

NECO PL SPÓŁKA Z O.O.

ul .F. NOWOWIEJSKIEGO 3/5

10-162 OLSZTYN,

UZASADNIENIE

Do projektu Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego dla terenu obejmującego obszar położony pomiędzy ul. Bohaterów Monte Cassino i zabudową w rejonie skrzyżowania z ulicą Jacka Kuronia.

Proponowana zmiana obowiązujących zapisów mpzp dla terenu objętego wnioskiem o Zintegrowany Plan Inwestycyjny, ma za zadanie poprawę atrakcyjności funkcjonalnej terenu, oraz umożliwić spójne jego wykorzystanie.

Zmiana wpisuje się w politykę przestrzenną miasta Olsztyna, przez powstanie nowych terenów i przeznaczeniu mieszkalnym, w centralnej części miasta, bez konieczności budowy dodatkowych elementów infrastruktury miejskiej, z wykorzystaniem położenia działek w zasięgu komunikacji zbiorowej i terenów rekreacyjnych. ZPI zakłada przede wszystkim wykorzystanie istniejących obiektów, ze zmianą przeznaczenia jednego z nich na funkcję mieszkalną z usługami. Forma i układ przestrzenny tego obiektu predestynuje go właśnie do takiego wykorzystanie.

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

1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury (art.1 ust.2 pkt 1 upzp), potrzeby zrównoważonego rozwoju (art.1 ust.2 pkt 1a upzp) oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art.1 ust. 2 pkt 2 upzp) zostały uwzględnione poprzez:

określenie: linii rozgraniczających,

- linii zabudowy,
- przeznaczenia terenów,
- wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy
- w tym określenia wysokości budynków, formy dachów, materiałów elewacyjnych i pokrycia dachów

2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin (art. 1 ust. 2 pkt 3 upzp) zostały uwzględnione dla całego obszaru opracowania; w opracowywanym planie nie

nastąpiła ingerencja w grunty rolne i leśne; w zasięgu przedmiotowego terenu nie stwierdzono występowania złóż kopalin;

3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 upzp): poprzez wprowadzenie ustaleń dla stref ochrony konserwatorskiej oraz obiektów pobjętych ochroną konserwatorską na podstawie decyzji

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze specjalnymi potrzebami (art. 1 ust. 2 pkt 5 upzp) zostały uwzględnione poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących wymaganych miejsc parkingowych wyposażonych w karty parkingowe; oraz wymagania w zakresie dostępności obiektów mieszkalnych i usługowych dla osób ze szczególnymi potrzebami ujęte są w przepisach odrębnych i będą zagwarantowane na etapie realizacji projektu

przedmiotowy teren znajduje się poza obszarami zagrożonymi powodzią i osuwaniem się mas ziemnych, w związku z czym nie sformułowano ustaleń w tym zakresie. projekcie ZPI wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono pośrednio w kontekście wymagań ochrony środowiska.

5) walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 upzp): obszar objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym posiada predyspozycje do lokalizacji wskazanych we wniosku funkcji

6) prawo własności (art.1 ust.2 pkt 7 upzp): projekt ZPI sporządzany jest na wniosek inwestora, posiadającego prawo dysponowania obszarem inwestycji głównej. Ustalenia projektu ZPI nie ingerują w prawo własności; granice projektowanych terenów zostały dostosowane do istniejących podziałów własnościowych. Do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami projektu dopuszczono dotychczasowe użytkowanie terenu;

7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 upzp) w zasięgu obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym nie znajdują się tereny zamknięte ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, w związku z czym nie sformułowano ustaleń w tym zakresie.

Projekt ZPI zostanie uzgodniony z właściwymi organami i instytucjami w zakresie spraw obronności i bezpieczeństwa państwa;

8) potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 upzp): w projekcie ZPI uwzględniono potrzeby interesu publicznego, rozumianego jako uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, poprzez sformułowanie zapisów dotyczących ładu przestrzennego, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz ochrony środowiska i ochrony dóbr kultury;

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt 10 upzp). w projekcie ZPI sformułowano szereg ustaleń dotyczących uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia zaopatrzenia w wodę i elektroenergetyki, w tym dotyczących ich budowy, modernizacji, przebudowy i

rozbudowy. Biorąc pod uwagę projektowane przeznaczenia nie zachodzi potrzeba budowy lub rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej (art. 1 ust. 2 pkt 11 upzp) projekt ZPI sporządzany jest zgodnie z art. 37ec ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Po wyrażeniu przez Radę Miasta Olsztyna zgody na przystąpienie do sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego, Prezydent Olsztyna zobowiązany jest do wykonania czynności określonych w art. 37ec ust. 2, w tym ogłoszenia i przeprowadzenia konsultacji społecznych;

11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 12 upzp) procedura planistyczna będzie prowadzona zgodnie z wymogami art. 37ec ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu ZPI sporządzona zostanie dokumentacja prac planistycznych, która następnie zostanie przekazana do organu nadzoru;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności (art.1 ust. 2 pkt 13 upzp) proponowane ustalenia nie mają wpływu na warunki zapewniania odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Obszar objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym nie jest związany z terenami ujęć wód.;

13) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska (art.1 ust. 2 pkt 14 upzp): w projekcie ZPI nie dopuszczono lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla zdrowia lub życia ludzi, a w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych.;

14) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej (art.1 ust. 2 pkt 15 upzp): Na przedmiotowym obszarze nie występują grunty orne wysokich klas bonitacyjnych, podlegające ochronie prawnej.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Przy formułowaniu ustaleń projektu ZPI wyważony został interes publiczny i prywatny. Złożony przez inwestora wniosek będzie rozpatrywany w odniesieniu do uzyskanych opinii, dokonanych uzgodnień oraz przeprowadzonych konsultacji społecznych. Na potrzeby projektu ZPI przygotowana zostanie prognoza oddziaływania na środowisko, w której dokonana zostanie ocena wpływu proponowanych ustaleń na środowisko

przyrodnicze, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne będą stanowiły podstawę do podejmowania decyzji w toku procedowania ZPI.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennych.

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych zagwarantowane zostało przez okreś

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

Z uwagi na charakter projektu ZPI nie przewiduje się negatywnego wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Realizacja proponowanych ustaleń obciąży finansowo inwestora, dla którego sporządza się projekt, zgodnie z zawartą w późniejszym terminie umową urbanistyczną.