

Uzasadnienie

„ Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Boenigka w Olsztynie ”.

I. Informacja o obszarze planu

1. Podstawa prawna

Przedmiot i granice planu określa uchwała Nr XIX/253/16 Rady Miasta Olsztyna z dnia 27 stycznia 2016 r. o przystąpieniu do sporządzenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Boenigka w Olsztynie".

2. Położenie

Plan obejmuje obszar o powierzchni 1,0118 ha, położony na terenie osiedla Jaroty przy ul. Boenigka w Olsztynie.

3. Cel sporządzenia planu

Spółdzielnia Mieszkaniowa „JAROTY” zwróciła się z wnioskiem o zmianę obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ul. Boenigka w Olsztynie – „NIEBIESKI PARASOL”, UCHWAŁA NR VII/61/11 Rady Miasta Olsztyn z dnia 11 marca 2011r. W uzasadnieniu swojego wniosku przedstawia argumenty, że teren posiadający zapis w obowiązującym planie jako „1UH”, czyli zabudowa usługowo-handlowa, nie spełnia założonych celów. Spółdzielnia od kilku lat bezskutecznie próbuje wynająć pawilon handlowo-usługowy, co generuje jej straty. Wnioskowana zabudowa mieszkaniowa jest kontynuacją zabudowy mieszkaniowej występującej na sąsiednich działkach.

Celem sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Boenigka w Olsztynie” jest stworzenie takich zasad prawa miejscowego, które pozwolą na racjonalne i efektywne gospodarowanie przestrzenią, uporządkowanie zagospodarowania terenów, uzyskanie spójności kompozycyjnej przestrzeni, spełnienie wymagań ładu przestrzennego.

Głównymi założeniami opracowywanego planu są: zachowanie ważnego ciągu pieszego w kierunku ul. Wilczyńskiego, zachowanie ciągłości zieleni towarzyszącej ul. Boenigka, wprowadzenie funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług w 30% kubatury obiektu na terenie 1MW/U, wprowadzenie funkcji usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej w 50% kubatury obiektu na terenie 2U/MW.

Podstawowymi ustaleniami planu są: wyznaczenie przeznaczenia terenów, określenie zasad kształtowania zabudowy, określenie zasad ochrony ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, a także ustalenie zasad kształtowania przestrzeni publicznej. Plan rozstrzyga w kwestii zasad i wskaźników kształtowania projektowanej zabudowy wraz z rozstrzygnięciem ich obsługi komunikacyjnej. W swoich zapisach plan uwzględnia zasady zrównoważonego rozwoju, walory ekonomiczne przestrzeni, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Mając na uwadze walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności plan daje możliwość włączenia całego terenu 2U/MW do terenu 1MW/U, przy czym ustalenia dotyczące: przeznaczenia, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu – zgodnie z zasadami ustalonymi dla terenu 1MW/U, lub dopuszcza wspólne zagospodarowanie na obszarze powstałym z połączenia części terenów: 1MW/U i 2U/MW przy zachowaniu wskaźników i parametrów dla poszczególnych terenów.

4. Plan obowiązujący

Przedmiotowy plan stanowi częściową zmianę „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ul. Boenigka w Olsztynie – „NIEBIESKI PARASOL”, UCHWAŁA NR VII/61/11 Rady Miasta Olsztyn z dnia 11 marca 2011r.

Zgodnie z jego zapisami, na przedmiotowym obszarze tereny przeznacza się :

1UH -teren usług handlu, 2UH -teren usług handlu, KDD -tereny dróg dojazdowych, KDW -tereny dróg wewnętrznych;

W procedowanym „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul.Boenigka w Olsztynie” tereny przeznacza się:

1MW/U-tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych w maksymalnie 30% kubatury obiektu,

2U/MW- tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej w maksymalnie w 50% kubatury obiektu; 3KDW, 4KDW-tereny dróg wewnętrznych;

Poza zmianami przeznaczenia terenów przedmiotowy plan zmienia w stosunku do obowiązującego:

- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej,
- zasady kształtowania ładu przestrzennego,
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów,
- linie zabudowy
- wprowadza inne wskaźniki urbanistyczne: powierzchni zabudowanej, wysokości zabudowy, intensywności zabudowy co przedstawia poniższa tabela,

Obowiązujący: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ul. Boenigka w Olsztynie – „NIEBIESKI PARASOL”		Procedowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul.Boenigka w Olsztynie”	
wskaźnik powierzchni zabudowanej			
1UH	wielkość powierzchni zabudowy – do 50 % powierzchni terenu	1MW/U	wskaźnik powierzchni zabudowanej - maksymalnie 40% działki budowlanej
2UH	wielkość powierzchni zabudowy – do 45 % powierzchni terenu,	2U/MW	wskaźnik powierzchni zabudowanej - maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej
wysokość zabudowy			
1UH	wysokość zabudowy – max 2 kondygnacje nadziemne,	1MW/U	wysokość zabudowy: maksymalnie do 154,5 m n.p.m. do 6 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 20 m od poziomu terenu, przy czym na 30% powierzchni zabudowy dopuszcza się utworzenie dominanty maksymalnie do wysokości 157,5 m n.p.m. do 7 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 23m od poziomu terenu.
2UH	wysokość zabudowy – max 3 kondygnacje nadziemne,	2U/MW	wysokość zabudowy maksymalnie do 148.5 m n.p.m, do 4 kondygnacji nadziemnych jednak nie więcej niż 14 m od poziomu terenu,
intensywność zabudowy			

1UH	-	1MW/U	intensywność zabudowy: - minimalna 0,5 maksymalna 2,60,
2UH	-	2U/MW	intensywność zabudowy: - minimalna 0,5 maksymalna 2,00,
powierzchnia biologicznie czynna			
1UH	powierzchnia biologicznie czynna – min. 30 % powierzchni terenu,	1MW/U	udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 30% powierzchni terenu inwestycyjnego,
2UH	powierzchnia biologicznie czynna – min. 30 % powierzchni terenu,	2U/MW	udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 0% powierzchni terenu inwestycyjnego,

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie

Obszar objęty projektem planu położony jest w południowej części miasta Olsztyna, na osiedlu Jaroty i obejmuje powierzchnię około 1 ha. Granice terenu objętego opracowaniem wyznacza z każdej strony ulica Jana Boenigka. Teren jest zabudowany i zagospodarowany. W jego granicach zlokalizowane są budynki o funkcji usługowej, parkingi oraz drogi wewnętrzne. Na terenie 1MW/U znajduje się duży parterowy, niszczyący budynek handlowo-usługowy. Obiekt od lat nie jest użytkowany. Na terenie 2U/MW znajdują się mniejsze, funkcjonujące obiekty handlowo-usługowe I i III –kondygnacyjne. Pomiędzy budynkami przebiega ogólnodostępny, często wykorzystywany przez mieszkańców ciąg pieszy, który łączy tę część osiedla z ul. Wilczyńskiego. Pomiędzy terenami zabudowanym i utwardzonymi występują niewielkie powierzchnie biologicznie czynne z małym udziałem zieleni – głównie trawiastej oraz pojedynczymi nasadzeniami krzewów i drzew. W sąsiedztwie terenu objętego opracowaniem występują tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej, w tym obiekty użyteczności publicznej (przedszkole, centrum opieki Niebieski Parasol). Na przedmiotowym terenie znajdują się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

6. Realizacja polityki przestrzennej Miasta ustalonej w Studium Uwarunkowań

Teren przedmiotowego planu znajduje się na terenie strefy M9-STREFA MIESZKANIOWA - NAGÓRKI, JAROTY, PIECZEWO.

Zgodnie z zapisami Studium wyznaczone na rysunku studium kontury obszarów i terenów funkcjonalnych nie stanowią ściśle określonych „linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania” stosowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a wyodrębnienie terenów funkcjonalnych następuje w procedurach planistycznych w ramach analizy. Dla wyznaczonych w Studium obszarów i terenów przyjęto, że funkcje podstawowe i towarzyszące, uzupełniające, nie kolizyjne i o podobnych wymaganiach przestrzennych poszczególnych stref stanowią elementy funkcjonalne zagospodarowania poszczególnych stref.

Na terenach położonych w granicach M9 Strefa Mieszkalna Nagórki Jaroty Pieczewo zabudowa mieszkaniowa z uzupełnieniem w postaci infrastruktury usługowo-handlowej tworzy strukturę osiedli mieszkalnych. Dlatego na obszarze tej strefy funkcje zabudowy mieszkalną i usługową należy traktować jako współistniejące i wzajemnie się uzupełniające.

Teren opracowania planu od północy, wschodu i zachodu graniczy z obszarem zabudowy mieszkaniowej, a od południa z terenami zabudowy usługowej.

Wprowadzenie w przedmiotowym mpzp na terenie 1MW/U funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług oraz dopuszczenie funkcji mieszkalnej na terenie usług 2U/MW w określonych procentach wynika z analizy realnych potrzeb tej części osiedla na infrastrukturę usługowo-handlową oraz zabudowę mieszkaniową.

Biorąc pod uwagę powyższe należy stwierdzić, że rozwiązania przyjęte w projekcie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Boenigka w Olsztynie” nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna, przyjętym Uchwałą Rady Miasta Olsztyna nr XXXVII/660/13 z dnia 15 maja 2013r.

7. Projekt rysunku planu miejscowego sporządzono w formie rysunku, na kopii mapy, o której mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu przestrzennym, zawierającej obszar objęty projektem planu miejscowego wraz z jego niezbędnym otoczeniem, w skali 1:1000.

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

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

Projekt planu miejscowego zawiera zapisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, poprzez przywołanie ogólnych zasad dla całej przestrzeni objętej opracowaniem, jak również zasad szczegółowych dla poszczególnych terenów funkcjonalnych.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone zostały ustaleniami dotyczącymi: przeznaczeń terenów, zasadami realizowania infrastruktury, zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², zasadami doboru materiałów oraz kolorystyki obiektów, zakazem lokalizacji ogrodzeń za wyjątkiem boisk i placów zabaw dla dzieci, zasady umieszczania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych.

Wymagania ładu przestrzennego odzwierciedlone są również poprzez ustalenie wszelkich zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu: intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy, jak również wskazania maksymalnej dopuszczalnej wysokości zabudowy.

Plan ustala nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób z ograniczoną sprawnością, w tym dla osób niepełnosprawnych;

2. Uwzględnienie walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Mając na względzie walory architektoniczne i krajobrazowe przestrzeni, przepisy planu regulują kwestie związane z kształtowaniem zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, w tym maksymalną wysokość zabudowy.

W sąsiedztwie terenu objętego opracowaniem planu znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, która ze względu na duże zróżnicowanie wysokości terenu na tym obszarze, znajduje się na skarpach o znacznej wysokości. Teren objęty opracowaniem mpzp znajduje się poniżej w stosunku do sąsiednich zagospodarowanych działek, (rzędne terenu objętego opracowaniem: ok. 134,5 m n.p.m., rzędne terenu przed wejściem do sąsiednich budynków zlokalizowanych na skarpach: ok. 140 m n.p.m.) .

Przy takich uwarunkowaniach, aby uwzględnić walory architektoniczne i krajobrazowe przestrzeni konieczne było wprowadzenie definicji wysokości zabudowy na potrzeby mpzp. Wprowadzona definicja wysokości zabudowy ma za zadanie ograniczyć możliwość modyfikowania rzędnych terenu, jednoznacznie określić maksymalną wysokość obiektów budowlanych na danym terenie tak, aby nie powstała zabudowa dominująca wysokością nad otoczeniem.

W związku z powyższym wyznaczono w nawiązaniu do sąsiedniej zabudowy wysokość nowej zabudowy za pomocą:

- maksymalnej wysokości zabudowy wyrażonej wysokością bezwzględną, mierzoną w metrach nad poziomem morza, czyli gabarytu służącego do określenia maksymalnego

wymiaru pionowego obiektu za pomocą poziomu płaszczyzny, której nie może przekroczyć żaden punkt tego obiektu

- maksymalnej wysokości zabudowy wyrażonej w metrach mierzonej od poziomu terenu przed wejściem do budynku, od strony frontu terenu do najwyższego punktu budynku,
- maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych.

Plan nie ustala liczby kondygnacji podziemnych, liczba ta wynika z parametru intensywności zabudowy.

Wprowadzenie definicji wysokości zabudowy do przedmiotowego miejscowego planu było konieczne, ponieważ definicja wysokości budynku sformułowana w obowiązujących warunkach technicznych służy jedynie przyporządkowaniu budynkowi odpowiednich wymagań tego rozporządzenia. Ze względu na to, że w budynku można dowolnie lokalizować wejście główne, czyli poziom od którego, liczona jest jego wysokość, definicja ta nie pozwala wyznaczyć jednoznacznie, rozumianej z punktu widzenia kształtowania przestrzeni zurbanizowanej, koniecznej do zachowania ładu przestrzennego wysokości zabudowy.

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

W nawiązaniu do art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody teren objęty opracowaniem położony jest poza granicami obszarów objętych prawnymi formami ochrony przyrody, w tym poza obszarami Natura 2000. Ponadto na terenie nie występują pomniki przyrody. Z uwagi, że obszar objęty projektem planu położony jest w sąsiedztwie terenów zabudowanych i zagospodarowanych, realizacja projektu planu nie wpłynie w żaden sposób na obszary objęte prawnymi formami ochrony przyrody.

Zgodnie z prognozą oddziaływania na środowisko, z uwagi na skalę planowanej zabudowy oraz jej charakter nawiązujący do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy nie przewiduje się znaczącego oddziaływania na stan środowiska.

W projekcie planu znalazło się szereg ustaleń dotyczących ochrony środowiska, które w sposób bezpośredni i pośredni wpływają korzystnie na środowisko przyrodnicze oraz warunki życia i zdrowia ludzi. Ustalenia te dotyczą m.in. ochrony powietrza i preferencji źródeł niskoemisyjnych, ochrony wód, powierzchni ziemi i gleby, ochrony przed hałasem, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych szczelnych powierzchni ulic i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej, nakaz miejscowego zagospodarowania niezanieczyszczonych wód opadowych, zakaz uciążliwej działalności usługowej, zakaz działalności związanej z przetwarzaniem odpadów, nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącej wartościowej zieleni wysokiej. Także bezpośrednio wyrażone zapisy dotyczące gospodarki wodno-ściekowej, gospodarki odpadami oraz warunkami zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz i ciepło. Zapisy te docelowo dążą do zapewnienia wysokiej jakości użytkowania obiektów poprzez zapewnienie dostępu do infrastruktury technicznej.

W projekcie planu uwzględniono niezbędny dla zapewnienia właściwych warunków użytkowania rozwój infrastruktury technicznej, której niedostatki są jednym z bardziej istotnych problemów właściwego stanu ochrony środowiska.

Inne wymagania związane z kwestią ochrony środowiska zostały uwzględnione w projekcie planu, w wyniku m. in. realizacji wytycznych z opracowania ekofizjograficznego oraz prognozy oddziaływania na środowisko.

Teren objęty opracowaniem położony jest w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Subzbiornik Warmia nr 205 oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Olsztyn (zbiornik międzymorenowy Olsztyn) nr 213.

W kwestii ochrony wód plan nakazuje stosowanie odpowiednich technologii eliminujących prawdopodobieństwo ich zanieczyszczenia (odprowadzanie ścieków do istniejącej kanalizacji sanitarnej, ścieków deszczowych do kanalizacji deszczowej, zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej), jak również ograniczanie wielkości powierzchni szczelnych.

Plan nie przewiduje lokalizacji terenów rolniczych ani leśnych.

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

W granicach planu nie występują obiekty i obszary objęte ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

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

W granicach planu każda działka budowlana, przeznaczona pod zabudowę z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci technicznego uzbrojenia terenu w zakresie: zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków sanitarnych oraz zaopatrzenia w energię elektryczną;

W kwestii potrzeb osób niepełnosprawnych, opracowanie planu nakazuje stosowanie rozwiązań architektoniczno-budowlanych dostosowujących przestrzeń publiczną do tych celów. Dodatkowo w ustaleniach planu określono minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

W granicach planu brak jest terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemi, dlatego nie uwzględnia on kwestii sposobu ich zagospodarowania w myśl wymagań ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi.

6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Plan zagospodarowania przedmiotowej przestrzeni poprzez przyjęte w nim rozwiązania projektowe dąży do racjonalnego wykorzystania istniejącego zagospodarowania obszaru, bierze pod uwagę wszystkie czynniki z tym związane tj. istniejącą infrastrukturę techniczną, istniejące połączenia komunikacyjne oraz położenie terenu w obszarze wykształconej struktury osiedla mieszkalnego. Wskazuje on rozwiązania najkorzystniejsze z punktu widzenia potencjalnego rozwoju tej części miasta.

7. Prawo własności

W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty stanowiące własność Spółdzielni „Jaroty”, Gminy Olsztyn oraz osób prywatnych.

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projektowane niniejszym planem funkcje terenów będą miały neutralny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa Państwa. Mimo powyższego, projekt planu podlega opinii oraz uzgodnieniu przez organy właściwe w sprawach obronności i bezpieczeństwa państwa.

9. Potrzeby interesu publicznego

Projekt planu porządkuje istniejące zagospodarowanie terenu, wprowadza nowe tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, wprowadza linie zabudowy, które, ograniczają zabudowę i pozwalają na zachowanie ważnego ogólnodostępnego ciągu pieszego w kierunku ul. Wilczyńskiego.

Wskazany w projekcie sposób zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy w przestrzeni publicznej uwzględnia potrzeby ogółu społeczeństwa tj. osób starszych i osób niepełnosprawnych i osób ze szczególnymi potrzebami.

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

Projekt planu w §13 zawiera ustalenia dotyczące zasad związanych z kształtowaniem i zagospodarowaniem 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 zapewnia możliwość udziału społeczeństwa w procesie planowania przestrzennego.

Przedmiot i granice planu określa uchwała Nr XIX/253/16 Rady Miasta Olsztyna z dnia 27 stycznia 2016 r. o przystąpieniu do sporządzenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Boenigka w Olsztynie".

Dnia 11.02.2016r. ogłosił po raz pierwszy o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta, na jego stronie internetowej oraz w lokalnej prasie. Wyzначył również termin składania wniosków 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia.

W dniu 17.03.2016r. opublikowane zostało obwieszczenie o prowadzeniu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla „ Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Boenigka w Olsztynie ”.

Na kolejnym etapie umożliwiono wgląd do projektowanego planu, poprzez jego wyłożenie w siedzibie UM Olsztyna w dniach od 10 maja 2021 do 31maja 2021r, udział w dyskusji na jego temat w dniu 26 maja 2021r oraz możliwość składania uwag do 14 czerwca 2021r. Ogłoszenie o tej możliwości przedstawiono na tablicy ogłoszeń, na stronie internetowej oraz ogłoszono w lokalnej prasie.

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

Projekt planu w §13 zawiera ustalenia dotyczące zasad związanych z kształtowaniem i zagospodarowaniem infrastruktury technicznej, która wymagana jest do zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

13. Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych. Ocenia się, że ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych.

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

Plan zagospodarowania przedmiotowej przestrzeni poprzez przyjęte w nim rozwiązania projektowe dąży do racjonalnego wykorzystania istniejącego zagospodarowania obszaru, bierze pod uwagę wszystkie czynniki z tym związane tj. położenie terenów na obszarze wykształconego osiedla mieszkalnego, dobrze skomunikowanego, obsługiwanego przez transport publiczny, zapewniającego dostęp mieszkańcom nowej zabudowy do szerokiego zakresu usług: oświatowych i wychowawczych, usług zdrowia, handlu itd., posiadającego istniejącą infrastrukturę techniczną. Ekonomiczne skutki podjęcia planu analizowane są w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Boenigka w Olsztynie.”

W odniesieniu do art. 1 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu ustala co następuje:

- 14.1. W kwestii kształtowania 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.

14.2. W kwestii lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – Osiedle Jaroty jest dobrze skomunikowaną, obsługiwaną przez transport publiczny zbiorowy jednostką osiedlową. W promieniu około 500m od terenu objętego opracowaniem planu znajduje się kilka przystanków autobusowych. Zachowanie istniejącego ciągu pieszego w kierunku ul. Wilczyńskiego ma ułatwiać mieszkańcom dojście do zlokalizowanych tam obiektów usługowych oraz przystanków komunikacji miejskiej. Biorąc pod uwagę bliską lokalizację przystanków autobusowych oraz sieć ciągów pieszych pozwalających na wygodne przemieszczanie się mieszkańców osiedla można wnioskować, że mieszkańcy wprowadzanej planem nowej zabudowy mają możliwość w jak największym stopniu wykorzystywać publiczny transport zbiorowy jako podstawowy środek transportu.

14.3. W kwestii zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów –

Na terenie osiedla Jaroty tereny nieruchomości pozostają niewygodzone. Wpływa to pozytywnie na funkcjonowanie istniejącej sieci ciągów pieszych. Mieszkańcy osiedla mają wygodny dostęp do większości usług lokalnych na piechotę.

Na terenie planu zostały wyznaczone nieprzekraczalne linie nowej zabudowy tak, aby zachowany został ciąg pieszy w kierunku ul. Wilczyńskiego. Dodatkowo na obszarze planu obowiązuje zakaz wygradzania terenów.

Projekt planu zapewnia rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów ustalając możliwość realizacji ścieżek pieszych i rowerowych.

14.4. W kwestii dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy -

– nowa zabudowa realizowana zgodnie z ustaleniami powyższego mpzp powstanie na obszarze istniejącego osiedla mieszkalnego Jaroty o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, dobrze skomunikowanego, obsługiwanego przez transport publiczny, zapewniającego dostęp mieszkańcom nowej zabudowy do szerokiego zakresu usług: oświatowych i wychowawczych, usług zdrowia, handlu itd., posiadającego istniejącą infrastrukturę techniczną.

Dla wyznaczonych w planie terenów określone zostały 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 podłączenie nowej zabudowy do istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego.

15. Przedmiotowy plan miejscowy jest zgodny z wynikami analizy: „Ocena aktualności Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna oraz planów miejscowych w Olsztynie”, Uchwała Rady Miasta Nr LIII/1039/18 z dnia 26 września 2018r. o której mowa w art.32 ust.1 oraz w art.32 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
16. Projektowanie uniwersalne zostało uwzględnione w projekcie miejscowego planu poprzez ustalenie nakazu dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób z ograniczoną sprawnością w tym osób niepełnosprawnych.

17. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy.

Ekonomiczne skutki podjęcia planu analizowane są w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Boenigka w Olsztynie.” Uchwalenie przedmiotowego planu. nie wpłynie negatywnie na finanse Gminy Olsztyn.