji - uwzględnione w projekcie planu poprzez ustalenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających tereny. Zasady lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacyjnej oraz zasady przebudowy, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej. Nowe inwestycje będą oparte na istniejącej infrastrukturze wymagającej rozbudowy i przebudowy na zasadach wskazanych w ustaleniach ZPI. W rejonie objętym projektem występuje istniejąca sieć wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieć ciepłownicza, sieć energetyczna.
- k) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Urzędu Miasta Olsztyna, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń, umożliwienie uczestnictwa w konsultacjach społecznych, w tym zgłaszania uwag do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

- l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1112) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego planu;
- m) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, poprzez wykorzystanie sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody.
- 2) Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna - uchwała Nr XXXVII/660/13 Rady Miasta Olsztyna z dnia 15 maja 2013 r. o zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna tereny znajdują się w strefie G2 na obszarach usług, przemysłu i składów oraz innej aktywności gospodarczej.
- Analiza zgodności zintegrowanego planu inwestycyjnego z polityką przestrzenną określoną w Studium wykazała, że ustalone w Studium kierunki rozwoju zostały zachowane.
- Stwierdzenie, że zintegrowany plan inwestycyjny, jako szczególna forma planu miejscowego, nie narusza ustaleń Studium jest kompetencją Rady Miasta Olsztyna i następuje w ramach podjęcia uchwały w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego.
- Zgodnie z tym, w projekcie uchwały Rady Miasta Olsztyna w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, stwierdzenie nie naruszenia ustaleń Studium zostało zawarte w treści uchwały, a merytoryczna sentencja tego stwierdzenia poprzez określenie zakresu zgodności z zapisami Studium, została zawarta w niniejszym Uzasadnieniu.
- W związku z tym należy stwierdzić, że spełniony został wymóg art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 3) W projekcie planu przewidziano zabudowę w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących dróg publicznych, które umożliwiają obecnym jak i przyszłym użytkownikom w tym przedsiębiorcom skorzystanie z transportu zbiorowego. Istniejące w sąsiedztwie opracowania drogi publiczne umożliwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.
- 4) Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu uwzględniono interes publiczny i interesy prywatne.
- 5) Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:
- a) projektowane struktury przestrzenne oparto w szczególności o istniejący system komunikacyjny;
 - b) umożliwiono połączenie projektowanej inwestycji z układem zewnętrznym umożliwiając maksymalne wykorzystanie transportu publicznego jako podstawowego środka transportu;

- c) zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych poprzez wyznaczenie dróg publicznych.

5. Uzasadnienie dotyczące zgodności z analizą o której mowa w art. 32, ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Ustalenia zawarte w zintegrowanym planie inwestycyjnym zgodne są z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz oceną aktualności studium i planów miejscowych Miasta Olsztyna, przyjętą uchwałą Rady Miasta Olsztyna z dnia 14 grudnia 2022 r. nr LIV/866/22 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna.

Uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego można rozpatrywać jako realizację potrzeb związanych z rozwojem gminy i lokalnej społeczności.

Ustalenia planu spełniają zakres minimalnych wymagań służących zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami:

- w zakresie dostępności architektonicznej;
- w zakresie dostępności cyfrowej;
- w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej;

w części stanowiącej materię planistyczną, tj. możliwej do zapisania w planach miejscowych.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wpływ uchwalenia projektu planu na finanse gminy przedstawia się następująco:

- a) Po wprowadzeniu w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego nie nastąpi zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele budowlalne.
- b) Krokiem inwestycyjnym będzie zabudowa terenu, z czym wiąże się pobranie podatku od nieruchomości budowlanych. Projekt planu daje możliwość sytuowania budynków usługowych i magazynowych, a to spowoduje naliczanie podatków od części użytkowych budynków.
- c) Zintegrowany plan inwestycyjny ustala koszty po stronie inwestora dotyczące wykonania drogi publicznej na rzecz gminy w zakresie i na zasadach ustalonych w umowie urbanistycznej.
- d) Wydatki własne Gminy wiąza się z kosztami administracyjnymi prowadzenia procedury formalno – prawnej związanej z opracowaniem ZPI.
- e) Nie przewiduje się, aby uchwalenie planu miało przyczynić się do spadku wartości gruntów prywatnych. Należy jednak podkreślić, że dokładne określenie wartości związanej z omawianym celem może nastąpić jedynie w operacie szacunkowym sporządzonym przez

rzeczoznawcę majątkowego, w którym uwzględnia się uwarunkowania szczególne nieruchomości.