

Uzasadnienie

do „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie skrzyżowania ul. Lubelskiej i Mariana Bublewicza w Olsztynie”.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie skrzyżowania ul. Lubelskiej i Mariana Bublewicza w Olsztynie „LUBELSKA – BUBLEWICZA PÓŁNOC” sporządzony został na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, ze zm.¹) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713, ze zm.²). Załącznikami do uchwały są: rysunek planu, rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do planu, rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i określenia zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz dane przestrzenne o planie zaprezentowane cyfrowo. Dane te, zgodnie z art. 67a ust 3 w/w ustawy 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 planu powstał na podstawie uchwały Nr XV/255/19 Rady Miasta Olsztyna z dnia 27 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie skrzyżowania ul. Lubelskiej i ul. Mariana Bublewicza w Olsztynie”.

2. Położenie

Plan obejmuje obszar o powierzchni około 19,02 ha, położony na działkach nr 88-12/18, 88-17/6 i 88-17/7, którego południowa granica biegnie wzdłuż ulicy Mariana Bublewicza (w ramach przebiegu drogi ekspresowej S 51), zachodnia granica przebiega wzdłuż ulicy bez nazwy, a na wschodzie graniczy z gminą Purda.

3. Cel sporządzenia planu

Teren będący przedmiotem niniejszej uchwały objęty jest obowiązującym planem miejscowym „TRACK-WSCHÓD” (Uchwała nr XXXVIII/492/04 Rady Miasta Olsztyn z dnia 29 grudnia 2004 r.). Zagospodarowanie przewidziane w obowiązującym planie nie zostało w pełni zrealizowane. Na podstawie decyzji ZRID, pomimo ustaleń obowiązującego planu, zrealizowany został element układu drogowego, zmieniając w ten sposób przeznaczenie terenu na działce nr 88-17/7.

Zmienione uwarunkowania faktyczne, ekonomiczne, gospodarcze i prawne w zakresie planowania przestrzennego, w stosunku do uwarunkowań na dzień uchwalania obecnie obowiązującego planu (tj. w 2004 r.), predestynowały o konieczności dostosowania zapisów planu do nowej sytuacji.

¹ Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020r., poz. 471, 782, 1086 i 1378 oraz w Dz. U. z 2021 r., poz. 11.

² Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020r., poz. 1378.

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Olsztyna dla przedmiotowego obszaru wskazuje kierunek przekształceń w strukturze przestrzennej oraz przeznaczeniu terenów jako przygotowanie nowych terenów aktywności gospodarczej, położonych pomiędzy jeziorem Track a granicami miasta, który stanowi jednocześnie główny cel zmiany obecnie obowiązującego prawa miejscowego.

Plan rozstrzyga w kwestii przeznaczenia terenów pod szeroko rozumiane funkcje: handlowe (w tym lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych), usługowe, produkcyjne, przetwórstwa przemysłowego, składowania, magazynowania, logistyczne oraz zasad kształtowania projektowanej zabudowy przeznaczonej do pełnienia w/w funkcji wraz z rozstrzygnięciem zasad obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów funkcjonalnych. Plan decyduje w kwestii zagospodarowania terenów zieleni, w tym o charakterze zieleni naturalnej i izolacyjnej.

4. Plan obowiązujący

Na terenie objętym opracowaniem bieżącego planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna dla terenu położonego między ulicą Lubelską, linią kolejową a granicą miasta Olsztyn - „TRACK-WSCHÓD” (Uchwała nr XXXVIII/492/04 Rady Miasta Olsztyn z dnia 29 grudnia 2004 r.)

Zgodnie z ich zapisami, teren objęty opracowaniem bieżącego planu przeznaczony jest:

- pod funkcję usługowo-sportową;
- pod zielenią urządzoną towarzyszącą funkcji usługowo-sportowej;
- pod zielenią naturalną, nieurządzoną.

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie

Przedmiotowy teren jest niezabudowany, został jednak silnie przekształcony w związku z funkcjonowaniem na nim toru motocrossowego. We wschodniej części obszaru objętego planem zlokalizowana jest stacja redukcyjna gazu oraz sieci gazowe i sieć elektroenergetyczna najwyższego napięcia. Otoczone one są naturalną niską zielenią. Na niewielkim obszarze, wzdłuż północno-wschodniej granicy planu rozciąga się pasmo enklawy leśnej. W części południowej terenu znajdują się naturalne zbiorniki wodne. Zauważyć należy, że granice jednego z nich zostały znacząco przekształcone w związku z budową ulicy Mariana Bublewicza, w ramach budowy obwodnicy miasta Olsztyna. Obsługa komunikacyjna terenu odbywa się tymczasową drogą wewnętrzną z drogi dojazdowej ulicy Mariana Bublewicza.

6. Realizacja polityki przestrzennej Miasta ustalonej w Studium Uwarunkowań

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna, przyjętym Uchwałą Rady Miasta Olsztyna nr XXXVII/660/13 z dnia 15 maja 2013 r., obszar objęty projektem planu zlokalizowany jest na terenie Strefy Usługowo-Gospodarczej G2, w której ustala się lokalizację nowych wielkopowierzchniowych obiektów handlowych na całym jego obszarze, szczególnie w rejonie dróg układu podstawowego (ulicy Lubelskiej i Towarowej) oraz w rejonie obwodnicy miasta. Szczegółowa lokalizacja takich obiektów ustalana jest w trybie procedury sporządzenia i uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jako kierunek zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczenia terenów zlokalizowanych w strefie G2, Studium wskazuje przygotowanie nowych terenów usługowo-gospodarczych na obszarze Track – Wschód (obejmującym między innymi przestrzeń procedowanego planu).

Studium wskazuje wykorzystanie istniejącej zieleni naturalnej, nieurządzonej do tworzenia zieleni urządzonej lub izolacyjnej oraz utrzymanie lokalnej retencji oczek wodnych. W kwestii wskaźników dotyczących zagospodarowania przestrzeni Studium wskazuje intensywność zabudowy na poziomie max. 3,0, a powierzchnia zabudowy działek nie może być większa niż 80%.

Zastosowane rozwiązania w projekcie planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna, w tym wyżej wymienionych, sprecyzowanych dla całej Strefy Usługowo-Gospodarczej G2.

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 reguł dla całej przestrzeni objętej opracowaniem, jak również zapisów szczegółowych dla poszczególnych terenów funkcjonalnych. Zachowanie tego ładu przestrzennego rozumiane jest przez pryzmat zachowania walorów ekonomicznych, społecznych i środowiskowych tej przestrzeni. Wyżej wymienione zasady dotyczą dozwolonej lokalizacji budynków względem granicy działki, przy uwzględnieniu położenia sąsiadujących z terenami linii energetycznych wysokiego i najwyższego napięcia, istniejących i projektowanych sieci gazowych oraz odcinków dróg publicznych. 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.

2. Uwzględnienie walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Kwestia walorów architektonicznych i krajobrazowych przestrzeni, uwzględniona została poprzez regulacje związane z kształtowaniem zabudowy tj. wskazanie nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz zasad kształtowania dachów zabudowy oraz poprzez ustalenie wskaźników zagospodarowania terenu, w tym maksymalną wysokość zabudowy.

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

Projekt planu przewiduje pozostawienie terenów zieleni w analogicznej wielkości w stosunku do dotychczasowego stanu wskazanego w obowiązującym planie. Niewielkiej zmianie ulegną jedynie przebiegi granic tych terenów. Jako nieco większy (w stosunku do stanu dotychczasowego) zaplanowano obszar o funkcji zieleni naturalnej. Wynika to z istniejącej sytuacji terenowej – znajduje się na nim naturalne zbiorowisko roślinności leśnej. W projekcie planu dotychczasowy obszar zieleni urządzonej towarzyszącej funkcji usług sportu zmieniono na funkcję zieleni izolacyjnej, która stanowić miałaby naturalną barierę przed możliwymi do wystąpienia negatywnymi oddziaływaniami projektowanych funkcji usługowo-przemysłowych (na terenie aktywności gospodarczej AG) w stosunku do istniejącej zabudowy wsi Grądek, na terenie gminy Purda.

W kwestii ochrony wód, plan nakazuje dostosowanie projektów zagospodarowania działki do istniejących stosunków wodnych. Nakazuje on stosowanie odpowiednich technologii eliminujących prawdopodobieństwo zanieczyszczenia wód (odprowadzanie ścieków do

istniejącej kanalizacji sanitarnej, ścieków deszczowych do kanalizacji deszczowej lub rowów melioracyjnych i zbiorników wodnych, pełniących funkcje retencyjne, po ich uprzednim oczyszczeniu, czy też zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej), jak również ograniczanie wielkości powierzchni szczelnych. Zagadnienie związane z ochroną środowiska uregulowane zostało poprzez wskazanie w planie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce. Przepisy planu dopuszczają również budowę nowych zbiorników wodnych.

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

W granicach planu brak jest terenów wymagających ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

Zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt planu ustala kwestie związane z ograniczeniem zagospodarowania, w tym zakazem wprowadzania zabudowy, między innymi w związku z przebiegiem przez omawiany obszar:

- napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 220 kV relacji Olsztyn I - Włocławek Azoty;
- napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV,
- napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV,
- dwóch sieci gazowych wysokiego ciśnienia DN 150 o maksymalnym ciśnieniu roboczym 5,5 MPa,
- sieci gazowej średniego ciśnienia DN 125 o ciśnieniu gazu nie większym niż 0,4 MPa,
- sieci gazowej średniego ciśnienia DN 250 o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5 MPa,
- projektowanej sieci gazowej wysokiego ciśnienia DN 300 o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 5,5 MPa łącznie.

W planie wprowadzone zostały zapisy dotyczące lokalizacji odpowiednio pasów technologicznych, pasów ochrony funkcyjnej oraz stref kontrolowanych na terenach okalających przebieg w/w sieci, w których utrzymywane są ograniczenia w ich zagospodarowywaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rozwiązuje również zagadnienia związane z potencjalnym hałasem generowanym przez projektowane funkcje, w tym sposób ochrony przed nim oraz ustala dopuszczalne poziomy hałasu w obrębie projektowanych funkcji.

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 samochodów wyposażonych 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 potencjału obszaru, zgodnie z potrzebami realizacji zadań gospodarczych gminy. Bierze on pod uwagę wszystkie czynniki z tym związane tj. istniejącą infrastrukturę techniczną, istniejące połączenia komunikacyjne (szczególnie walor związany z bliskością węzła drogowego „Olsztyn Wschód” na obwodnicy miasta) oraz istniejącą w tym miejscu zielenią. Plan wskazuje rozwiązania najkorzystniejsze z punktu widzenia potencjalnego efektu społeczno-gospodarczego (determinanty rozwoju gospodarczego miasta: powstanie nowych miejsc pracy, spadek bezrobocia na lokalnym rynku pracy, przyciągnięcie nowych inwestorów do miasta, udostępnienie przestrzeni do rozwoju lokalnej przedsiębiorczości etc.) oraz efektu przestrzennego (brak konfliktu między funkcjami mieszkalnymi a potencjalnie oddziaływujących na środowisko funkcjami usługowymi, tworzenie oferty dla potencjalnych podmiotów gospodarczych przy zachowaniu wymagań ładu przestrzennego). Ekonomiczne skutki podjęcia planu analizowane są w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie skrzyżowania ul. Lubelskiej i ul. Mariana Bublewicza w Olsztynie”

7. Prawo własności

W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty stanowiące własność Gminy Olsztyn i grunty stanowiące własność Skarbu Państwa (pas drogi krajowej).

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 i uzgodnień przez organy właściwe w sprawach obronności i bezpieczeństwa państwa.

9. Potrzeby interesu publicznego

Interes publiczny lokalnej społeczności realizowany jest poprzez wskazanie stosownych nakazów (ograniczeń) dotyczących sposobu zainwestowania w tereny o funkcjach aktywności gospodarczej oraz usług i handlu, w celu ochrony przed potencjalnymi uciążliwościami zaprojektowanych i wymienionych powyżej funkcji. Interes publiczny w w/w zakresie zaspokojony zostanie również poprzez ustalenie w planie funkcji zieleni izolacyjnej i naturalnej. Ostatecznie, zapisy planu nakazujące podczas zagospodarowywania szereg działań zapobiegających nadmiernej eksploatacji zasobów naturalnych środowiska na przedmiotowym terenie, w tym przykładowo nakaz zachowania zieleni istniejącej, nakaz zachowania istniejących wód, odpowiednie gospodarowanie wodami opadowymi, uwzględniają potrzeby ogółu społeczeństwa.

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

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.

Dnia 03 grudnia 2019 r., ogłosił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta, na jego stronie internetowej oraz w lokalnej prasie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. Wyzaczył również termin składania wniosków do niego, o czym powiadomiono poprzez ogłoszenie na tablicy ogłoszeń, na stronie internetowej UM Olsztyna oraz w lokalnej prasie. W wyznaczonym terminie (do 24 grudnia 2019 r.) wpłynęły wnioski, które zostały odpowiednio rozpatrzone.

Na kolejnym etapie umożliwiono wgląd do projektowanego planu, poprzez jego wyłożenie w siedzibie UM Olsztyna, udział w dyskusji na jego temat oraz złożenie do niego uwag. Ogłoszenie o tej możliwości przedstawiono na tablicy ogłoszeń, na stronie internetowej oraz ogłoszono w lokalnej prasie. W wyznaczonym terminie (dor.) wpłynęły uwagi, które zostały odpowiednio rozpatrzone.

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 w celu zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

13. Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych.

Obszar objęty planem położony jest na działkach, niestanowiących własności osób prywatnych a w związku z tym przeznaczenie terenów w planie nie wpływa na interes prywatny. W przypadku niniejszego planu nie zachodzi potrzeba wyważenia interesu publicznego z interesem prywatnym.

Przyjęte w planie rozwiązania mają na celu, w głównej mierze wykorzystać potencjał ekonomiczny działki, stanowiącej własność Gminy Olsztyn, wynikającej z jej bezpośredniego położenia przy głównym ciągu komunikacyjnym – obwodnicy miasta oraz przy węźle drogowym „Olsztyn Wschód”. Rozwiązania planu wskazują na przeznaczenie przedmiotowego terenu na cele aktywności gospodarczej (funkcje: handlową, w tym lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, usługową, produkcyjną, przetwórstwa przemysłowego, składowania, magazynowania, logistyczne), a więc poszerzenie oferty inwestycyjnej miasta oraz przyciągnięcie podmiotów gospodarczych do miasta lub wykorzystanie potencjału lokalnych przedsiębiorców. Wszystkie te działania wpisują się w ogólnie rozumiane zapewnienie potrzeb interesu publicznego (interesu społecznego). Wyżej wskazane działania na rzecz ogółu społeczności miejskiej zrównoważone zostały poprzez zaplanowane rozwiązania przestrzenne mające na celu ochronę mieszkańców wsi Grądek (gmina Purda), sąsiadującej z terenem zainwestowania, przed ewentualnymi uciążliwościami związanymi z projektowanymi funkcjami. W tym celu, plan przewiduje pozostawienie pasma zieleni naturalnej nieurządzonej oraz zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy miasta.

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

Główną intencją sporządzenia planu było wykorzystanie potencjału ekonomicznego działki, stanowiącej własność Gminy Olsztyn, wynikającego z jej bezpośredniego położenia przy głównym ciągu komunikacyjnym – obwodnicy miasta oraz przy węźle drogowym „Olsztyn Wschód”, w zgodzie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna. Mając na względzie wymagania ładu przestrzennego, ustalone zostały zasady kształtowania zabudowy na terenach aktywności gospodarczej oraz usług, poprzez ustalenie minimalnych wielkości projektowanych działek, określenie odpowiednich wskaźników zabudowy tych terenów. Pozwoli to w przyszłości na efektywne, z ekonomicznego punktu widzenia, zagospodarowanie przestrzeni, w tym podział działek oraz usytuowanie nowej zabudowy.

Wraz z projektowanymi terenami funkcjonalnymi (1 AG i 2 UH) przeznaczonymi pod szeroko rozumiane funkcje: handlową, w tym lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, usługową, produkcyjną, przetwórstwa przemysłowego, składowania, magazynowania, logistyczne, projekt planu wyznacza tereny o przeznaczeniu pod zieleń naturalną nieurządzoną, zieleń izolacyjną. Wyżej wymienione tereny funkcjonalne mają na celu zrównoważenie intensyfikacji zagospodarowania tego terenu (poprzez wprowadzenie nowej zabudowy).

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 –

Zaprojektowane w planie szeroko rozumiane funkcje terenów 1 AG i 2 UH: handlową, w tym lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, usługową, produkcyjną, przetwórstwa przemysłowego, składowania, magazynowania, logistyczne bazować mogą na dostarczaniu produktów czy surowców, a zatem nieść będą ze sobą wzrost zaangażowania transportu, a co za tym idzie ocenie poddany powinien zostać stopień transportochłonności zaprojektowanego układu przestrzennego.

Obsługa komunikacyjna terenów odbywać się będzie poprzez istniejącą drogę – ulicę bez nazwy (obsługującą transport w kierunku Zakładu Gospodarki Odpadami Komunalnymi Sp. z o. o.) oraz następnie ulicą Mariana Bublewicza do węzła drogowego „Olsztyn Wschód” na obwodnicy miasta. Bezpośrednie sąsiedztwo terenu objętego projektem planu z w/w węzłem drogowym na drodze ekspresowej, wskazuje na możliwość minimalizacji transportochłonności projektowanych funkcji, poprzez obniżenie wartości tonokilometrów pracy przewozowej (generowanej w ramach prowadzonej działalności) w stosunku do jednostki wartości wytwarzanego produktu.

14.2. W kwestii lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu –

Plan nie przewiduje lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej.

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

Projekt planu zapewnia rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych ustalając możliwość realizacji ciągów pieszych i pieszo-rowerowych.

14.4. W kwestii dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Ustalenia planu umożliwiają realizację nowej zabudowy, związanej z szeroko rozumianymi funkcjami: handlową, w tym lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, usługową, produkcyjną, przetwórstwa przemysłowego, składowania, magazynowania, logistyczną, która powstanie w nawiązaniu do sąsiadującej z przedmiotowym terenem zabudowy usługowej – 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 podłączenie nowej zabudowy do istniejącego układu komunikacyjnego.

W §5 planu zawarto szczegółowe ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania przestrzeni publicznych, a w §9 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, rozumiane jako wskazanie minimalnej liczby miejsc postojowych w granicach terenu. Wskaźnik ten wynika bezpośrednio z kierunków zagospodarowania przestrzennego wskazanych w Studium dla strefy G2 – usługowo - gospodarczej. Dla obiektów usługowych i handlowych określone one zostały w odniesieniu do ich powierzchni użytkowej, natomiast dla biur, zakładów produkcyjnych i obiektów przetwórstwa przemysłowego, w odniesieniu do ilości osób w nich zatrudnionych. W związku z tym, że obszar objęty planem nie leży w zasięgu publicznego transportu miejskiego (najbliższy przystanek autobusowy zlokalizowany jest w odległości ok. 1 km), pracownicy oraz klienci najprawdopodobniej, w głównej mierze korzystać będą z transportu samochodowego. Wskazane parametry wyznaczania ilości niezbędnych miejsc parkingowych wynikają z realnego zapotrzebowania, przy jednoczesnym zapewnieniu ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią.

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

Rada Miasta Olsztyna Uchwałą nr LIII/1039/18 z dnia 26 września 2018 r. przyjęła „Ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna oraz planów miejscowych w Olsztynie”, stanowiącą załącznik do tej uchwały. Zgodnie z jej zapisami dotychczasowy obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna dla terenu położonego między ulicą Lubelską, linią kolejową a granicą miasta Olsztyn „TRACK-WSCHÓD”, ze względu na zmianę uwarunkowań przestrzenno-ekonomicznych wymaga zmiany. W 2014 r. dla części terenu tego planu wszczęta została uchwała inicjująca jego zmianę (Uchwała Rady Miasta Olsztyna Nr

XLVI/898/14 z dnia 30 lipca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy bocznicą kolejową, linią kolejową Olsztyn – Mrągowo, granicą administracyjną miasta i ulicą Lubelską w Olsztynie”), co zostało uwzględnione w w/w analizie stanu zagospodarowania przestrzennego gminy. Kolejna uchwała inicjująca zmianę pierwotnego planu, podjęta w dniu 27 listopada 2019 r. (po wykonanej ostatniej ocenie aktualności dokumentów planistycznych obowiązujących na terenie gminy), stanowi podstawę do uchwalenia niniejszego „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie skrzyżowania ul. Lubelskiej i Mariana Bublewicza w Olsztynie”. Obowiązujący Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla Olsztyn na lata 2018 – 2022 nie uwzględnia przedmiotowego projektu planu, jednak dopuszcza w sytuacji nagłej i wcześniej niemożliwej do przewidzenia potrzeby, podejmowanie prac nad innymi planami, niż wymienione w tym programie.

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

16. Sposób uwzględnienia w planie uniwersalnego projektowania

§6 ust. 2 planu nakazuje kształtowanie przestrzeni publicznych dostępnej dla osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez stosowanie zasad uniwersalnego projektowania.

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

Wpływ na finanse publiczne, w tym wpływ na budżet gminy podjęcia planu w pięcioletniej perspektywie przeanalizowane zostały szczegółowo w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie skrzyżowania ul. Lubelskiej i ul. Mariana Bublewicza w Olsztynie”.