

Uzasadnienie

do „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego otoczenia jeziora Ukiel w Olsztynie – rejon Gutkowo – Południe, część A” , na podstawie art. 15 ust. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).

Przedmiot i granice planu określa uchwała nr XVIII/320/20 Rady Miasta Olsztyna z dnia 26 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego otoczenia jeziora Ukiel w Olsztynie – rejon Gutkowo – Południe”, zmieniona uchwałą nr LVI/890/23 Rady Miasta Olsztyna z dnia 22 lutego 2023 r. Głównym powodem przystąpienia do opracowania niniejszego planu była konieczność ochrony brzegów jeziora Ukiel w rejonie Gutkowa, ochrona terenów cennych przyrodniczo, a także ustanowienie optymalnych zasad zagospodarowania i zabudowy terenu.

W Studium jest to część miasta chroniona krajobrazowo i przyrodniczo, z wyznaczonym kierunkiem przekształceń fragmentu tego obszaru na tereny usług z zakresu turystyki, sportu i rekreacji.

W Miejscowym planie szczegółowym zagospodarowania przestrzennego otoczenia jeziora Ukiel w Olsztynie – rejon Gutkowo, przyjętym dla tego terenu Uchwałą nr VI/56/94 Rady Miasta Olsztyna z dnia 30.11.94r. , skarpa przyjeziorna przeznaczona była pod zielen naturalną wysoką i niską z przejściem pieszym do ul. Bałtyckiej, w rejonie sięgacza z ul. Głogowej plan ustalał tereny zieleni izolacyjnej i parking , w południowej części opracowania przewidywano plażę miejską, z odsunięciem zabudowy służącej do obsługi plaży min. 80m od linii brzegowej jeziora.

Niniejszy plan zakłada ciągłość głównych założeń polityki przestrzennej miasta , a w szczególności ochronę terenów przyjeziornych.

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

1) Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Ład przestrzenny w granicach planu chroniony jest poprzez określenie przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających tych terenów, ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz odpowiednie dobranie parametrów i wskaźników dla poszczególnych terenów

– w tym m.in. ograniczenie maksymalnej wysokości zabudowy od 1 do 3 kondygnacji nadziemnych i ustalenie maksymalnych powierzchni zabudowy. W planie określono przestrzenie publiczne oraz ustalono zasady ich zagospodarowania, z uwzględnieniem powszechnej dostępności tych terenów, w tym dla osób niepełnosprawnych. Położono nacisk na wysoką jakość elementów przestrzeni publicznych. Nakazano realizację infrastruktury przestrzennej w taki sposób, aby była harmonijnie wkomponowana w zagospodarowanie terenu i zabudowę. Zakazano realizacji funkcji, które miałyby negatywny wpływ na jakość życia mieszkańców, takich jak np. warsztaty samochodowe .

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe.

W ustaleniach planu dostosowano skalę projektowanej zabudowy do istniejącego zagospodarowania i ukształtowania terenu oraz do istniejącej zieleni krajobrazowej, co jest także zgodne z wytycznymi studium. Ustalono kolorystykę zabudowy. Wprowadzono linie zabudowy, umożliwiające zachowanie widoku na jezioro z ciągów komunikacyjnych. Zakazano lokalizacji budynków na terenach bezpośrednio sąsiadujących z jeziorem, z wyjątkiem toalet na plaży przy ul. Bałtyckiej.

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

W granicach opracowania nie występują grunty rolne i leśne wymagające uzyskania zgód na przeznaczenie na cele nierolne i nieleśne na podstawie przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Ustalenia planu uwzględniają wymogi przepisów odrębnych, a szczególnie ustawy Prawo ochrony środowiska, mówiącej, że w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, m. in. poprzez zapewnianie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych oraz uwzględnianie potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom. W związku z powyższym, większość terenów skarpy przyjeziornej, o dużych walorach przyrodniczych i krajobrazowych, wraz ze zlokalizowanym na niej obszarem zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych, przeznaczono pod tereny zieleni bez możliwości lokalizowania budynków, za wyjątkiem terenów, które w dużym stopniu uległy przekształceniu i na których Studium dopuszcza zabudowę. Zgodnie z wytycznymi ekofizjografii, ustala się wykorzystanie istniejących obszarów leśnych, zieleni nieurządzonej , krajobrazowej i strefy przybrzeżnej

jeziora na potrzeby rekreacji, sportu i wypoczynku w wydzielonych strefach i korytarzach, dla ochrony pozostałych terenów.

Ponadto w celu ochrony środowiska w planie wprowadzono zapis obligujący do zaopatrzenia projektowanej zabudowy w ciepło w oparciu o niskoemisyjne i zeroemisyjne technologie, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni innych niż parkingi i ulice do gruntu, po uprzednim rozpoznaniu wodochłonności podłoża; dla nawierzchni utwardzonych stosowanie materiałów i technologii umożliwiających wsiąkanie wód w podłoże; w przypadku braku możliwości odprowadzenia wód do gruntu, odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej.

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

W obrębie planu nie występują dobra kultury współczesnej i dziedzictwa kulturowego.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Wymagania ochrony zdrowia zostały uwzględnione poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska, w tym ustalenie dopuszczalnych poziomów hałasu dla chronionych terenów zainwestowania, obejmujących również plaże i zieleń urządzoną, zgodnie z opinią Warm.-Maz. Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego. Na potrzeby użytkowników plaż i terenów zielonych przewidziano lokalizację toalet z możliwością ich podłączenia do sieci sanitarnej. Na terenach UT-US-UG i MN-UT-UG wykluczono realizację inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami uwzględniono poprzez ustalenie wymagań kształtowania przestrzeni publicznych. Określona została także liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową .

6) Walory ekonomiczne przestrzeni.

Ustalenia planu uwzględniają potencjał terenu do rozwoju funkcji turystycznej, powiązanej ze sportem i rekreacją. Walory ekonomiczne przestrzeni wykorzystuje się poprzez wyznaczenie, zgodnie z wytycznymi studium, terenów przeznaczonych pod nowe inwestycje. Ustalenia planu pozwolą na racjonalne ich zagospodarowanie, z poszanowaniem środowiska naturalnego oraz z wykorzystaniem istniejących elementów uzbrojenia i zagospodarowania terenu.

7) Prawo własności.

Grunty prywatne obejmują dużą część terenu opracowania, w tym skarpe przyjeziorną, wymagającą ochrony. Ustalenia planu, mające wpływ na sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, przyjęto w oparciu o dokumenty i opracowania takie jak Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Olsztyna, ekofizjografia. Uwzględniono także część wniosków, które wpłynęły do procedury planistycznej.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Projektowane niniejszym planem funkcje terenów będą miały neutralny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa Państwa. Zapisy planu uwzględniają dostosowanie dróg publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń - np. pożaru.

9) Potrzeby interesu publicznego.

Potrzeby interesu publicznego uwzględniono, wskazując w projekcie planu tereny publiczne, ogólnodostępne - przeznaczone pod zielen publiczną, ciągi piesze i rowerowe, plaże publiczne. Ustalenia planu zakładają zachowanie terenów o dużych walorach przyrodniczych i krajobrazowych oraz w części udostępnienie ich mieszkańcom i turystom.

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

Realizowane są poprzez określenie możliwości wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz sprecyzowanie zasad ich realizacji.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Realizowane jest poprzez prowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko oraz umożliwienie zainteresowanym osobom składania wniosków do planu, o czym poinformowano w prasie lokalnej, na stronie internetowej oraz tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta. Projekt planu wyłożono do publicznego wglądu i przeprowadzono debatę publiczną.

Podczas debaty mieszkańcy zgłaszali swoje wątpliwości dot. ustaleń zawartych w projekcie. Wskazano, że dla terenu 3MN-UT-UG, który w Studium oznaczony jest jako teren usług turystyki, sportu i rekreacji, w projekcie planu jako przeznaczenie terenu, oprócz funkcji usługowych, ustalono zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Powodem, dla którego zdecydowano się dopuścić zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na przedmiotowym terenie, było posiadanie przez właściciela prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę domu jednorodzinnego. Ponieważ parametry tej zabudowy są zbieżne z ustaleniami dla zabudowy turystycznej, uznano, że nie będą to funkcje kolidujące ze sobą w ramach jednego terenu funkcjonalnego. Wobec zgłoszonych wątpliwości, ponownie przeanalizowano stan faktyczny oraz prawny i stwierdzono, że przyjęte w projekcie planu rozwiązania nie są zgodne z ustalonymi w Studium kierunkami przekształceń. W związku z tym, zmianie uległy ustalenia dla przedmiotowego terenu, który otrzymał symbol 3UT-UG-US i przeznaczenie: teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji, lub usług gastronomii, bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Kolejna wątpliwość związana ze zgodnością ze Studium, która pojawiła się na debacie, wynikała z ustalenia w projekcie planu terenu funkcjonalnego 8ZP z przeznaczeniem podstawowym „teren zieleni urządzonej” i terenów 9ZPW, 10ZPW z przeznaczeniem podstawowym „teren zieleni wysokiej” na terenie usług turystyki, sportu i rekreacji wyznaczonym w Studium. Ponieważ sposób zagospodarowania i obiekty dopuszczone na ww. terenach w projekcie planu realizują funkcję sportowo-rekreacyjną (oprócz istniejącej zieleni, plan dopuszcza takie obiekty jak place zabaw dla dzieci, terenowe urządzenia sportowe , ciąg pieszo- rowerowego, małą architekturę), w celu uściślenia ustaleń planu i uniknięcia wątpliwości co do zgodności ze studium, dodano na terenach funkcję uzupełniająca – usługi sportu i rekreacji. Należy zauważyć, że nie jest obligatoryjne, aby na terenie funkcjonalnym ustalać „automatycznie” wszystkie trzy przeznaczenia o których mowa w Studium. W celu osiągnięcia ładu przestrzennego i realizowania zasady zrównoważonego rozwoju, autorzy planu uwzględnili także inne uwarunkowania, te o których mowa w ekofizjografii - istniejącą zielenią krajobrazową, sąsiedztwo jeziora Ukiel i jeziora Sgnitek. W związku z powyższym, na przedmiotowych terenach nie została wprowadzona funkcja turystyczna, która w planie realizowana jest w obiektach hotelarskich i wiązałaby się z zabudowaniem terenu oraz degradacją walorów przyrodniczo- krajobrazowych.

Ponadto, w wyniku dyskusji dotyczącej wysokości ewentualnych murów oporowych, dodano zapis, że dopuszcza się elementy umocnień w formie i o gabarytach, nie większych niż niezbędne minimum, konieczne do zapobiegania osuwaniu się niestabilnych zboczy.

Ustalenie obowiązuje łącznie z ograniczeniem dopuszczalnych zmian istniejącego poziomu terenu o maksymalnie o 1,5 m (§5 pkt 1).

Do projektu planu wpłynęły uwagi, które zostały częściowo uwzględnione. Po wprowadzeniu zmian wynikających z uwag i dyskusji na debacie, projekt wyłożono ponownie do publicznego wglądu. Uzasadnienie do uwag odrzuconych, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym , znajdzie się w zał. nr 2 do uchwały .

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Realizowane jest 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, przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Realizowana jest poprzez regulacje planu dotyczące wykorzystania istniejącej sieci wodociągowej, zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności oraz regulacje dotyczące zapewnienia ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniem.

II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych.

Grunty prywatne obejmują dużą część terenu opracowania, w tym skarpe przyjeziorną, wymagającą ochrony. Silna presja zabudowania terenów przyjeziornych, cennych krajobrazowo i stanowiących ważną część ekosystemu miasta , powoduje konflikt interesu indywidualnego z potrzebami ogółu. Biorąc pod uwagę interes prywatny właścicieli, przy ustalaniu przeznaczenia terenu kierowano się zasadą, że tereny pod zabudowę wyznacza się w oparciu o dokumenty wiążące dla planu miejscowego, a na pozostałych gruntach możliwe jest korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób.

III. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy.

Plan zlokalizowany jest w osiedlu mieszkaniowym, na terenie z wykształconą strukturą funkcjonalno-przestrzenną. Obszar opracowania wpisuje się w układ istniejących ulic i sąsiaduje z przystankami komunikacji publicznej. Ponadto w planie zapewnia się rozwiązania ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, poprzez poprowadzenie ciągów rowerowych i pieszych, łączących istniejący układ ulic z terenami zielonymi.

IV. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Uchwała Nr LIII/1039/18 z 26 września 2018r. dotycząca aktualności mpzp, odnosi się do przedmiotowego terenu, mówiąc, że objęty jest *Uchwałą Rady Miasta Olsztyn Nr LXV/962/2002 z dnia 2 sierpnia 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany „Miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego otoczenia jeziora Ukiel w Olsztynie – rejon Gutkowo” oraz do zmiany części „Miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Gutkowo”, z adnotacją, że podjęcie prac nad planem wymaga nowej uchwały inicjującej ze względu na zmienione przepisy – co zostało zrealizowane w niniejszej procedurze.*

Uniwersalne projektowanie uwzględniono m.in. poprzez zapisy § 4. pkt 2 uchwały.

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

Prognozowany bilans wydatków i wpływów do budżetu gminy, będących wynikiem uchwalenia planu, w okresie najbliższych 5 lat prawdopodobnie nie będzie korzystny. Jednak w przełożeniu na długofalowe skutki zagospodarowania terenu pod plażę, ciągi pieszo - rowerowe wokół jeziora, usługi turystyczne oraz ochronę walorów przyrodniczo - krajobrazowych należy uznać, że miasto zyska nie tylko na poprawie jakości życia mieszkańców, ale także finansowo.