

ZAŁOŻENIA PROJEKTU PLANU

Projektem planu został objęty obszar o powierzchni około 23,27 ha, ograniczony ulicami: Elektryczną, Mickiewicza, Augustowską, bulwarami rzeki Białej, ulicą Świętojańską oraz granicami działek numer geod.: 1780/5, 1780/16 i 1780/2 (położonymi poza granicami planu).

Główne cele przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego to:

- konieczność określenia parametrów, sposobu kształtowania i uzupełnień zabudowy, utrzymania istotnych elementów układu urbanistycznego istniejącego osiedla mieszkaniowego i jego skali, ustalenia zasad ochrony poszczególnych budynków zabytkowych oraz zespołów uporządkowanej architektonicznie i przestrzennie zabudowy;
- konieczność określenia zasad kształtowania terenów zieleni urządzonej, w tym na terenie Ogródka Jordanowskiego w rejonie ulic Mickiewicza i Konopnickiej, wyznaczenia ogólnodostępnych ciągów pieszych, ich powiązań i kontynuacji, wskaźników i lokalizacji miejsc postojowych oraz obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej obszaru.

Stan istniejący i założenia projektu planu:

Obszar objęty projektem planu graniczy z obszarem wpisanym do rejestru zabytków, Parkiem Planty i bulwarami rzeki Białej. Na tym obszarze przeważa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa, niewielki procent stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny wymagające przekształceń i uzupełnień zabudowy. Osiedle posiada dość czytelny układ przestrzenny i pełen program użytkowy – oświata, handel i inne usługi oraz dość duży udział procentowy zieleni urządzonej.

Na obszarze objętym projektem planu znajdują się obiekty zabytkowe (ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz w rejestrze zabytków). W projekcie planu zespoły zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej występujące w uporządkowanym układzie przestrzennym oraz pojedyncze budynki objęto ochroną planistyczną i określono zasady ochrony oraz dopuszczalny zakres ich przekształceń. Wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej obejmującą teren Ogródka Jordanowskiego, w granicach której nakazano odtworzenie historycznego rozplanowania, a drewniany pawilon również objęto ochroną planistyczną.

W projekcie planu utrzymano przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługi, a w rejonie ulicy Augustowskiej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. W celu realizacji dodatkowych ogólnodostępnych miejsc postojowych poszerzono ulicę Orzeszkowej i Konopnickiej oraz wyznaczono drogi wewnętrzne z miejscami postojowymi. Zwarte, większe powierzchniowo tereny zieleni urządzonej wyznaczono liniami wydzielenia wewnętrznego „ZP” i określono zasady ich zagospodarowania, m.in. wkomponowanie istniejących drzew i krzewów w docelowe zagospodarowanie i minimum 50 % powierzchni w formie biologicznie czynnej. Te części terenów zostały wyłączone spod zabudowy. Istniejący drzewostan zinventaryzowano, a wartościowe drzewa wskazano do zachowania i oznaczono na projekcie rysunku planu. W projekcie planu określono również zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych, wskazano istniejące ogólnodostępne ciągi piesze – do zachowania i kontynuacji. W projekcie planu wysokość zabudowy jest kształtowana z uwzględnieniem i w nawiązaniu do zabudowy już istniejącej na tym obszarze.