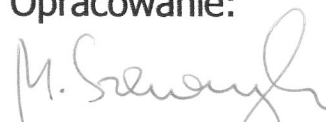


Prognoza oddziaływania na środowisko  
projektu zmiany miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego  
*miasta Olsztyna terenów zieleni wokół Starego Miasta  
przy ulicy Feliksa Nowowiejskiego  
- dla terenu usług 2UT*

Opracowanie:

  
Monika Szewczyk

mgr inż. ochrony środowiska

Olsztyn, grudzień 2011

## SPIS TREŚCI

WSTĘP .....	3
1. Informacje o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami .....	4
1.1. Główne cele dokumentu .....	4
1.2. Informacje o zawartości projektowanego dokumentu .....	4
1.3. Powiązania <i>Projektu zmiany planu</i> z innymi dokumentami oraz zgodność ustaleń planu z tymi dokumentami .....	9
1.3.1. <i>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego</i> .....	9
1.3.2. <i>Opracowanie ekofizjograficzne do Planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna terenów zieleni wokół Starego Miasta</i> .....	14
1.3.3. <i>Strategia Rozwoju Miasta Olsztyn na lata 2006-2020</i> .....	15
1.3.4. <i>Projekt Programu Ochrony Środowiska dla Miasta Olsztyn na lata 2011-2014 z perspektywą do roku 2018</i> .....	15
1.3.5. <i>Plan gospodarki odpadami dla miasta Olsztyna na lata 2011-2014 z uwzględnieniem lat 2015-2018</i> .....	17
2. Usytuowanie i wielkość przedmiotowego obszaru .....	17
3. Istniejący stan środowiska ze szczególnym uwzględnieniem stanu środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem .....	18
4. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu ...	25
5. Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody .....	27
5.1. Lokalizacja w obszarze chronionego krajobrazu. Ochrona różnorodności biologicznej.....	27
5.2. Lokalizacja w zlewni rzeki Łyny (i zlewni pojeziernej).....	31
5.3. Lokalizacja na terenie, na którym prowadzone jest postępowanie w sprawie wpisania do rejestru zabytków oraz na obszarze chronionego krajobrazu kulturowego.....	32
6. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu.....	34
7. Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko w wyniku realizacji założeń <i>Projektu zmiany planu</i> .....	35
7.1. Elementy środowiska podlegające nieznaczącemu oddziaływaniu wskutek planowanego sposobu zagospodarowania .....	35
7.2. Elementy środowiska podlegające znaczącemu oddziaływaniu, minimalizowanemu poprzez wymogi uwzględnione w <i>Projekcie zmiany planu</i> .....	37
7.3. Elementy środowiska objęte znaczącym oddziaływaniem, które wymagają szczególnej uwagi	38
7.4. Oddziaływania inwestycji planowanej w granicach <i>Projektu zmiany planu</i> w fazie realizacji....	39
7.5. Kumulacja oddziaływań .....	40
8. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu .....	40
9. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie wraz z uzasadnieniem ich wyboru oraz opis metod dokonania oceny prowadzącej do tego wyboru albo wyjaśnienie braku rozwiązań alternatywnych. Wskazanie napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy .....	41
10. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania .....	42
11. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko .....	42
12. Informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy .....	43
13. Streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym.....	45



## **WSTĘP**

### Podstawa formalna

Niniejszy dokument, stanowiący prognozę oddziaływania na środowisko projektu zmiany *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna terenów zieleni wokół Starego Miasta przy ul. Feliksa Nowowiejskiego - dla terenu usług 2 UT* (dalej: *Projekt zmiany planu*), opracowano na zlecenie Gminy Olsztyn udzielone autorce prognozy w grudniu 2011 r.

### Podstawa prawna

Zgodnie z uchwałą Nr XIV/205/2011 Rady Miasta Olsztyn z dnia 24 sierpnia 2011 r. przystąpiono do sporządzenia *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna terenów zieleni wokół Starego Miasta przy ul. Feliksa Nowowiejskiego - dla terenu usług 2UT*. W myśl art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) prezydent, po podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia (zmiany) planu miejscowego, sporządza jego projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (dalej: *Prognoza*). Wymogi dotyczące prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego reguluje ustawa z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* – dalej w tekście zwana *Ustawą* (Dz. U. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm.). Zgodnie z art. 46 *Ustawy* projekt planu zagospodarowania przestrzennego wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. W myśl art. 51 ust. 1 *Ustawy* organ opracowujący projekt takiego planu sporządza prognozę oddziaływania na środowisko.

### Zakres prognozy

Niniejsza *Prognoza* obejmuje swym zakresem część terenu objętego obowiązującym *Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna terenów zieleni wokół Starego Miasta zawartych między ulicami: Wyzwolenia, F. Nowowiejskiego, Jedności Słowiańskiej, S. Pieniężnego, rzeką Łyną, ulicami M. Mochnackiego, Grunwaldzką, M. Kromera, i linią kolejową Olsztyn – Warszawa/Gdańsk - PLANTY*, który uchwalono Uchwałą Rady Miasta Olsztyna Nr 40/747/06 z dnia 25 stycznia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2006 r., Nr 29, poz. 641). Zakres planu sporządzanego określono w nazwie dokumentu poprzez uwzględnienie w nazwie dokumentu „**terenów wokół Starego Miasta przy ul. Feliksa Nowowiejskiego - terenu usług 2 UT**”.

W kontekście formalno-prawnym zakres *Prognozy* jest zgodny z art. 51 ust. 2 oraz art. 52 ust. 1 i 2 *Ustawy*. Do chwili zakończenia prac nad niniejszym dokumentem nie określono w drodze aktu wykonawczego dodatkowych wymagań, jakim powinna odpowiadać prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, o czym jest mowa w art. 52 ust. 3 *Ustawy*.



## 1. Informacje o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami

### 1.1. Główne cele dokumentu

Przedmiotowy dokument stanowi **projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**. Dokument zasadniczy, jakim jest plan miejscowy ma na celu:

- ustalenie przeznaczenia terenu,
- rozmieszczenie inwestycji celu publicznego,

oraz

- określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu objętego planem.

Przedmiotowy plan miejscowy sporządzono w celu dokonania zmiany istniejącego przeznaczenia terenu w granicach planu z dotychczasowego **2 UT - „Restauracja” na UT - „Restauracja z możliwością obsługi ruchu turystycznego”**. Zmianie podlega *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna terenów zieleni wokół Starego Miasta (...)* zatwierdzony uchwałą Nr LV/747/06 Rady Miasta Olsztyn z dnia 25 stycznia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 29, poz. 641 z dnia 22 lutego 2006 r.). Konieczność dokonania zmiany w uchwalonym planie wynika z ustaleń ratowniczych wyprzedzających badań archeologicznych, w wyniku których stwierdzono istnienie na granicy dwóch nieruchomości łuku reliktovej piwniczki, wymagającej w układzie docelowym zachowania. Zmiana ta wymusza korektę wschodniej linii rozgraniczającej teren 2 UT.

### 1.2. Informacje o zawartości projektowanego dokumentu

Przedmiotowy *Projekt zmiany planu* w wersji przedłożonej do oceny w dniu 22.12.2011 r. [1] zawiera, oprócz przepisów ogólnych i wyjaśnienia ważniejszych pojęć użytych w treści uchwały, **ustalenia ogólne** dotyczące całego obszaru objętego planem oraz **ustalenia szczegółowe** zawarte w kartach terenów wyznaczonych w planie, tj. terenu przeznaczonego do zabudowy, o określonej funkcji (UT), terenów zieleni parkowej (ZP), wód spławnych - rzeki Łyny (WS) oraz ulicy lokalnej (KDL) - ul. Feliksa Nowowiejskiego.

Wśród ważniejszych pojęć użytych w *Projekcie zmiany planu* na szczególną uwagę zasługują:

- **usługi obsługi ruchu turystycznego** – kompleksowe obiekty o funkcjach gastronomii, obsługi ruchu turystycznego i usług o charakterze rekreacyjnym, wraz z urządzeniami terenowymi, przeznaczonych do obsługi turystów i mieszkańców miasta; dopuszcza się mieszkanie właściciela posesji;
- **odtworzenie** – oznacza przywrócenie wcześniej istniejącego stanu obiektu budowlanego lub jego części na podstawie zachowanych planów, projektów, fotografii lub szkiców;
- **wysokość zabudowy** – podana ilość kondygnacji oznacza kondygnacje mieszkalne lub usługowe wyniesione w całości ponad poziom terenu; mierzona przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu; w wypadku stosowania dachów stromych w podanej ilości kondygnacji mieści się również poddasze użytkowe;
- **dach stromy** - dach o kącie nachylenia powyżej 30° oraz dachy mansardowe;
- **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia, poza którą nie można sytuować obiektów kubaturowych; linię tę mogą przekraczać tarasy, schody zewnętrzne, balkony, wykusze, nadwieszania i łączniki zabudowy (nad terenami zabudowy, zieleni i komunikacji) tych obiektów, jednak nie więcej niż 1,5 m; określenie linii rozgraniczenia jako tożsamy z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy

oznacza możliwość sytuowania ściany z otworami bezpośrednio przy tej linii; przekraczanie tych linii balkonami, nadwieszzeniami lub wykuszami, jak wyżej;

- **zabudowa historyczna i budynek historyczny** - dotyczy obiektów powstałych przed 1945 r., w tym wpisanych do rejestru zabytków, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków i podlegających ochronie prawnej w ramach ustanowionej w planie strefy pośredniej ochrony zabytków.

**Ustalenia dotyczące całego obszaru** *Projekt zmiany planu* formułują **ogólne zasady** w zakresie:

→ ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania przestrzeni publicznej oraz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- tereny 1-4 ZP objęte są ochroną z tytułu przepisów o ochronie przyrody, a w szczególności zakazem zabudowy, za wyjątkiem obiektów wymienionych w karcie terenu (zob. Tabela 1); teren rzeki Łyny (WS) podlega ochronie z tytułu przepisów o ochronie środowiska i właściwego rozporządzenia woj. warm.-maz. w sprawie ochrony krajobrazu Doliny Środkowej Łyny; teren UT przeznaczony jest pod budowę restauracji lub usług obsługi ruchu turystycznego;
- przestrzeń publiczną stanowią tereny ZP oraz KDL;
- tereny wskazane pod zainwestowanie mogą być zagospodarowane tylko zgodnie z docelowym przeznaczeniem, bez stosowania rozwiązań przejściowych;
- w granicach planu obowiązuje zakaz sytuowania i instalowania reklam wolnostojących i związanych z budynkiem, za wyjątkiem szyldów informacyjnych;

→ ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- w granicach planu nie zezwala się na lokalizację inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, w rozumieniu przepisów w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko,
- w granicach planu dla terenów oznaczonych 1-4 ZP, WS i KDL wprowadza się zakaz zabudowy obiektami budowlanymi oraz prowadzenia robót budowlanych za wyjątkiem: zewnętrznych sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, tarasów kawiarni letnich działających na rzecz przyległych terenów usług, przejść pieszych i placów przestrzeni publicznej, wynikających z zagospodarowania terenu tras pieszo-jezdnych dla pojazdów eksploatacyjnych parku terenów zieleni wokół Starego Miasta oraz dojazdów pieszo-jezdnych do funkcji usługowej, urządzeń związanych z obsługą turystyki wodnej obejmujących dojazdy techniczne, pomosty, place postojowe łódek i kajaków, zrealizowane w formie pieszo-jezdnej i małej architektury, pieszej kładki mostowej przez rzekę Łynę,
- na terenie objętym planem wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych do komunalnej kanalizacji sanitarnej,
- nakazuje się odprowadzenie ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych ulic i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej; możliwe miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni,

- w granicach planu linie telekomunikacyjne oraz elektroenergetyczne SN i NN należy układać doziemnie, a ww. urządzenia realizować jako naziemne lub wbudowane w zabudowę;
- na obszarze planu dopuszczalny poziom hałasu z tytułu przepisów ochrony środowiska, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- odpady komunalne należy składować w wyznaczonym miejscu na terenie UT zgodnie z wytycznymi właściwej uchwały Rady Miasta Olsztyn,
- w ogrzewaniu obiektów budowlanych w granicach planu wyklucza się stosowanie węgla i paliw węglopochodnych;

→ ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- w granicach planu obowiązuje decyzja Prezydium WRN z dnia 17.09.1957 r. uznająca za zabytek założenie urbanistyczne Starego Miasta w Olsztynie w granicach 50-100 m od zewnętrznej linii obwarowań miejskich (linia 1S zaznaczona na zał. graficznym do planu, zob. zał. 1) oraz strefa ochrony krajobrazowej (zob. linia 2S j.w.),
- w granicach planu na wszelkie prace badawcze, projektowe, zagospodarowania działki, zabudowy, infrastruktury, roboty budowlane, czy wprowadzenie nowych elementów zagospodarowania terenu należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (dalej: *WKZ*),
- zagospodarowanie na cele użytkowe zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru zabytków obliguje jego właściciela lub posiadacza do wykonania: (1) dokumentacji konserwatorskiej określającej stan zachowania zabytku nieruchomego i możliwości jego adaptacji, z uwzględnieniem historycznej funkcji i wartości zabytku, (2) uzgodnionego z *WKZ* programu prac konserwatorskich przy zabytku nieruchomym, określającego zakres i sposób ich prowadzenia oraz wskazującego niezbędne do zastosowania materiały i technologie, (3) uzgodnionego z *WKZ* programu zagospodarowania zabytku nieruchomego wraz z otoczeniem oraz dalszego korzystania z zabytku, z uwzględnieniem wyeksploatowania jego wartości historycznej;
- w granicach planu wszelkie działania inwestycyjne związane z jakimikolwiek pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań wyprzedzających inwestycję i jej projektowanie, stosownych badań archeologicznych, na które należy uzyskać stosowne pozwolenie *WKZ*;

→ scalania i podziału nieruchomości w granicach planu - na obszarze planu obowiązuje zakaz podziału terenu na działki; na ewentualne regulacje granic należy uzyskać zgodę *WKZ*;

→ infrastruktury komunikacyjnej - ustala się dojazd do terenu UT z ul. F. Nowowiejskiego wyłącznie na prawy skręt; miejsca postojowe należy lokalizować w granicach pasa drogowego ul. Nowowiejskiego; nie ustala się wskaźnika miejsc postojowych,

→ infrastruktury technicznej:

- adaptuje się istniejące systemy infrastruktury technicznej,
- działka budowlana pod zabudowę budynkiem przeznaczonym na pobyt ludzi powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: elektroenergetycznej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej,
- zakazuje się stosowania indywidualnych ujęć wody, zbiorników bezodpływowych na ścieki sanitarne oraz indywidualnych oczyszczalni ścieków,
- zaopatrzenie w wodę obiektów budowlanych należy przewidzieć z istniejącej sieci wodociągowej rozdzielczej,

- nakaz odprowadzenia ścieków deszczowych z istniejących i projektowanych powierzchni zabudowy do sieci kanalizacji deszczowej; możliwe jest stosowanie miejscowej retencji wód opadowych oraz miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni;
- zaopatrzenie w ciepło projektowanej zabudowy realizować z istniejącej sieci ciepłowniczej lub indywidualnie, w oparciu o ekologiczne źródła energii: gaz ziemny, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub energię odnawialną; wyklucza się stosowanie węgla lub paliw węglopodobnych,
- zaopatrzenie w gaz przewodowy: adaptuje się istniejący układ sieci gazowej niskiego ciśnienia,
- adaptuje się istniejącą infrastrukturę elektroenergetyczną i telekomunikacyjną; przyłączanie odbiorców do sieci na ogólnych zasadach przyłączania odbiorców obowiązujących u operatorów,
- zapewnienie technicznych pasów eksploatacyjnych dla istniejącego w bezpośrednim sąsiedztwie granicy planu uzbrojenia - w szczególności: sieci kanalizacyjnej DN1000 oraz sieci kanalizacji deszczowej DN1000 i projektowanego uzbrojenia. Przebieg sieci, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i szerokości pasów eksploatacyjnych sieci należy uściślić na etapie projektu budowlanego na podstawie warunków wydanych przez dysponenta sieci. Informacje o istnieniu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy umieścić w akcie notarialnym przy sprzedaży nieruchomości,
- zapewnienie pasów eksploatacyjnych obowiązuje również przy projektowaniu i realizacji trwałych elementów zagospodarowania terenu takich jak: tarasy, mała architektura, urządzenia sportowo-rekreacyjne.

W obszarze objętym *Projektem zmiany planu* brak jest przewidywanych inwestycji należących do zadań własnych gminy, o których mowa w przepisach art. 20 ust. 1 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Ustalenia szczegółowe przedmiotowego *Projektu zmiany planu* dla poszczególnych rodzajów terenów (karty terenów) zestawiono w skróconej formie w poniższej tabeli. Nie uwzględniono ustaleń opisanych już powyżej a powtórzonych w niezmienionym brzmieniu w karcie terenu. Zestawienie zawarte w Tabeli 1 dotyczy wersji planu przedłożonej do oceny w ramach niniejszej *Prognozy* (w dniu 22.12.2011 r.):

**Tabela 1.** Ustalenia szczegółowe dla terenów proponowanych w *Projekcie zmiany planu*

Funkcja terenu	Oznaczenie na rysunku planu	Opis
<p>przeznaczenie podstawowe:</p> <p><b>- restauracja</b></p> <p>przeznaczenie dopuszczalne:</p> <p><b>- usługi obsługi ruchu turystycznego, w tym możliwe odtworzenie w ramach nowej zabudowy istniejących na terenie UT przed 1945 r. urządzeń o napędzie wodnym generujących prąd elektryczny (turbiny prądu elektrycznego)</b></p>	<p><b>UT</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nieprzekraczalna linia zabudowy od strony 4 ZP i 1 ZP określona przez zakres pasów eksploatacyjnych istniejących sieci kanalizacyjnych (deszczowej i sanitarnej),</li> <li>- <u>wysokość zabudowy</u> ustala się na parter, 2 piętra i poddasze użytkowe, <u>nie więcej niż 12 m</u> powyżej pow. terenu, z możliwością wykonania lokalnej dominanty o wys. <u>do 13,5 m</u>,</li> <li>- forma zabudowy - wysoki standard i dobra ekspozycja wszystkich elewacji obiektu, w nawiązaniu do formy architektonicznej budynku historycznego młyna wodnego sprzed 1940 r.,</li> <li>- materiały wykończeniowe przeważające - kamień, cegła licowa, okładzina ceramiczna lub kamienna, tynki szlachetne, drewno,</li> <li>- nakaz stosowania dachów stromych z pokryciem dachówką ceramiczną o kolorze czerwonym, nawiązującą kształtem i wielkością do dachówek zabudowy historycznej w tym rejonie miasta,</li> <li>- nie ustala się powierzchni biologicznie czynnej,</li> <li>- doprowadzenie wody do generatorów prądu z Łyny przez teren 2 ZP,</li> <li>- odprowadzenie wody do WS w zakresie UT,</li> <li>- na terenie UT ochronie konserwatorskiej podlegają wszystkie elementy działki,</li> <li>- wycinka zieleni wysokiej za zgodą WKZ,</li> <li>- zabudowa o charakterze prowizorycznym możliwa wyłącznie w okresie realizacji inwestycji</li> </ul>
<p>zielen parkowa</p>	<p><b>1-4 ZP</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tereny spełniają funkcje rekreacyjno-spacerowe dla mieszkańców miasta,</li> <li>- w zagospodarowaniu respektować maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu i skupisk zieleni niskiej,</li> <li>- zakaz zabudowy budynkami i prowadzenia innych prac budowlanych, za wyjątkiem obiektów/urządzeń wymienionych w zasadach ogólnych,</li> <li>- przez teren 1 ZP przebiega sieć kan. sanitarnej 2xDN98 - należy zapewnić pasy eksploatacyjne,</li> <li>- w bezpośrednim zbliżeniu terenu 4 ZP i ZU przebiega sieć kan. deszczowej DN1000 - należy zapewnić pasy eksploatacyjne,</li> <li>- przez 2 ZP może przebiegać doprowadzenie wody z WS do generatorów prądu; sposób odtworzenia generatorów uzgodnić z WKZ</li> </ul>
<p>rzeka Łyna</p>	<p><b>WS</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- w zagospodarowaniu linii brzegowej Łyny należy zachować istniejący krajobraz rzeczny i ograniczyć do minimum zmiany w naturalnym wyglądzie koryta, brzegów rzeki i istniejącej zieleni,</li> <li>- możliwa piesza kładka mostowa, jako <u>przejście z terenu UT na teren 3 ZP (wyspa młyńska)</u>,</li> <li>- istniejące w zakresie planu techniczne urządzenia progu wodnego adaptowane,</li> <li>- wszelkie prace projektowe zmian linii brzegowej rzeki, jak również prace projektowe dot. zmian istniejącej lub</li> </ul>

Funkcja terenu	Oznaczenie na rysunku planu	Opis
		projektowanej infrastruktury technicznej powinny uzyskać zgodę WKZ oraz Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej, - zakaz prowadzenia prac budowlanych o charakterze prowizorycznym
ulica lokalna	<b>KDL</b>	- ulica gminna klasy lokalnej o zmiennej szer. pasa drogowego, w granicach ok. 12-15 m - przewidziana do modernizacji, - w przypadku modernizacji szer. jezdni należy przyjąć 7 m, - dopuszcza się zjazdy indywidualne i publiczne, - rozwiązanie zagospodarowania pasa drogowego w granicach planu należy rozstrzygnąć w projekcie drogowym obsługi komunikacyjnej działki UT. Projekt uzgodnić z WKZ oraz Miejskim Zarządem Dróg i Mostów, - dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej oraz ciągi piesze i pieszo-rowerowe

Rozmieszczenie poszczególnych terenów pokazano w zał. 1 do *Prognozy*.

### 1.3. Powiązania *Projektu zmiany planu* z innymi dokumentami oraz zgodność ustaleń planu z tymi dokumentami

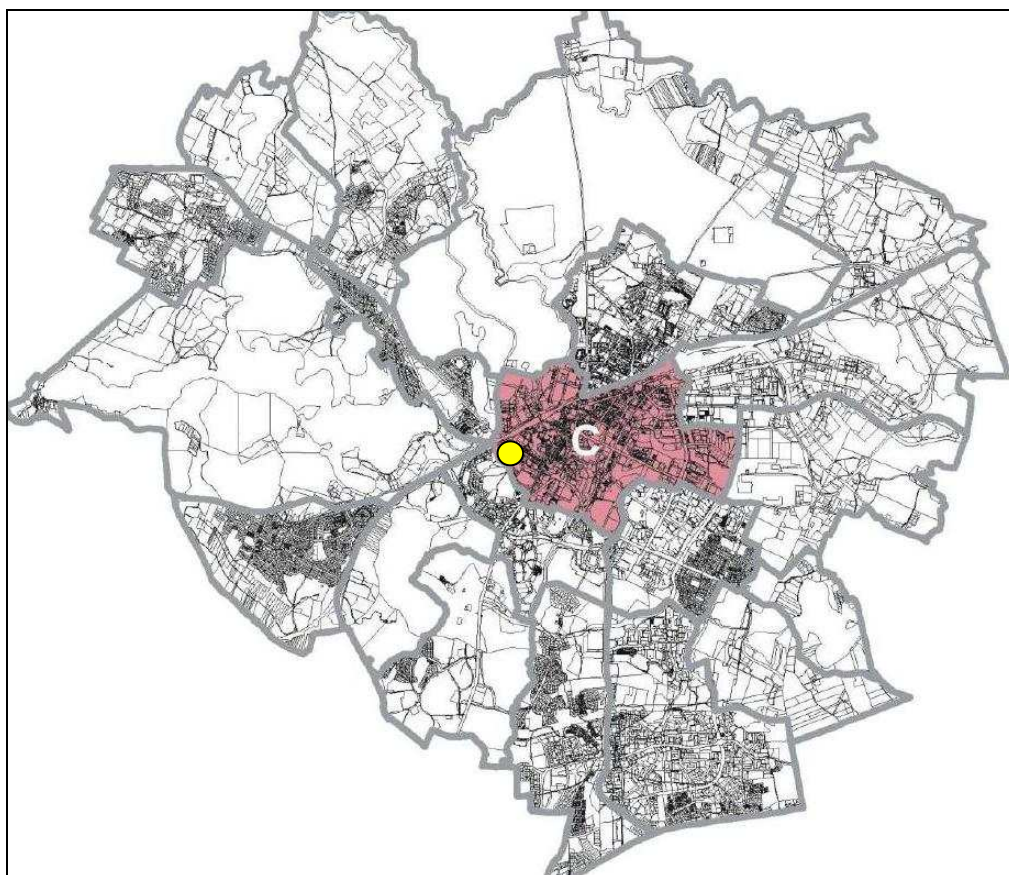
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, dla którego dokumentem nadrzędnym i wiążącym w kwestii ustaleń powinno być studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Projekt zmiany planu miejscowego powinien również uwzględniać analizę ekofizjograficzną, która charakteryzuje stan i funkcjonowanie poszczególnych elementów środowiska oraz określa przydatność oraz ograniczenia wynikające z istniejących uwarunkowań. Poniżej przeprowadzono analizę zgodności zapisów *Projektu zmiany planu* z kluczowymi dla ustaleń planu miejscowego dokumentami oraz pozostałymi, właściwymi dla analizowanego planu dokumentami o charakterze strategicznym.

#### 1.3.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna [2] (dalej: *Studium*) zostało uchwalone przez Radę Gminy Olsztyn Uchwałą Nr LXII/724/2010 z dnia 26 maja 2010 r., zgodnie z obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W części dotyczącej kierunków zagospodarowania przestrzennego *Studium* w całości realizuje założenia określone w Strategii Rozwoju Miasta Olsztyn na lata 2006 – 2020. W *Studium* skoncentrowano się na gospodarce przestrzenią, ochronie środowiska kulturowego i środowiska przyrodniczego (przy jednoczesnym spełnieniu celów gospodarczych i społecznych).

Diagnoza uwarunkowań i kierunków rozwoju miasta Olsztyna pozwoliła na wyodrębnienie na jego obszarze dwóch zasadniczych obszarów w strukturze funkcjonalno-przestrzennej tj. **Pasma Aktywności Miejskiej** oraz Pasma Mieszkalnictwa, Usług i Rekreacji, w których dodatkowo wyróżniono strefy. Analizowany teren w granicach *Projektu zmiany planu* położony jest w Paśmie Aktywności Miejskiej w **Strefie C - Śródmiejskiej Centrum** (dalej: *Strefa C*). W tej strefie wyróżniono m. in. **obszar ścisłego, ukształtowanego urbanistycznie CENTRUM**, do którego zalicza się: Stare Miasto wraz z terenami zieleni ograniczonymi rzeką Łyną i ulicami S. Pieniężnego,

Jedności Słowiańskiej i F. Nowowiejskiego. Lokalizację strefy C w planie miasta Olsztyna ilustruje poniższa mapa:



Ryc. 1. Obszar kolorowy w centrum mapy - Strefa C - Śródmiejska Centrum.  
Żółty punkt wskazuje lokalizację terenu planu. (Źródło: Studium)

W *Strefie C* określono następujące cele polityki przestrzennej (podkreślono te, które korespondują z *Projektem zmiany planu*):

- podniesienie znaczenia przestrzeni Śródmieścia jako miejsca identyfikacji tożsamości miasta Olsztyna w powszechnej wyobraźni mieszkańców, jak i odbiorze zewnętrznym,
- utrzymanie i rozwój koncentracji usług i administracji o znaczeniu ogólnomiejskim, regionalnym i krajowym – stałe podnoszenie atrakcyjności usługowej obszaru,
- realizacja modelowego zagospodarowania obszaru ścisłego centrum,
- utrzymanie i rozwój funkcji mieszkaniowych i usługowo-mieszkaniowych, równoczesne z koncentracją usług,
- zachowanie i ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- zachowanie i rozwój obszarów zieleni urządzonej, parkowej z usługami turystyki, sportu i rekreacji,
- podnoszenie atrakcyjności architektury zabudowy i zagospodarowania terenów.

Wśród kierunków zachowania i zmian w strukturze przestrzennej i przeznaczenia terenów oraz działań zmierzających do realizacji celów polityki przestrzennej wskazano w *Studium dla Strefy C* następujące (wymieniono te, które mają odniesienie do analizowanego dokumentu):

- utrzymanie i ochrona zabudowy układu urbanistycznego Starego Miasta wraz ze stałym podnoszeniem jakości przestrzeni oraz atrakcyjności funkcjonalnej obszaru,
- lokalizacja nowych zespołów i obiektów usługowych na obszarze ścisłego CENTRUM oraz intensyfikacja wykorzystania już zagospodarowanych terenów,
- uzyskanie wysokiej jakości przestrzeni publicznych Strefy Śródmiejskiej m. in. poprzez uzyskanie ponadstandardowych rozwiązań zagospodarowania przestrzeni publicznych i otaczającej zabudowy zapewniających wysoki poziom architektoniczny i urbanistyczny, zachowanie i poprawa jakości terenów zieleni otoczenia Starego Miasta jako terenów przestrzeni publicznej służących wypoczynkowi i rekreacji,
- utrzymanie oraz poprawa atrakcyjności istniejących parków otoczenia Starego Miasta,
- zapewnienie spójności całego obszaru zieleni parkowej doliny rzeki Łyny,
- dopuszczenie lokalizacji pomostów i przystani umożliwiających wykorzystanie rzeki Łyny jako drogi wodnej dla potrzeb rekreacji,
- urządzenie rekreacyjnego (terenowego i wodnego) szlaku turystycznego wzdłuż rzeki Łyny realizowanego jako element systemu zagospodarowania doliny rzeki na obszarze całego miasta.

W *Studium* określono również następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania *Strefy C* oraz użytkowania terenów:

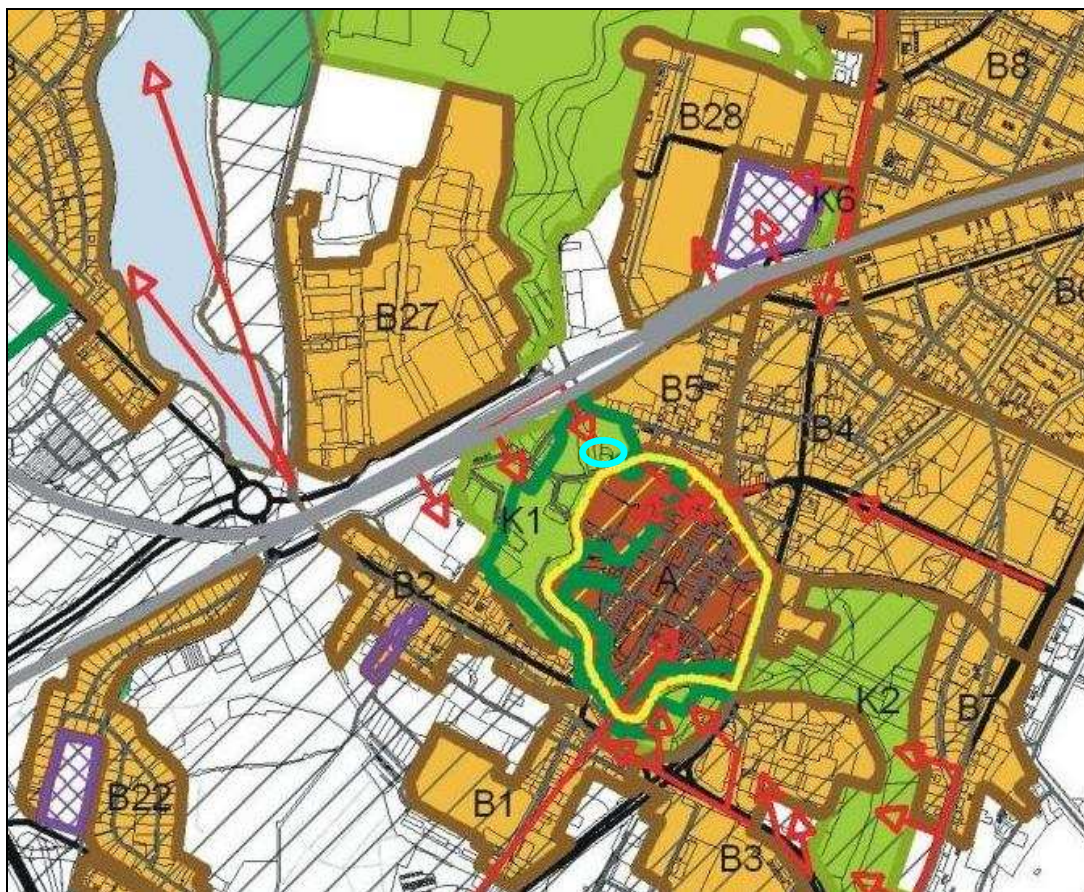
- intensywność zabudowy dla obszaru ścisłego CENTRUM - min 1,5 - max 4,0 - w *Projekcie zmiany planu* NIE OKREŚLONO,
- wysokość zabudowy - na terenie zabudowy historycznej – wysokość zabudowy obiektów nowych zharmonizowana z otaczającą zabudową istniejącą i respektująca historyczne dominanty kościołów, zamku, ratusza itp. - w *Projekcie zmiany planu* określono wysokość maksymalną nowej zabudowy do 12 m, dla dominanty - max 13,5 m,
- wskaźniki miejsc parkingowych przyjmuje się zgodnie z polityką parkingową miasta, która kwalifikuje analizowany obszar do strefy urbanistycznej A. Wg Tabeli 1. Wskaźniki prognozowania miejsc parkingowych (str. 227 *Studium*), w przypadku obiektów gastronomicznych na każde 100 miejsc użytkowych należy zapewnić 12 miejsc parkingowych, a na każde 100 łóżek - 100 miejsc parkingowych. Uwaga: adnotacja pod ww. tabelą zezwala w strefie A w uzasadnionych przypadkach, wynikających z istniejącego zagospodarowania, przyjęcie wartości indywidualnych, po dokonaniu analizy potrzeb parkingowych - w *Projekcie zmiany planu* NIE OKREŚLONO wskaźnika miejsc parkingowych.

Dla utrzymania i ochrony zasobów naturalnych w dolinie rzeki Łyny przewiduje się:

- ochronę doliny rzeki przez zagospodarowanie w formie parku z wydzielonymi terenami rekreacyjno-wypoczynkowymi,
- zapewnienie ciągłości przestrzenno-funkcjonalnej i utrzymanie korytarza ekologicznego wzdłuż rzeki na całym obszarze strefy oraz poprawa jego funkcjonowania w szczególności dla organizmów wodnych poprzez udrożnienie jazo-mostu przy ul. F. Nowowiejskiego.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej w *Studium* wyznaczono strefy pełnej ochrony konserwatorskiej i bezwzględnej ochrony archeologicznej oraz obszary problemowe częściowej ochrony konserwatorskiej i obszary ochrony krajobrazu, a także strefę obserwacji archeologicznej.





Ryc. 2. Fragment Mapy Nr 2 (zał. do Studium) obejmującej kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego

Jak pokazuje powyższy rysunek, analizowany obszar (turkusowy owal) znajduje się w obszarze problemowym ochrony krajobrazu K1, poza obszarami ścisłej i częściowej ochrony konserwatorskiej. Strefa K1 to obszar wokół Starego Miasta, obejmujący tereny zieleni wzdłuż rzeki Łyny na południe i zachód od centrum staromiejskiego, z nielicznymi obiektami architektonicznymi, od mostu na ul. Pieniężnego do wiaduktów kolejowych przy ul. Artyleryjskiej. Przedmiot ochrony w tej strefie to obszar krajobrazu integralnie związanego z zespołem zabytkowym Starego Miasta - tereny otwarte naturalne lub sztucznie ukształtowane (dawne ogrody), stanowiące dopełnienie kompozycji zabytkowego zespołu.

Należy również zwrócić uwagę na lokalizację i kierunki wskazań strzałek, które na mapie obrazują obszary problemowe ochrony ekspozycyjnej - ciągi i punkty widokowe. Obszar analizowanego planu znajduje się na przedłużeniu jednej z głównych osi widokowych biegnących od strony linii kolejowej po stronie północnej w kierunku południowym - w stronę zamku.

Zgodnie z oznaczeniem na Mapie Nr 3 stanowiącej załącznik do *Studium*, zawierającej planszę do załącznika rejestr zabytków, analizowany obszar oznaczono jako obszar chroniony wpisem do rejestru zabytków nieruchomych.

W *Studium* sformułowano następujące zasady obsługi infrastrukturą techniczną (wyróżniono te zapisy w *Studium*, które nie są w pełni zgodne z *Projektem zmiany planu*; brak komentarza w pozostałych przypadkach oznacza zgodność ze *Studium*):

- zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej; zakazuje się stosowania indywidualnych ujęć wody,

- odprowadzenie ścieków sanitarnych na oczyszczalnię ścieków poprzez istniejący i projektowany system kanalizacyjny; zakazuje się stosowania zbiorników bezodpływowych do gromadzenia ścieków sanitarnych oraz indywidualnych oczyszczalni ścieków,
- odprowadzenie ścieków deszczowych do odbiorników istniejącą i projektowaną siecią kolektorów i kanałów deszczowych z oczyszczeniem, zgodnie z przepisami odrębnymi. Wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków deszczowych z istniejących i projektowanych powierzchni szczelnych ulic, placów i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej,
- zaleca się stosowanie miejscowej retencji wód opadowych oraz miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni; stopień oczyszczenia ścieków deszczowych powinien być zgodny z właściwymi przepisami odrębnymi - w analizowanym *Projekcie zmiany planu* w § 5 pkt 4 użyto sformułowania możliwe miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych (tj. innych niż wymienione wcześniej w planie parkingi i ulice) powierzchni, co jedynie sugeruje zasadność zastosowania rozwiązania wykorzystującego miejscową retencję wód opadowych i roztopowych. Jednocześnie, w § 5 pkt 6.5 lit. a znajduje się zapis dotyczący nakazu odprowadzania ścieków deszczowych z istniejących i projektowanych powierzchni zabudowy do sieci kanalizacji deszczowej, natomiast pod lit. b - zapis o możliwości stosowania miejscowej retencji wód opadowych oraz miejscowego zagospodarowania wód opadowych z pozostałych powierzchni. Zapisy te wprowadzają więc kilka kategorii powierzchni, z których „ścieki” deszczowe mają być zagospodarowane w różny sposób. Wydaje się, że ww. należy ujednoclić;
- zasilanie w gaz z istniejącej sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia,
- zaopatrzenie w ciepło należy zapewnić na obszarach uzbrojonych w sieci ciepłownicze w pierwszej kolejności z miejskiej sieci ciepłowniczej, natomiast przy braku takiej możliwości indywidualnie, w oparciu o gaz ziemny, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub inne, ekologiczne źródła energii - w *Projekcie zmiany planu* zawarto zapis, który wskazuje na istnienie sieci ciepłowniczej, ale dopuszcza się możliwość zastosowania indywidualnego źródła ciepła (np. z ekologicznych źródeł energii),
- zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej oraz stacji transformatorowych,
- realizację zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu wraz z przyłączeniami działek budowlanych w zakresie zaopatrzenia w: energię elektryczną, energię cieplną i gaz przewodowy zapewniają odpowiednio właściwe przedsiębiorstwa energetyczne w trybie przepisów prawa energetycznego,
- w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (...) należy bezwzględnie zawierać zapisy dotyczące gwarancji udostępniania terenu (w postaci pasów eksploatacyjnych) pod nowoprojektowane i istniejące sieci i urządzenia, informacje dotyczące istniejącego uzbrojenia, informację, że koszt przebudowy istniejących urządzeń i sieci ponosi Wnioskodawca ewentualnej przebudowy - w *Projekcie zmiany planu* nie znaleziono zapisu informującego o kosztach przebudowy istniejących urządzeń ponoszonych przez wnioskodawcę przebudowy,
- przebieg sieci, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i szerokości pasów eksploatacyjnych sieci należy uściślić na etapie projektu budowlanego na podstawie warunków wydanych przez dysponenta sieci.

### **1.3.2. Opracowanie ekofizjograficzne do Planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna terenów zieleni wokół Starego Miasta**

Opracowanie ekofizjograficzne do uchwalonego w 2006 r. planu miejscowego, który podlega zmianie w obrębie terenu 2 UT, sporządzili Z. Zaprzelski i Ł. Zaprzelska w X-XII 2003 r. [3]. Analizowany teren zlokalizowano w obszarze opisanym jako tereny zieleni, na ogół urządzonej, z dominacją zieleni niskiej, o przekształconej rzeźbie, z nasypami antropogenicznymi w podłożu, o przeciętnej wartości przyrodniczej. W obszarze tym wyróżniono w analizowanym miejscu strefę **IVC/M**. Obszar **IVC** to „Dno doliny Łyny. Nieprzydatne do zabudowy ze względu na całokształt niekorzystnych cech fizjograficznych. Niekorzystne do całodobowego pobytu ludzi. Sugeruje się kształtować jako tereny otwarte lub z zielenią wysoką ażurową”. Oznaczenie **.../M** (dot. strefy, która pokrywa się z planowaną zabudową na terenie UT), wprowadza opis uzupełniający: „Tereny zainwestowane, zabudowy usługowej, na ogół o charakterze nieuciążliwym dla otoczenia”. W granicach zmiany planu znajduje się także odcinek rzeki Łyny, który wg opracowania ekofizjograficznego stanowi obszar **W**, tj. „Rzeka Łyna. Korytarz ekologiczny. Znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu (OChK Doliny Środkowej Łyny)”.

Na północ od analizowanego terenu zlokalizowano strefę IVA (bardzo silne zbocza i spadki) z zielenią o wysokiej wartości przyrodniczej (głównie krzewy i młode drzewa), spełniającą funkcję stabilizacyjną zboczy i skarp, w tym stanowisko pojedynczej, dorodnej lipy. Po stronie zachodniej, po drugiej stronie rzeki oznaczono w strefie IVC enklawy zieleni krzewiastej o dość wysokiej wartości przyrodniczej. Bezpośrednie sąsiedztwo obszaru IVC/M, poza korytem rzeki, nie zostało zaznaczone jako obszar o szczególnych walorach przyrodniczych.

W opracowaniu tym podkreślono iż w związku z bardzo ważną rolą zieleni należy ją zachować w stopniu maksymalnym, a także uzupełnić poprzez nowe nasadzenia. W celu ochrony drzewostanów, a przede wszystkim starych dorodnych drzew, nie powinno się wykonywać robót ziemnych powodujących zmianę stosunków wodnych w miejscu występowania drzew bądź grożących uszkodzeniem systemów korzeniowych. Szkodliwa zmiana stosunków wodnych dotyczy terenów gdzie poziom wód gruntowych występuje płytko pod powierzchnią, co na obszarze opracowania sprowadza się głównie do terenów doliny Łyny (oznaczonych jako **IVC**). Jednocześnie, wskazano jako odległość bezpieczną wykonywania robót ziemnych rzut korony drzewa plus strefa ochronna 2 - 3 m.





Ryc. 3. Fragment zał. graficznego do opracowania ekofizjograficznego.  
Kolorem żółtym zaznaczono lokalizację analizowanego obszaru

Projekt zmiany planu należy uznać za zgodny z ustaleniami zawartymi w opracowaniu ekofizjograficznym.

### **1.3.3. Strategia Rozwoju Miasta Olsztyn na lata 2006-2020**

Zgodnie z zapisem w punkcie 1.3.1. *Studium* w całości realizuje założenia Strategii Rozwoju Miasta na lata 2006-2020 przyjętej uchwałą Rady Miasta Olsztyn Nr LXVIII/860/06 z dnia 27 września 2006 r. W Strategii zdefiniowano cele strategiczne w problematyce rozwoju przestrzennego miasta, polityce społecznej, aktywności gospodarczej i jakości funkcjonowania miasta, natomiast w *Studium* skoncentrowano się na gospodarce przestrzenią, ochronie środowiska kulturowego i środowiska przyrodniczego, przy jednoczesnym spełnieniu celów gospodarczych i społecznych, co pozwala wnioskować o zasadniczej zgodności *Projektu zmiany planu* również ze Strategią.

### **1.3.4. Projekt Programu Ochrony Środowiska dla Miasta Olsztyn na lata 2011-2014 z perspektywą do roku 2018**

W niniejszym dokumencie do analizy zgodności wykorzystano *Projekt Programu Ochrony Środowiska dla Miasta Olsztyn 2011-2014* [4], (dalej: *POŚ*), ponieważ dokument ten w sposób właściwy prezentuje cele i kierunki działań w ramach lokalnej polityki ochrony środowiska. Należy dodać iż projekt uchwały Rady Miasta w sprawie przyjęcia „Programu Ochrony Środowiska dla Miasta

Olsztyna na lata 2011-2014 z perspektywą do 2018” (nr rob. 283/11 ) omawiano na sesji Rady Miasta w dniu 15.12.2011 r.

W rozdziale poświęconym w *POŚ* aspektom ekologicznym w planowaniu przestrzennym czytamy: „W 2008 r. na zlecenie UM w Olsztynie wykonane zostało opracowanie „*Program kształtowania i rozwoju terenów zieleni miejskiej w Olsztynie*”. (...) Wynika z niego iż tworzone plany miejscowe powstają głównie dla terenów przeznaczonych pod inwestycje i nie uwzględniają w swych ustaleniach w sposób dostateczny konieczności ochrony przyrody. Zapisy planów są często niejednoznaczne i pozostawiają inwestorom duże pole do podejmowania decyzji co do formy, wielkości i jakości obiektów”. Analizowana w *Prognozie* zmiana w uchwalonym już planie miejscowym jest przykładem działania wynikającego z potrzeb inwestycyjnych.

Ustalenie zgodności analizowanego dokumentu z założeniami *POŚ* oparto o wybrane (tj. mające odniesienie do *Projektu zmiany planu*) cele, bądź kierunki działań do 2018 roku, które wg tego dokumentu mają być realizowane m. in. przez podmioty gospodarcze bądź właścicieli nieruchomości:

1. Zwiększenie wykorzystania paliw alternatywnych (np. biopaliwa) - *Projekt zmiany planu uwzględni* wykorzystanie alternatywnych źródeł energii (en. wodnej).
2. Wspieranie działań inwestycyjnych mających na celu ograniczenie i eliminację ładunku zanieczyszczeń odprowadzanych w ściekach do środowiska wodnego a w szczególności substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego - przewiduje się iż planowana inwestycja będzie źródłem ścieków o charakterze bytowo-gospodarczym (hotel, gastronomia), które w całości będą odprowadzone do miejskiej sieci kanalizacyjnej. Dodatkowe podczyszczenie ścieków z kuchni na separatorze tłuszczów powinno sprzyjać realizacji tego zamierzenia.
3. Uwzględnianie w planowaniu przestrzennym wyników map akustycznych oraz wprowadzanie odpowiednich zapisów dotyczących ochrony przed hałasem do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego - w *Projekcie zmiany planu* uwzględniono zapis dotyczący normy hałasowej na analizowanym terenie (który podlega korekcie w dalszej części *Prognozy*).
4. Ograniczanie udziału paliw stałych na rzecz paliw „ekologicznych” (np. oleju opałowego, gazu ziemnego, alternatywnych źródeł energii), w pierwszym rzędzie w jednostkach podlegających miastu, ale również przez podmioty gospodarcze - zob. pkt. 1.
5. Promowanie wykorzystania technologii przyjaznych dla środowiska naturalnego (np. MEW) - j.w.
6. Promowanie i bezpośrednie stosowanie zasad i rozwiązań umożliwiających poprawę tzw. „małej retencji”, w celu właściwego zagospodarowania wód opadowych - w *Projekcie zmiany planu* nie zawarto wskazań dotyczących retencjonowania wód opadowych i roztopowych, nie zawarto wskazań dotyczących wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na terenie UT, ani intensywności zabudowy.

Podsumowując, należy stwierdzić iż analizowany *Projekt zmiany planu* uwzględnia ważny i wielokrotnie sygnalizowany w *POS* aspekt polityki ochrony środowiska, jakim jest wykorzystanie odnawialnych źródeł energii. W pozostałych kwestiach analizowany dokument nie jest rozbieżny z *POŚ*, a jedynie wymaga pewnych uszczegółowień, o których mowa dalej.

Jednocześnie, w *POŚ* podkreśla się, że Olsztyn posiada szczególnie atrakcyjne położenie krajobrazowe – wyznaczono 15 punktów widokowych, otwarć i panoram. **Brak jest niestety pełnego studium krajobrazowego wyznaczającego kierunki ochrony ekspozycji. Elementy krajobrazowe nie są prawnie chronione – powinny być uwzględniane w prawie miejscowym, czyli w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.**

### **1.3.5. Plan gospodarki odpadami dla miasta Olsztyna na lata 2011-2014 z uwzględnieniem lat 2015-2018**

W *Projekcie zmiany planu* zawarto ogólną uwagę dotyczącą postępowania (a właściwie składowania) z odpadami komunalnymi tj. zgodnie z wytycznymi właściwej uchwały rady miasta. Sposób zbierania odpadów w Olsztynie reguluje Uchwała Nr LXVIII/817/10 Rady Miasta Olsztyn z dnia 10 listopada 2010 r. w sprawie zmiany uchwały Nr LVIII/773/06 Rady Miasta Olsztyn z dnia 29 marca 2006 roku w sprawie ustalenia szczegółowych zasad utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Olsztyn. Ponieważ plan gospodarki odpadami stanowi dokument nadrzędny, który wyznacza ramy gospodarki odpadowej, zapisy w *Projekcie zmiany planu* odniesiono także do tego planu, właściwego dla miasta Olsztyna [5].

W *Planie gospodarki odpadami dla miasta Olsztyna na lata 2011-2014 z uwzględnieniem lat 2015-2018* (dalej: *PGO*) stwierdza się (za ustawą o odpadach) iż odpady komunalne to odpady powstające w gospodarstwach domowych (...) a także odpady nie zawierające odpadów niebezpiecznych pochodzące od innych wytwórców odpadów, które ze względu na swój charakter lub skład są podobne do odpadów powstających w gospodarstwach domowych. Ich źródłem są gospodarstwa domowe oraz obiekty infrastruktury i użyteczności publicznej, takie jak: sklepy, szkoły, urzędy, hotele, restauracje, zakłady usługowe i rzemieślnicze, biura itp. Należy więc przyjąć, że zapis w *Projekcie zmiany planu* obejmujący sposób gospodarowania odpadami ze wskazaniem odpadów komunalnych może być uznany za wyczerpujący dla uwzględnienia odpadów powstających na analizowanym obszarze.

W *PGO* znajduje się zapis iż na terenie miasta Olsztyn w 2009 roku zorganizowanym odbieraniem odpadów komunalnych objętych było 100% mieszkańców. Wszyscy mieszkańcy miasta mieli obowiązek i możliwość włączenia się do zorganizowanego systemu zbierania odpadów. Ten sam obowiązek będzie dotyczył podmiotu gospodarującego w granicach analizowanego *Projektu zmiany planu*.

W *PGO* podkreśla się także iż zgodnie z obowiązującym *Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Olsztyna* wytwórcy odpadów zbierają odpady komunalne dokonując ich selekcji na: odpady z papieru i tektury, metalu, szkła opakowaniowego, tworzyw sztucznych opakowaniowych, odpady niebezpieczne wytworzone na terenie swojej nieruchomości. Zapis uwzględniony w *Projekcie zmiany planu* można więc rozszerzyć w tym zakresie.

W *PGO* omówione zostało również zagadnienie selektywnej zbiórki odpadów niebezpiecznych, który nie wolno gromadzić wspólnie z odpadami komunalnymi. System zbiórki tych odpadów funkcjonujący na terenie miasta (oraz modernizowany) umożliwi postępowanie z nimi w sposób bezpieczny dla środowiska.

## **2. Usytuowanie i wielkość przedmiotowego obszaru**

Analizowany obszar w granicach zmiany planu zajmuje ok. 0,18 ha powierzchni. Jest to teren położony w centrum miasta Olsztyna, w dzielnicy Śródmieście (powiat grodzki Olsztyn, woj. warmińsko-mazurskie), na terenie Parku Podzamcze. Zasadniczą częścią terenu opracowania są działki przeznaczone pod zainwestowanie, położone w obrębie geodezyjnym nr 64 - Olsztyn o numerach 1/1, 2 i 3/3. Pozostałe nieruchomości fragmentarycznie ujęte w granicach analizowanego planu to 64-1/2 (1 ZP i 4 ZP), 64-3/4 (KDL), 62-18 (WS), 62-19 (3 ZP).

Analizowany obszar położony jest na terenie o charakterze parkowym - Park Podzamcze. Po stronie zachodniej granicę nieruchomości pod zainwestowanie wyznacza koryto rzeki Łyny, po stronie południowej ulica F. Nowowiejskiego, a w pozostałych częściach park wraz z urządzeniami placu zabaw.

### **3. Istniejący stan środowiska ze szczególnym uwzględnieniem stanu środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem**

#### **Opis aktualnego zagospodarowania terenu**

Analizowany obszar jest obecnie niezabudowany. Po dokonaniu rozbiórki istniejącego na działce 64-2 obiektu restauracyjnego, na terenie tej nieruchomości oraz na nieruchomościach przyległych prowadzone są prace archeologiczne. Na terenach oznaczonych ZP znajduje się zieleń parkowa - trawniki oraz pojedyncze drzewa i krzewy. Teren 1 ZP wykorzystany jest obecnie w całości pod drogę techniczną (płyty betonowe) dla potrzeb prac rewaloryzacyjnych w Parku Podzamcze, prowadzonych bezpośrednio w sąsiedztwie, m. in. po stronie płn.-wsch.

Teren należy zaliczyć do silnie przekształconych antropogenicznie. Sposób zagospodarowania terenu i jego sąsiedztwa pokazano na zdjęciu satelitarnym w zał. 2 na końcu *Prognozy*. Na załączniku widać również położoną w dalszym sąsiedztwie zabudowę mieszkalną, usługową (np. biblioteka, hotel), tereny parkowe oraz liczne parkingi.

#### **Lokalizacja w układzie geofizycznym. Geologia i rzeźba terenu**

W ujęciu fizyczno-geograficznym analizowany obszar położony jest w zachodniej części mezoregionu Pojezierza Olsztyńskiego, obejmującego zachodnią część makroregionu Pojezierze Mazurskie. Pojezierze Olsztyńskie rozciąga się po obu stronach górnego biegu rzeki Łyny i odpowiada zasięgowi płata lodowcowego ostatniego zlodowacenia, którego fazy zaniku zaznaczyły się w postaci łuków wałów morenowych. Wysokość tych wałów nie przekracza zazwyczaj 200 m n.p.m.

Analizowany teren wykształcił się głównie w plejstocenie, w fazie recesyjnej stadium pomorskiego ostatniego zlodowacenia bałtyckiego. Dalsza ewolucja nastąpiła po ustąpieniu lądolodu w holocenie. Geomorfologicznie lokalny krajobraz kształtuje falista wysoczyzna i jej zbocza do doliny rzeki Łyny. Na odcinku analizowanym w ramach opracowania ekofizjograficznego wcięcie Łyny w wysoczyznę dochodzi do 15 m a skarpy osiągają miejscami spadki rzędu 60%. Od strony północnej dolinę rzeki przegradza wysoki nasyp kolejowy o stromych skarpach (60-70%). Na analizowanym obszarze brzegi rzeki nie są bardzo strome, a teren jest płaski, z lekkim spadkiem w kierunku koryta rzeki. Brzeg rzeki na długości dawnej zabudowy młyna (do niedawna restauracji) jest całkowicie umocniony (zob. fot. 8). Rzędne terenu oscylują wokół 102 m n.p.m. Rzędna lustra wody w rzece to ok. 100,5 m n.p.m.

Nasypy antropogeniczne w tej części miasta mają grubość paru metrów i zalegają na osadach lodowcowych tworzonych głównie przez gliny piaszczyste i piaski gliniaste. W obrębie doliny rzecznej obecne są grunty piaszczyste, z akumulacji rzeczno-bagiennej, oraz namuły i torfy.

#### **Gleby**

Naturalne gleby na analizowanym terenie zostały przekształcone w wyniku wielowiekowej działalności ludzkiej i nie są objęte klasyfikacjami glebowymi. Element ten nie podlega ochronie na analizowanym obszarze i nie jest objęty charakterystyką stanu istniejącego.

## Wody powierzchniowe i podziemne

Analizowany obszar położony jest nad rzeką Łyną, a więc w zlewni rzeki Pregoty. Wskazania wodowskazu zlokalizowanego w Kortowie, ok. 2,5 km w górę rzeki, pozwalają wnioskować, że przepływ na tym odcinku rzeki jest dość stabilny (współczynnik nieregularności przepływu wynosi 2,9, przy średniej dla rzek Polski ok. 10). Informacje uzyskane w IMiGW Oddział Morski w Gdyni pozwoliły autorowi opracowania ekofizjograficznego wyznaczyć tereny zalewowe rzeki. Analizowany teren położony jest w ich sąsiedztwie, w odl. ok. 20 m od granicy wyznaczonej po stronie północnej.

Jakość wód rzeki Łyny badana jest najbliższej analizowanej lokalizacji powyżej Olsztyna w Brzezinach oraz w Redykajnach. Zgodnie z wynikami ostatnich badań przeprowadzonych przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w tych punktach pomiarowych, tj. wynikami z 2009 roku, przedstawionymi w „*Raporcie o stanie środowiska woj. warm.-maz. w 2009 roku*” [8] wskaźniki fizykochemiczne badane w Brzezinach kwalifikowały wody Łyny do II klasy jakości (stężenie tlenu w lipcu 5 mg O<sub>2</sub>/l). Pozostałe wskaźniki fizykochemiczne mieściły się w granicach norm I klasy. Stan ekologiczny wód Łyny w Brzezinach oraz całej jednolitej części wód „Łyna od wypływu z jez. Ustrych do Wadąga” określono jako **dobry**, ze względu na makrofitę oraz obniżone stężenie tlenu. W punkcie pomiarowym w Redykajnach większość wskaźników fizykochemicznych odpowiadała I klasie jakości. Stężenie tlenu oraz ogólny węgiel organiczny wskazywały na II klasę. O końcowej klasyfikacji zdecydowało stężenie azotu Kjeldahla, którego wartość w październiku przekroczyła granicę normy II klasy. Stan ekologiczny wód Łyny w przekroju w Redykajnach oraz jednolitej części wód Łyny od Wadąga do Kirsny z jez. Mosąg oceniono jako **umiarkowany** (z uwagi na azot Kjeldahla). Wyników badań z 2010 roku nie przytoczono ponieważ Łynę badano wówczas w przekrojach Ruś i Stopki, które są bardziej oddalone od centrum Olsztyna, a więc mniej miarodajne od cytowanych.

Na analizowanym terenie planu poza rzeką Łyną nie występują inne wody powierzchniowe. Na obszarze objętym planem podlegającym zmianie stwierdzono dodatkowo występowanie okresowych cieków wypływających ze zbocza wysoczyzny, których ślady zauważono w rejonie strefy osuwiskowej. Nie mają one większego znaczenia dla ustaleń przedmiotowego planu.

W obrębie doliny rzecznej i dolnych partiach zboczy występuje woda gruntowa, której zwierciadło zalega dość płytko (przeważnie na głębokościach 1 - 2 m) i opada w kierunku koryta rzeki. Drenujący wpływ rzeki jest wyraźny. Stały i szeroko rozpowszechniony poziom wodonośny występuje w piaskach wodnolodowcowych międzymorenowych (zalegających pod serią gliny zwałowej). Swobodne lub miejscami lekko napięte lustro wody tego poziomu jest związane z wodami w Łynie. Na ogół poziom ten jest drenowany przez rzekę.

Według Mapy Hydrogeologicznej Polski, arkusz Olsztyn, pierwszy użytkowy poziom wodonośny zalega na głębokościach rzędu 30-60 m poniżej powierzchni terenu. Jego naturalna **izolacja od powierzchni terenu jest pełna**. Potwierdza to profil studni przy placu Jedności Słowiańskiej, gdzie warstwę wodonośną (piaski drobnoziarniste) nawiercono na głębokości 32,5 m pod serią glin zwałowych nadścielonych nasypem grubości 3,5 m.

Według „Mapy obszarów głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP) w Polsce wymagających szczególnej ochrony” analizowany teren wchodzi w skład jednego z głównych, wstępnie rozpoznanych, zbiorników wód podziemnych w Polsce. Jest to międzymorenowy zbiornik nr 213 *Olsztyn*. [3]



## Klimat

Klimat na obszarze opracowania odznacza się dużą różnorodnością i zmiennością typów pogody, typową dla mazurskiej dzielnicy klimatycznej. Fluktuacje stanów pogody są tu większe niż w pozostałych nizinnych regionach kraju, co związane jest z różnorodnością fizjograficzną podłoża: urozmaiconą rzeźbą, występowaniem dużych kompleksów leśnych, obszarów podmokłych oraz bogatej sieci wód powierzchniowych. Mazurska dzielnica klimatyczna jest jedną z najchłodniejszych w nizinnej części Polski (chłodne zimy i wiosny). Warunki te kształtują bardzo krótki okres wegetacyjny, który dla rejonu Olsztyna wynosi tylko około 200 dni. Według danych stacji meteorologicznej Olsztyn - Dajtki średnia roczna suma opadów wynosi 609 mm a średnia temperatura powietrza 6,7°C. W tych warunkach wartość odpływu jednostkowego szacuje się na 6,5 l/s\*km<sup>2</sup>. Przeważają wiatry z kierunku południowo-zachodniego (18%) oraz zachodniego (13%), słabe i o średniej prędkości.

W obrębie doliny Łyny warunki termiczne i wilgotnościowe są niekorzystne. Występuje tendencja do okresowej stagnacji chłodnego i wilgotnego powietrza, jak również często zaleganie mgieł. Są to tereny słabiej przewietrzane.

## Kopaliny

Na obszarze opracowania nie zostały udokumentowane złoża kopalin ewidencjonowane w Krajowym Bilansie Zasobów Kopalin.

## Szata roślinna

Zieleń wysoką i średnią w granicach *Projektu planu* stwierdza się jedynie na terenie oznaczonym 3 ZP (fragment wyspy młyńskiej). Są to rosnące wspólnie klon pospolity (*Acer platanoides*) i wierzba krucha (*Salix fragilis*) oraz dwa okazy berberysu Thunberga (*Berberis thunbergii*). Poza tym, na wyspie rosną wierzby płaczące (*Salix alba „Tristis”*), grupa cisów pospolitych - forma krzaczasta (*Taxus baccata*) i śnieguliczka biała (*Symphoricarpos albus*). Zieleń na wyspie ma ponad 10 lat. Nie przewiduje się jej wycinki.

W bezpośrednim sąsiedztwie terenu opracowania - po stronie wschodniej i północnej - stwierdzono parkowe (ponad 10-letnie) okazy, pojedyncze lub w niewielkich grupach, do 3 osobników następujących gatunków: klon jesionolistny (*Acer negundo*), klon pospolity (*Acer platanoides*), jesion wyniosły (*Fraxinus excelsior*), świerk kłujący formy sieniej (*Picea pungens f. glauca*), klon tatarski (*Acer Ginnala*), róża pomarszczona (*Rosa rugosa*), tawuła japońska (*Spiraea japonica*), głóg dwuszyjkowy (*Crataegus laevigata*), śliwa wiśniowa (*Prunus cerasifera*), wierzba krucha (*Salix fragilis*).

Zieleń w mieście spełnia funkcje ekologiczne, techniczne (w tym ochrona przed hałasem) i estetyczne. Drzewa i krzewy na zboczach i skarpach pełnią dodatkowo ważną funkcję stabilizującą. Uważa się, że dotychczasowa funkcja dominująca na obszarze opracowania, tj. zieleń parkowa, jest odpowiednia do jego charakteru i w związku z tym powinno się ją zachować. Spełnia ona funkcje ekologiczne i estetyczne.

Silny prąd wody w Łynie powodowany jej piętrzeniem sprawia, że przybrzeżna roślinność wynurzona jest w analizowanej strefie praktycznie niewykształcona (skąpe skupiska manny mielec).

## Fauna

Na terenie miasta zaobserwowano co prawda występowanie cennych gatunków fauny (jak np. bóbr, wydra) mających siedliska poza obszarami chronionymi, ale są to tereny w pobliżu jezior (np. Track, Skanda, Krzywe) lub doliny torfowiskowe w północno-zachodniej części miasta. Wzmiankowana obecność takich gatunków nad Łyną nie dotyczy jej przebiegu w centrum miasta [4].

### *Awifauna*

Sąsiadująca z terenem UT rzeka Łyna stanowi miejsce bytowania ptactwa związanego ze środowiskiem wodnym. W opracowaniu pt. „*Ptaki Olsztyna*” [6] doliny rzek Łyna i Wadąg opisane są jako odrębne cenne środowiska bytowania ptactwa, ale Łyna w centrum miasta stanowi w tym względzie wyjątek. W dolinie Łyny do najcenniejszych zalicza się bowiem odcinki od południowej granicy miasta koło osiedla Brzeziny do osiedla Podgrodzie - tu dolina jest rozległa i obejmuje podmokłe łąki i turzycowiska, poprzecinane licznymi kanałami melioracyjnymi, oraz odcinek leśny który zaczyna się za centrum i biegnie do dzielnicy Redykajny. Do awifauny doliny Łyny zaliczono ptaki wodno-błotne (15 gatunków) i związane ze środowiskiem wodnym oraz gatunki zadrzewień (5 gatunków). Jedyna wzmianka dotycząca odcinka Łyny płynącego przez Park Podzamcze donosi o występowaniu gniazdujących tu nurogęsi i krzyżówki. Jako gatunki typowe, związane z zadrzewieniami łągowymi i zakrzewieniami doliny rzeki (poza obszarami Lasu Miejskiego) wskazano: dzięciołka, kukułkę, cierniówkę, gajówkę, piecuszka, czarnogłówkę, bogatkę, modraszkę, kowalika, pełzacza leśnego, słowika szarego, kwiczoła.

Charakterystyka awifauny parków na terenie Olsztyna wskazuje na wysoką różnorodność gatunkową (56 gatunków gniazdujących). Do najliczniejszych zalicza się: kwiczoła, ziembę, szpaka, bogatkę, modraszkę i sierpówkę (liczebność powyżej 5%). Nieco mniej licznie, ale równie pospolicie występują: kapturka, pleszka, dzwonec, sroka, kos, pierwiosnek, kowalik i grzywacz (2-5%). W większości parków miejskich spotyka się też licznie krzyżówkę i nurogęś (gat. gniazdujący np. w Parku Podzamcze).

Spośród wymienionych powyżej gatunków krzyżówka, grzywacz, kopciuszek, sroka, modraszka, bogatka, kos, kapturka, szpak odnotowują stały wzrost liczebności. W przypadku gatunków wykazujących w ostatnich latach wzrost liczebności na terenie Olsztyna przewiduje się dalsze zwiększanie się wielkości populacji łągowych, szczególnie związanych z zabudową. W przypadku kilku obserwowany jest proces ich synurbizacji, polegający m. in. na gniazdowaniu w zieleni parkowej i osiedlowej (np. kos, gil, wrona, grzywacz). Bardzo wyraźnie zjawisko synurbizacji widoczne jest w przypadku krzyżówki i będzie stymulować wzrost miejskich populacji tego gatunku.

Na zakończenie należy dodać iż we wspomnianym opracowaniu [6], w rozdziale „*Miejsca szczególnie cenne dla awifauny*”, fragment doliny Łyny znajdujący się centrum miasta nie został wskazany jako tego rodzaju siedlisko. Nie zmienia to jednak faktu iż dolina Łyny stanowi korytarz ekologiczny, podlegający ochronie w całym przebiegu w Olsztynie.

### *Ictiofauna*

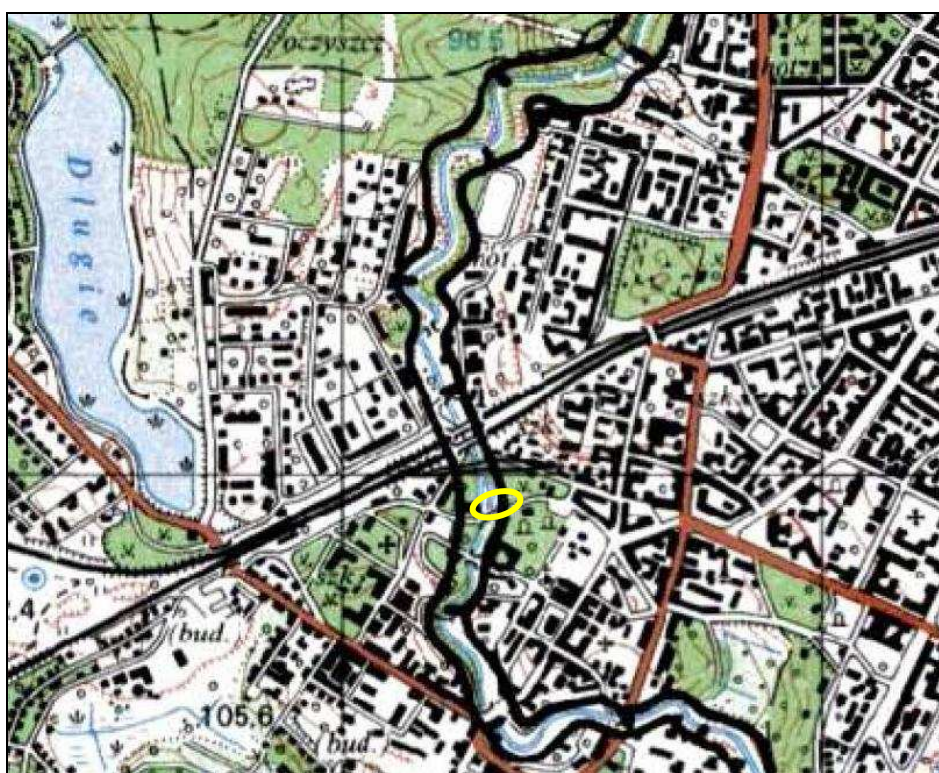
Łyna ma na przeważającej długości charakter nizinny. Na niektórych odcinkach występują przełomy o charakterze górskim. Dno rzeki ma głównie charakter piaszczysty i żwirowaty, jedynie na zastoiskach i w zakolach dno jest muliste. Roślinność wodna jest urozmaicona, brzegi z reguły są porośnięte, na rozlewiskach występują szuwały (trzcina pospolita, pałka wąsko i szerokolistna, tatarak, turzyce). Gatunki ryb zasiedlające Łynę to w większości ryby karpowate: płoć, kleń, jelec, jaź, leszcz, krąp, kiełb i boleń. Wg informacji PZW w Olsztynie ([http://www.pzw.org.pl/olsztyn/cms/5137/rzeka\\_lyna](http://www.pzw.org.pl/olsztyn/cms/5137/rzeka_lyna)) wędkarze poławiają na Łynie także brzanę, świnkę, pstrąga potokowego, okonia, suma i węgorza. Głównym drapieżnikiem jest szczupak, a na rozlewiskach sandacz. Łyna jest systematycznie zarybiana. W 2011 roku PZW zarybiało Łynę boleniem, kleniem, sumem i szczupakiem.

Ze względu na silne przekształcenie środowiska oraz bardzo niewielką powierzchnię analizowanego terenu, który już wcześniej był wykorzystany pod zabudowę restauracyjną oraz był i

jest intensywnie użytkowany nie stwierdzono potrzeby przeprowadzenia szczegółowego rozpoznania gatunków zwierząt występujących na tym obszarze.

### **Obszary objęte ochroną środowiska ze względu na zasoby przyrodnicze i walory krajobrazowe**

Rzeka Łyna, stanowiąca fragmentarycznie w granicach *Projektu zmiany planu* teren funkcjonalny **WS**, objęta jest ochroną na podstawie Rozporządzenia Nr 21 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 14 kwietnia 2003 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 52, poz. 725), której zasady uszczegółowiono w Rozporządzeniu Nr 160 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 19 grudnia 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 201, poz. 3152). Przebieg granic tego obszaru na analizowanym obszarze pokazano na rysunku, stanowiącym fragment załącznika graficznego do ww. rozporządzenia.



*Ryc. 4. Lokalizacja obszaru objętego Projektem zmiany planu w granicach OChK Doliny Środkowej Łyny (żółty owal)*

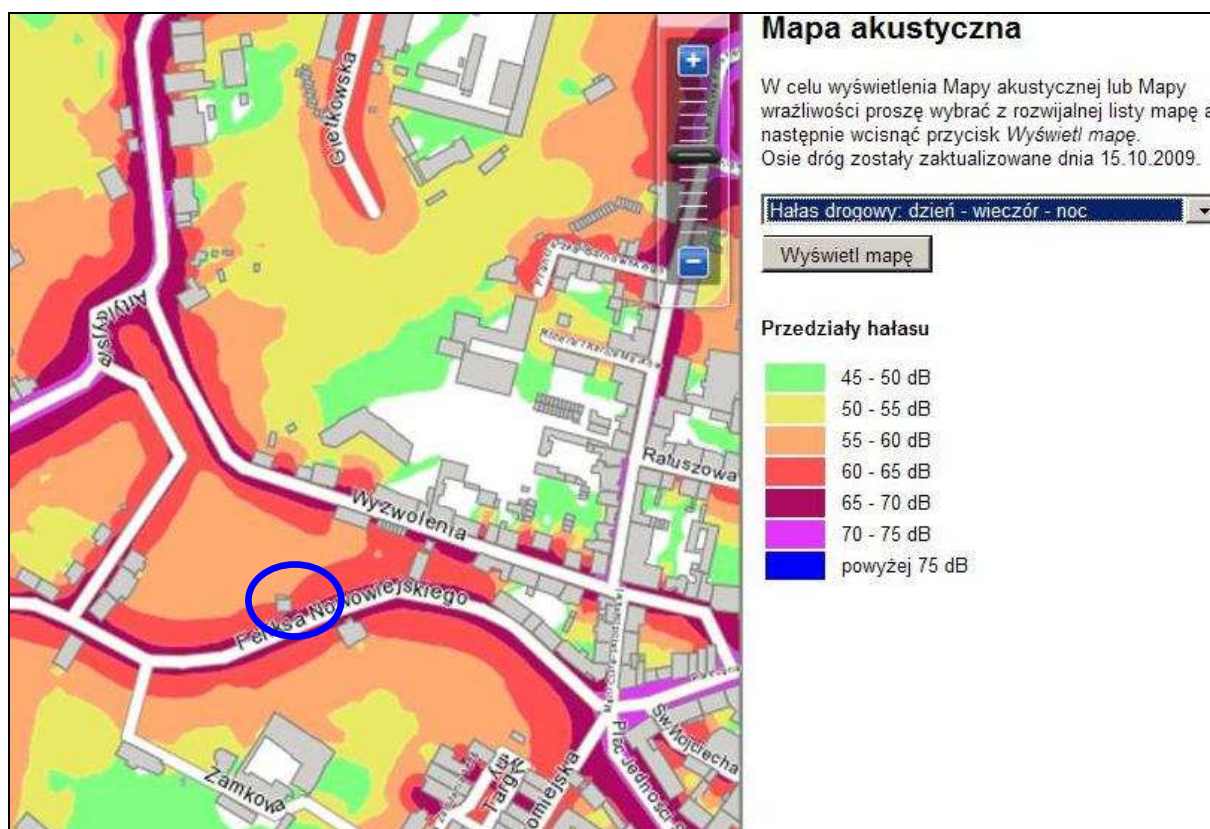
### **Jakość powietrza atmosferycznego**

Wyniki badań monitoringowych prowadzonych przez Wojewódzki inspektorat Ochrony Środowiska w Olsztynie w 2010 roku [7] pozwalają wnioskować, że stan powietrza atmosferycznego w Olsztynie jest ogólnie dobry. Lokalnie warunki mogą się pogarszać w sąsiedztwie starych, wyeksploatowanych kotłowni w ciasnej zabudowie oraz w pobliżu najruchliwszych dróg. Właśnie ze względu na eksploatację kotłowni domowych opalanych paliwem węglowym stwierdzono na terenie miasta stężenia benzo(a)pirenu na poziomie powodującym zakwalifikowanie Olsztyna do klasy C jakości powietrza. Pozostałe monitorowane wskaźniki tj. dwutlenek azotu, dwutlenek siarki, pył zawieszony, tlenek węgla, ozon i benzen odpowiadały klasie A.



## Stan klimatu akustycznego

W obszarach zurbanizowanych, a więc również na terenie miasta Olsztyna, najuciążliwszym źródłem hałasu jest komunikacja. Hałas ze źródeł przemysłowych ma zazwyczaj charakter wybitnie lokalny, a przekroczenia dopuszczalnych norm najczęściej zamykają się w przedziale do 5 dB lub w granicach 5-10 dB [4]. Badania monitoringowe hałasu z dróg prowadzone na terenie Olsztyna przez WIOŚ w Olsztynie w latach 2001-2003 wykazały we wszystkich 18 punktach pomiarowych przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu. Sięgały one wartości od 1,3 dB do nawet 16,4 dB. Ponieważ badania te nie były prowadzone w bezpośrednim sąsiedztwie analizowanej lokalizacji posłużono się mapą akustyczną Olsztyna, aby zobrazować istniejący stan klimatu akustycznego:



Rys. 5. Mapa akustyczna Olsztyna dla terenów wokół analizowanej lokalizacji  
(źródło: <http://213.184.21.79/geoportala/dotnetviewerolsztyn/ajaxviewerolsztyn.aspx>)

Mapa akustyczna wskazuje, że hałas komunikacyjny pochodzący z ulicy F. Nowowiejskiego osiąga w sąsiedztwie tej ulicy (oraz analizowanej lokalizacji) poziom 60-65 dB w porze dnia. Ta sama mapa dla pory nocy pokazuje zakres 50-55 dB. Należy też zauważyć, że poziom hałasu maleje tuż przy północnej granicy analizowanego terenu i w niezabudowanej części parkowej utrzymuje się w porze dnia w zakresie 55-60 dB. Zgodnie z informacją podaną na stronie internetowej WIOŚ w Olsztynie ([http://www.wios.olsztyn.pl/index.php?option=com\\_content&view=category&layout=blog&id=82&Itemid=148](http://www.wios.olsztyn.pl/index.php?option=com_content&view=category&layout=blog&id=82&Itemid=148)) hałas komunikacyjny o poziomie równoważnym niższym niż 50 dB dla dnia nie jest uciążliwy dla mieszkańców, natomiast powyżej 70 dB, odczuwalny jako bardzo uciążliwy traktować należy jako zagrażający zdrowiu a więc wręcz szkodliwy.

W świetle wymogów określonych rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120, poz. 826), obowiązująca norma w przypadku źródeł drogowych wynosi dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców 65 dB dla pory dnia oraz 55 dB dla pory nocy. Oznacza to (zgodnie z kwalifikacją terenu do Strefy C Śródmiejskiej Centrum wg *Studium*), że hałas w sąsiedztwie ul. Nowowiejskiego jest zbliżony do wartości progowych.

Należy nadmienić, że zaznaczającym się lokalnie źródłem hałasu jest jaz na rzece Łynie, piętrzący wodę pod mostem Młyńskim. Hałas - szum spadającej wody - jest doskonale słyszalny jeszcze na ulicy Wyzwolenia, przy braku natężonego ruchu samochodów (ustalenia wizyty w terenie). Równie istotnym źródłem hałasu komunikacyjnego na analizowanym terenie jest biegnąca w bliskim sąsiedztwie linia kolejowa.

Hałas komunikacyjny w sąsiedztwie analizowanego obszaru ulega kumulacji w związku z lokalizacją licznych parkingów, intensywnie eksploatowanych zwłaszcza w sezonie turystycznym.

### **Zabytki i dobra kultury współczesnej**

Według informacji zawartych w *Projekcie zmiany planu* przedmiotowy teren znajduje się na obszarze objętym decyzją Prezydium WRN z 1957 roku, uznającą założenie urbanistyczne Starego Miasta w Olsztynie w granicach 50-100 m od zewnętrznej linii obwarowań miejskich za zabytek. Linie, o której mowa na załączniku do planu miejscowego oznaczono symbolem 1S.

Zmianę w cytowanym powyżej stanie prawnym może wkrótce wnieść postępowanie prowadzone przez Warmińsko-Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie. W piśmie z dnia 16.11.2011 r. (znak: IZAR.5140.1.21(5).2011.ms) *WKZ* zawiadamia, że zakończone zostało postępowanie w sprawie wpisania do rejestru zabytków nawarstwień kulturowych przyzamkowego zespołu młyńskiego przy ul. F. Nowowiejskiego w Olsztynie w granicach działek, m. in., 1/1, 1/2, 2, 3/3, 3/4 w obrębie 64 Olsztyn oraz nr 19 w obrębie 62 Olsztyn (wyspecyfikowano te nieruchomości, które znajdują się w granicach *Projektu zmiany planu*, cały obszar postulowany do objęcia ochroną pokazano na załączniku graficznym - zob. zał. 3 do *Prognozy*). Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. nr 162, poz. 1568, z późn. zmianami) nawarstwienia kulturowe to nieruchomy zabytek archeologiczny, będący powierzchnią, podziemną lub podwodną pozostałością egzystencji i działalności człowieka. Przedmiotowy zespół młyński powstał w średniowieczu przy zamku kapituły warmińskiej w Olsztynie oraz przekształcał się w kolejnych wiekach. Ulica Nowowiejskiego dzieli go na dwie części - północno-wschodnią i południowo-zachodnią. W ciągu ul. Nowowiejskiego funkcjonuje współczesny most drogowy, którego przyczółki wschodni i środkowy stykają się z historycznymi murami granicznymi młynówki. Na młynówce występują jazy (obecnie bez zasuw). Wlot do jej wschodniej części jest zagruzowany, podobnie jak ujście poniżej jazu. Młyn zbożowy na działce 64-2 pochodził prawdopodobnie z lat 20-tych XVI w., o czym świadczą odkryte w toku badań archeologicznych mury kamienne na planie prostokąta, położonego równolegle do obecnego kanału młynówki. Po szeregu zniszczeń i kolejnych odbudowach młyn został spalony w 1945 r. W latach 50-tych XX w. powstał na jego miejscu pierwszy zakład gastronomiczny. W odkrytych współcześnie reliktach stwierdzono ślady zaświadczone o działaniu młyna: dwa kanały młynówki, z wejściem w którym zachowały się prowadnice po jazach oraz z ujściem z relikdami po łukowych zamknięciach, dwie komory turbin Francisa, cokoły pod żarna i przekładnie, gniazda osi kół wodnych w ścianach kanałów młynówki, ślad pracy koła wodnego na środkowej ścianie kanałów młynówki.

W cytowanym na wstępie piśmie uzasadniono w toku szczegółowej analizy, że nawarstwienia kulturowe przyzamkowego zespołu młyńskiego przy ul. F. Nowowiejskiego w Olsztynie, ze swym historycznym ukształtowaniem terenu stanowią pozostałość terenową historycznego osadnictwa, a relikty znajdujące się w nich, w tym relikty architektoniczne zespołu młyńskiego, stanowią relikty działalności gospodarczej i powinny być, ze względu na wartość historyczną i naukową, chronione w sposób określony w art. 7 pkt 1 ustawy *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* poprzez wpisanie do rejestru zabytków.

Biorąc pod uwagę iż znajdujące się na analizowanym terenie pozostałości zabudowy noszą znamiona zabytku, na analizowanym obszarze (tj. w granicach *Projektu zmiany planu*) nie stwierdza się występowania dóbr kultury współczesnej, rozumianych (zgodnie z ustawą *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*) jako *nie będące zabytkami dobra kultury, takie jak pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wysoka wartość artystyczna lub historyczna*.

### **Mieszkańcy**

Charakter terenu w sąsiedztwie analizowanego obszaru - teren Parku Podzamcze wraz z bliskim sąsiedztwem zamku sprawia, że ma on znaczenie ponadlokalne. Okolice zamku są miejscem wypoczynku i rekreacji mieszkańców Olsztyna, a w sezonie wakacyjnym, również miejscem odwiedzanym przez przyjezdnych. Bliska lokalizacja trzech ważnych w układzie komunikacyjnym parkingów (w tym parkingu dla autokarów) sprawia, że tereny w sąsiedztwie mostu Młyńskiego stanowią wizytówkę miasta (przyjezdni mają często pierwszy kontakt z miastem w tej lokalizacji). Ulice N. Żarskiej (po stronie zachodniej) oraz Wyzwolenia (po stronie północnej) to najbliższe zlokalizowane ulice z zabudową mieszkalną (min. odl. wynosi ok. 60 m).

## **4. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu**

Projektowany dokument dotyczy **zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna terenów zieleni wokół Starego Miasta zawartych między ulicami: Wyzwolenia, F. Nowowiejskiego, Jedności Słowiańskiej, S. Pięknego, rzeką Łyną, ulicami M. Mochnackiego, Grunwaldzką, M. Kromera, i linią kolejową Olsztyn – Warszawa/Gdańsk - PLANTY**, który uchwalono Uchwałą Rady Miasta Olsztyna Nr 40/747/06 z dnia 25 stycznia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2006 r., Nr 29, poz. 641). Oznacza to iż w przypadku braku uchwalenia zmian proponowanych w analizowanym *Projekcie zmiany planu* wiążące dla przedmiotowego terenu są ustalenia zawarte w planie obowiązującym. Ustalenia planu uchwalonego, zestawiono w poniższej tabeli w porównaniu z odpowiednimi propozycjami zawartymi w *Projekcie zmiany planu*. W tabeli zestawiono kluczowe elementy, tj. tereny przeznaczone bezpośrednio pod zabudowę, dla których stwierdzono istotne różnice.

**Tabela 2.** Porównanie ustaleń planu uchwalonego oraz dokumentu projektowanego dla terenów UT

	<b>W planie uchwalonym</b>	<b>W planie projektowanym</b>
Funkcja terenu	2 UT	UT
Przeznaczenie podstawowe	Gastronomia	Restauracja
Przeznaczenie dopuszczalne	Usługi kultury	Usługi obsługi ruchu turystycznego. Możliwe odtworzenie w ramach nowej zabudowy istniejących przed 1945 r. urządzeń o napędzie wodnym generujących prąd elektryczny
Zasady kształtowania formy architektonicznej	Nie ogranicza się wielkości pow. zabudowy i pow. utwardzonej	Nieprzekraczalna linia zabudowy od strony 4ZP i 1ZP określona przez zakres pasów eksploatacyjnych istniejących sieci kanalizacyjnych
	Max wysokość 8 m ponad poziom terenu, mierzona w miejscu głównego wejścia	Max wysokość 12 m powyżej pow. terenu. Możliwość wykonania lokalnej dominanty o wys. do 13,5 m
	Forma bryły harmonijnie wpisana w zabudowę historyczną i park doliny Łyny. Forma w sąsiedztwie jazu powinna nawiązywać do historycznej tradycji obiektu młyna wodnego (o konstrukcji „muru pruskiego”).	Zabudowa w nawiązaniu do formy architektonicznej budynku historycznego młyna wodnego sprzed 1940 r.
	Nakaz stosowania dachów stromych z pokryciem dachówką ceramiczną	Nakaz stosowania dachów stromych z pokryciem dachówką ceramiczną o kolorze czerwonym, nawiązującą kształtem i wielkością do dachówek zabudowy historycznej w tym rejonie miasta.

Analiza powyższego zestawienia wskazuje, że w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu, na analizowanym terenie oznaczonym w obowiązującym planie miejscowym 2 UT:

1. może powstać obiekt o funkcji gastronomicznej, bez funkcji towarzyszącej w postaci usług obsługi ruchu turystycznego - potencjalnie ogranicza to skalę zmian funkcjonalnych powodowanych uruchomieniem w tym samym obiekcie oprócz usług gastronomicznych również usług turystycznych (brak funkcji hotelowej?); różnice te mogą skutkować mniejszą presją turystyczną na środowisko, co w praktyce będzie zależało od rodzaju wprowadzonych usług turystycznych; jednocześnie należy przypomnieć, że w *Studium* dopuszcza się dla doliny rzecznej funkcję wypoczynkowo-rekreacyjną w wydzielonych strefach;
2. może powstać obiekt kubaturowy o maksymalnej wysokości mniejszej o 4 m (!) od proponowanej w *Projekcie zmiany planu* (bądź nawet o 5,5 m przy uwzględnieniu dopuszczalnej dominanty) - co jest równoznaczne z ograniczeniem skali zmian wizualnych w lokalnym krajobrazie, zwłaszcza, że projektowany obiekt kubaturowy będzie zlokalizowany na sygnalizowanej w *Studium* osi widokowej (zob. ryc. 2);
3. nie zostaną odtworzone urządzenia o napędzie wodnym do wytwarzania energii elektrycznej - co jest równoznaczne z zachowaniem aktualnego, całkowicie niezaburzonego układu hydrologicznego w Łynie w sąsiedztwie nieruchomości nr 64-2. Skalę różnicy wynikającej z ewentualnego uruchomienia „MEW” można by ocenić dopiero po rozpoznaniu technicznej strony przedsięwzięcia. Jednocześnie, na podkreślenie zasługuje fakt, że tuż poniżej muru oporowego dawnego młyna brzeg rzeki wyposażony jest w dwa wyloty kolektorów kanalizacji deszczowej, które w okresie deszczowym mają wpływ na wahania poziomów wody w rzece w

tej lokalizacji. Stan wody w Łynie w analizowanej lokalizacji podlega więc zmianom również w układzie obecnym.

Uwaga: w żadnym z omawianych przypadków nie przewiduje się zmian w istniejącej szacie roślinnej, w szczególności w drzewostanie.

Właściwy fragment załącznika graficznego do uchwalonego planu (z 2006 r.) zamieszczono w zał. 4 do *Prognozy*.

## **5. Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody**

Analiza dokumentów o charakterze strategicznym oraz przepisów ochrony przyrody wskazuje na następujące problemy ochrony środowiska, istotne dla analizowanego obszaru oraz jego sąsiedztwa:

- lokalizacja terenu w obszarze chronionego krajobrazu i wynikająca z tego faktu konieczność zachowania różnorodności biologicznej obszaru oraz jego walorów krajobrazowych,
- lokalizacja obszaru w zlewni rzeki Łyny (oraz zlewni pojeziernej) i wynikająca z tego faktu konieczność ochrony jakości wód rzeki oraz jej zasobów wodnych,
- lokalizacja w obszarze chronionego krajobrazu kulturowego i wynikająca z tego faktu konieczność szczególnie starannego kształtowania formy i charakteru planowanej docelowo zabudowy,
- lokalizacja analizowanego obszaru w granicach terenu, na którym prowadzone jest postępowanie w sprawie wpisania do rejestru zabytków.

### **5.1. Lokalizacja w obszarze chronionego krajobrazu. Ochrona różnorodności biologicznej**

Ograniczenia wynikające z lokalizacji terenu w obszarze chronionego krajobrazu regulowane są właściwym rozporządzeniem (zob. pkt 3), w którym oprócz zakazów obowiązują również ustalenia dotyczącej czynnej ochrony ekosystemów. Ponieważ przedmiotowy obszar chronionego krajobrazu dotyczy wyłącznie koryta rzeki Łyny, analizie poddano zgodność założeń *Projektu zmiany planu* z ustaleniami dotyczącymi czynnej ochrony ekosystemów wodnych. Przestrzeganie zaleceń i zakazów wynikających z treści rozporządzenia należy traktować również jako działania mające na celu zachowanie różnorodności biologicznej oraz walorów krajobrazowych doliny Łyny.

Ustalenia dotyczące **czynnej ochrony ekosystemów wodnych OChK Doliny Środkowej Łyny:**

- 1) zachowanie i ochrona zbiorników wód powierzchniowych wraz z pasem roślinności okalającej - nie dotyczy;
- 2) wyznaczenie lokalizacji nowych wałów przeciwpowodziowych (...) - zagadnienie nie związane z przedmiotowym dokumentem;
- 3) tworzenie stref buforowych wokół zbiorników wodnych - nie dotyczy;
- 4) prowadzenie prac regulacyjnych i utrzymaniowych rzek w zakresie niezbędnym dla rzeczywistej ochrony przeciwpowodziowej - nie dotyczy;



- 5) ograniczanie zabudowy na krawędziach wysoczyznowych, w celu zachowania ciągłości przyrodniczo-krajobrazowej oraz ochrony krawędzi tarasów rzecznych przed ruchami osuwiskowymi - docelowa zabudowa będzie lokowana w miejscu datującej się na XVI w. zabudowy młyna;
- 6) rozpoznanie okresowych dróg migracji zwierząt, których rozwój związany jest bezpośrednio ze środowiskiem wodnym (w szczególności płazów) oraz podejmowanie działań w celu ich ochrony - przedmiotowy obszar ze względu na sposób zagospodarowania i wykorzystania obszarów sąsiednich nie jest miejscem rozwoju zwierząt (w szczególności płazów) ani szlakiem migracyjnym;
- 7) wznoszenie nowych budowli piętrzących na ciekach, rowach i kanałach poprzedzane analizą bilansu wodnego zlewni - nie przewiduje się realizacji nowej budowli piętrzącej - montaż zastawki na istniejącym jazie na młynówce powinien być poprzedzony bilansem wodnym;
- 8) zapewnienie swobodnej migracji rybnom w ciekach poprzez budowę przepławek na istniejących budowlach piętrzących - zagadnienie nie jest związane z przedmiotowym dokumentem; realizacja przepławki na istniejącym jazie leży w gestii innego podmiotu. Zgodnie z ustaleniami zatwierdzonego w grudniu 2007 r. „Programu biologicznego udroźnienia rzek w województwie warmińsko-mazurskim”, cyt.: „Aktualny skład ichtiofauny, a zwłaszcza informacje archiwalne odnoszące się do występowania w dopływach Pregoty ryb dwuśrodowiskowych, przyczyniły się do zakwalifikowania rzeki Łyny i Węgorapy wraz z większymi dopływami do zadań priorytetowych w zakresie ich biologicznego udroźnienia. Dotyczy to samej rzeki Łyny oraz jej dopływów (...). W rzece Łynie po stronie polskiej głównymi przeszkodami dla migracji ryb wymagającymi udroźnienia w I fazie są, oprócz dwóch MEW w Lidzbarku Warmińskim, jednej MEW w Dobrym Mieście, jednej MEW w Brąswaldzie oraz MEW w Olsztynie (Redykajnach), również jaz (7/58) w Olsztynie w km 215+344’.
- 9) utrzymanie lub tworzenie pasów zakrzewień i zadrzewień wzdłuż cieków jako naturalnej obudowy biologicznej ograniczającej spływ zanieczyszczeń z pól uprawnych - nie dotyczy;
- 10) ograniczenie działań powodujących obniżenie zwierciadła wód podziemnych, w szczególności budowy urządzeń drenarskich i rowów odwadniających na gruntach ornych, łąkach i pastwiskach w dolinach rzecznych oraz na krawędzi tarasów zalewowych i wysoczyzn - nie dotyczy;
- 11) opracowanie i wdrożenie programów reintrodukcji, restytucji, czynnej ochrony rzadkich i zagrożonych gatunków zwierząt, roślin i grzybów bezpośrednio związanych z ekosystemami wodnymi - nie dotyczy analizowanego dokumentu;
- 12) zachowanie i ewentualne odtwarzanie korytarzy ekologicznych opartych o ekosystemy wodne celem zachowania dróg migracji gatunków związanych z wodą - rzeka Łyna stanowi korytarz ekologiczny podlegający ochronie, planowana zabudowa w ramach projektowanego planu miejscowego powstanie w miejscu zabudowy istniejącej, w strefie silnie zurbanizowanej centrum miasta;
- 13) zwiększanie retencji wodnej, przy czym zbiorniki małej retencji winny dodatkowo wzbogacać różnorodność biologiczną terenu, uwzględniając starorzecza i lokalne obniżenia terenu - należy położyć nacisk na kwestię retencji wód opadowych w *Projekcie planu*;
- 14) rozpoznanie oraz ewentualna przebudowa struktury ichtiofauny zgodnie z charakterem siedliska we wszystkich zbiornikach wodnych przewidzianych do wykorzystania w myśl właściwych przepisów o rybactwie śródlądowym (...) - nie dotyczy analizowanego dokumentu oraz beneficjenta uchwalonego planu.

Na **OChK Doliny Środkowej Łyny** wprowadzono rozporządzeniem następujące **zakazy**:

- 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rybacką (...) - przewidywane zmiany nie spowodują złamania

tego zakazu; dokonana już rozbiórka obiektu kubaturowego sprawia, że teren został w całości odkryty (brak możliwości istnienia schronień zwierząt), a ze względu na trwające prace badawcze podlega ciągłej penetracji i obecności człowieka, również w związku z prowadzonymi w sąsiedztwie pracami rewitalizacyjnymi na terenie Parku Podzamcze; nie przewiduje się docelowej ingerencji w środowisko wodne, mogącej mieć wpływ na ewentualne miejsca rozrodu organizmów wodnych;

2) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. (cytowana już *Ustawa*) - planowany zakres zmian wynikający z *Projektu planu* wskazuje na możliwość realizacji urządzeń o napędzie wodnym do wytwarzania energii elektrycznej, które stanowią przedsięwzięcie kwalifikowane jako mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

3) likwidowania i niszczenia zadrzewień (...) przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych - nie przewiduje się likwidowania ani niszczenia zadrzewień, plany inwestora nie wymagają takich zmian w drzewostanie;

4) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu - nie dotyczy;

5) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z (...) utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych - instalacja generatorów prądu elektrycznego będzie wymagała udrożnienia zasypanego w chwili obecnej wejścia (teren 2 ZP) do komór na turbiny oraz ujścia do rzeki (zob. fot. poniżej):



Fot. 1. Widok od strony ul. F. Nowowiejskiego na zasypane wejście do komór na turbiny

6) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody (...) oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka - przewidywana instalacja dwóch generatorów prądu nie będzie wymagała wykonania urządzeń piętrzących; wykorzystany zostanie istniejący jaz na rzece Łynie w bezpośrednim sąsiedztwie terenu UT; ponowny montaż zastawki na jazu może jednak spowodować lokalne zmiany poziomu wody w rzece (zob. fot. 7); zakres tych zmian będzie można ocenić na podstawie informacji dotyczących wielkości i rodzaju turbin oraz rozwiązań technicznych dotyczących miejsc i sposobów wprowadzenia wody na turbiny i jej odprowadzenia, których nie uzyskano na tym

etapie oceny; w każdym przypadku projekt instalacji turbin podlega postępowaniu w sprawie uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach i uzgodnieniom z właściwymi organami;

7) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych - nie dotyczy;

8) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

Należy jednocześnie podkreślić iż zakaz, o którym mowa w pkt 2 nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które mogą wymagać sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko w rozumieniu § 3 obowiązującego rozporządzenia Rady Ministrów tj. z dnia 9 listopada 2010 r. *w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (Dz. U. Nr 213, poz. 1397), po uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Olsztynie. W rozporządzeniu tym, w § 3 w pkt. 5 wymienia się elektrownie wodne (bez określenia progów ilościowych). Oznacza to iż instalacja turbin i generatorów do wytwarzania prądu elektrycznego z wykorzystaniem energii wodnej będzie wymagała uzgodnienia ze wskazanym powyżej organem. Jednocześnie sugeruje się sprostowanie i aktualizację zapisu zawartego w *Projekcie zmiany planu* zawartego w § 5 pkt 4.1 tj.:

„W granicach planu zezwala się na realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, wyłącznie po uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Olsztynie. Przedsięwzięcia związane z wykonaniem lub eksploatacją urządzeń wodnych oraz korzystaniem z wód do celów energetycznych wymagają również uzyskania pozwolenia w trybie ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne.”

Z kolei zakaz, o którym mowa w pkt. 8 nie dotyczy obszarów zwartej zabudowy miast (...), w granicach określonych w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz uzupełnień zabudowy mieszkaniowej i usługowej pod warunkiem wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od brzegów zgodnie z linią występującą na działkach przyległych. Zgodnie ze wskazaniem *Studium*, analizowany obszar mieści się w obszarze ścisłego ukształtowanego urbanistycznie CENTRUM miasta. Wyznaczona linia zabudowy wynika z uwarunkowań historycznych i nie jest projektem nowym, postulowanym po raz pierwszy w zmienianym planie.

W analizowanym kontekście równie ważne jest wskazanie zawarte w piśmie Zastępcy Dyrektora ds. Zarządu Zlewni Pojezierza Mazurskiego, Biebrzy i Czarnej Hańczy w Giżycku, RZGW w Warszawie, z dnia 12.09.2011 (znak: NZG/O/0211/129/JM/83/11), zawierającym wnioski do zmiany przedmiotowego planu miejscowego, tj.: „*należy przewidzieć takie zagospodarowanie terenu, aby nie powodować żadnych zmian w ukształtowaniu koryta rzeki!*”. Wobec zapisów zawartych w *Projekcie zmiany planu*, dotyczących możliwości budowy pieszej kładki mostowej (jako przejścia z terenu UT na teren 3 ZP, tzw. wyspę młyńską), oraz możliwości realizacji w obszarze planu pomostów, placów postojowych łódek i kajaków, obiektów małej architektury, oraz pieszej kładki mostowej przez rzekę Łynę (również z terenów ZP), zachodzi prawdopodobieństwo wprowadzenia korekt w ukształtowaniu koryta rzeki. Realizacja kładki na rzece łączącej obszar planu z wyspą młyńską w sytuacji, kiedy dostęp do wyspy jest możliwy z ulicy Nowowiejskiego (zejście z mostu Młyńskiego, zob. fot. 1 w zał. 5 na końcu opracowania) może budzić wątpliwość, co do konieczności jej realizacji. Podobne wątpliwości

może budzić zapis dotyczący ewentualnej lokalizacji pomostów i placów postojowych łódek i kajaków, ponieważ zaplecze o identycznym charakterze zorganizowano już powyżej i poniżej mostu Młyńskiego (zob. fot. 2 i 3 - zał. 5). Wnioskuje się więc, aby postulowany w piśmie RZGW zapis uwzględnić w *Projektowanym planie* w następującej formie:

„Należy przewidzieć takie zagospodarowanie terenu w granicach planu, aby nie powodować żadnych zmian w kształtowaniu koryta rzeki”.

## 5.2. Lokalizacja w zlewni rzeki Łyny (i zlewni pojeziernej)

Na terenie województwa warmińsko-mazurskiego jednym z najistotniejszych zagadnień ochrony środowiska jest konieczność ochrony wód powierzchniowych. W analizowanym przypadku dotyczy to ochrony wód rzeki Łyny. W zakresie gospodarki wodno-ściekowej *Projekt zmiany planu* przewiduje zastosowanie podstawowych rozwiązań mających na celu ochronę rzeki, polegających na zaopatrzeniu projektowanego obiektu kubaturowego w wodę z wodociągu miejskiego w ramach dostępnych zasobów oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych (bytowo-gospodarczych) do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej (bez możliwości stosowania zbiornika bezodpływowego lub indywidualnej oczyszczalni ścieków). Ze względu na charakter projektowanej zabudowy (obiekt gastronomiczny) wnioskuje się o uzupełnienie zapisów w planie w proponowany sposób:

„Nakazuje się wyposażenie obiektu o funkcji gastronomicznej w separator tłuszczów do podczyszczenia ścieków z kuchni przed odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacyjnej”.

Pewne rozbieżności dotyczą natomiast proponowanego sposobu zagospodarowania wód opadowych i roztopowych (dalej: wody opadowe). W analizowanym *Projekcie zmiany planu* uwzględniono zapis (zgodny z analizowanymi dokumentami strategicznymi) o konieczności odprowadzenia wód opadowych z powierzchni utwardzonych ulic i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej. W analizowanym przypadku zapis ten nie będzie miał jednak praktycznego zastosowania (nie ma możliwości zorganizowania parkingu w granicach posesji, ewentualne zmiany inwestycyjne nie będą obejmowały ulicy). Znacznie ważniejszy jest zapis dotyczący postępowania z wodami opadowymi z pozostałych powierzchni szczelnych, tj. z dachów i innych powierzchni utwardzonych wokół zabudowy kubaturowej. Wg posiadanych informacji praktycznie cały teren oznaczony UT ma docelowo zostać utwardzony i uszczelniony; na terenie UT nie ustala się żadnego wskaźnika biologicznie czynnej. Oznacza to iż wody opadowe i roztopowe z terenu o pow. ok. 700 m<sup>2</sup> będą odpływały bezpośrednio do rzeki. Będzie to powierzchnia, z której spływ będzie ulegał kumulacji ze spływem z utwardzonego placu manewrowego dla pojazdów obsługi technicznej urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych zlokalizowanych tuż przy północnej granicy obszaru planu.

Zapis w § 5 pkt 4.4 *Projekt zmiany planu* brzmi: „możliwe miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni”, co **niejednoznacznie** określa sposób zagospodarowania wód opadowych z tych powierzchni. Jednocześnie, w § 5 pkt 6.5 lit. a znajduje się zapis dotyczący „nakazu odprowadzania ścieków deszczowych z istniejących i projektowanych powierzchni zabudowy do sieci kanalizacji deszczowej”, natomiast w lit. b znajduje się zapis o „możliwości stosowania miejscowej retencji wód opadowych oraz miejscowego zagospodarowania wód opadowych z pozostałych powierzchni”. Wydaje się, że ww. zapisy są rozbieżne i należy je ujednoclić w sposób, który będzie zgodny ze wskazaniem dokumentów strategicznych tj. *Studium* i Programu Ochrony Środowiska dla miasta Olsztyna, jak również zaleceniami rozporządzenia w sprawie obszaru chronionego krajobrazu a

jednocześnie zapewni ochronę wód Łyny przed oddziaływaniem jakościowym i ilościowym emisji wód opadowych, które w analizowanym przypadku w całości będą podlegały bezpośredniemu spływowi do rzeki.

Należy nadmienić iż wymóg dotyczący zagospodarowania wód deszczowych spływających po terenie zainwestowania w obrębie działki, a w przypadku powierzchni szczelnie utwardzonych - ujęcia w system kanalizacji deszczowej wyposażonej w urządzenia podczyszczające został sformułowany również w piśmie Zastępcy Dyrektora ds. Zarządu Zlewni Pojezierza Mazurskiego, Biebrzy i Czarnej Hańczy w Giżycku, RZGW w Warszawie, z dnia 12.09.2011 (znak: NZG/O/0211/129/JM/83/11), zawierającym wnioski do przedmiotowego dokumentu zmiany planu miejscowego. W tym samym piśmie zawarto **zalecenie, aby ograniczać powierzchnie szczelne, poprzez wykorzystanie materiałów i technologii ograniczających odpływ wody, co zapobiegnie zmniejszeniu naturalnej retencji wodnej w zlewni.**

Należy zachować w planie zapis w brzmieniu:

„Wprowadza się nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z istniejących i projektowanych powierzchni szczelnych ulic, placów i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej.”

Proponuje się korektę zapisu dotyczącego gospodarki wodami opadowymi z pozostałych powierzchni szczelnych/utwardzonych, w następujący sposób:

„Ze względu na konieczność ochrony wód rzeki Łyny oraz zachowania naturalnej retencji wód w zlewni rzeki obowiązuje nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z pozostałych powierzchni szczelnych i utwardzonych (dachy, ciągi jezdne i piesze, place) w granicach nieruchomości, z uwzględnieniem miejscowej retencji. W przypadku braku takiej możliwości należy ograniczyć powierzchnię terenów szczelnych utwardzonych w granicach nieruchomości lub odprowadzić wody opadowe do sieci kanalizacji deszczowej”.

**Powyższą propozycję zmiany zapisu w *Projekcie planu* pozostawia się do szczególnego rozpatrzenia przez organ opiniująco-uzgadniający.** Wpływ zwiększonego lokalnie spływu powierzchniowego na wahania poziomu wody w rzece może być bowiem relatywnie niewielki, ze względu na istnienie w sąsiedztwie terenu UT (poniżej) dwóch wylotów dużych kolektorów kanalizacji deszczowej, które zwłaszcza w okresie deszczów o silnym natężeniu lub długim czasie trwania znacząco zmieniają warunki hydrologiczne w korycie rzeki w tym miejscu.

### **5.3. Lokalizacja na terenie, na którym prowadzone jest postępowanie w sprawie wpisania do rejestru zabytków oraz na obszarze chronionego krajobrazu kulturowego**

Obie sygnalizowane powyżej kwestie są ściśle uregulowane w *Projekcie zmiany planu* zapisami dotyczącymi obowiązku uzgadniania **prac projektowych, sposobu zabudowy i zagospodarowania działki**, infrastruktury, robót budowlanych i innych działań **z Warmińsko-Mazurskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Olsztynie**. W przedmiotowym dokumencie zamieszczono również zapisy odnośnie obowiązków w zakresie zagospodarowania na cele użytkowe zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru zabytków, jak również obowiązku przeprowadzenia ratowniczych wyprzedzających badań archeologicznych przed realizacją wszelkich działań inwestycyjnych związanych z pracami ziemnymi.

Zastrzeżenia może budzić zapis w *Projekcie zmiany planu* dopuszczający zabudowę o wysokości do 12,0 m powyżej poziomu terenu, z lokalną dominantą (o nieznannej formie) do 13,5 m. Zapis ten może się wydawać rozbieżny z ustaleniami zawartymi w *Studium*, dotyczącymi wysokości zabudowy na terenie zabudowy historycznej. Nakazuje się tu bowiem, aby wysokość zabudowy obiektów nowych była zharmonizowana z otaczającą zabudową istniejącą i respektująca historyczne dominanty kościołów (tu: Kościół Ewangelicko-Augsburski przy ul. Zamkowej 1 oraz Kościół Garnizonowy Matki Boskiej Królowej Polski przy ul. M. Konopnickiej 5), zamku, ratusza itp. Wziąwszy pod uwagę oś widokową w kierunku z północy na południe, którą wyznaczono w *Studium* dla podkreślenia lokalnych walorów widokowych (zob. ryc. 2), zlokalizowanie na tej osi obiektu kubaturowego o wysokości 12 m może w znaczącym stopniu znieść dominantę zabudowy w postaci Zamku Kapituły Warmińskiej - zamkowe mury obronne mają wysokość 12,0 m (wieża zamkowa 40,0 m); zob. też. fot. 4 w zał. 5. Podobne „zakłócenia” krajobrazowe będą dotyczyły osi widokowych w kierunku obu wymienionych kościołów, jak również podlegającego pracom renowacyjnym pod opieką konserwatora zabytków dawnego Klubu Garnizonowego przy ul. Zamkowej (zob. fot. 5 i 6 w zał. 5). Zestawienie potencjalnych „konfliktów” widokowych w lokalnym krajobrazie kulturowym zobrazowano również w zał. 6 na końcu *Prognozy*.

Ponieważ nie sporządzono dotychczas dokumentacji (studium krajobrazu, z uwzględnieniem symulacji zabudowy istniejącej i projektowanej na załącznikach graficznych), która umożliwiłaby dokonanie oceny tego zagadnienia, nie jest możliwe zajęcie jednoznacznego stanowiska w tej kwestii na obecnym etapie. Ponieważ jednak zapis w planie miejscowym stanowi **czytelne wskazanie dla projektanta** proponuje się uwzględnić w planie zapis w formie proponowanej w *Studium*, który w świetle pozostałych zapisów **będzie podlegał konieczności uzgodnienia z WKZ**. Organ uzgadniający będzie miał możliwość rozszerzenia dokumentacji projektowej o studium krajobrazowe.

Proponuje się uwzględnić w planie, zamiast zapisu dotyczącego możliwości projektowania nowej zabudowy o wysokości do 12 m (max 13,5 m) następującego zapisu:

„Wysokość nowej zabudowy musi być zharmonizowana z otaczającą zabudową istniejącą i respektować historyczne dominanty kościołów (w tym Kościoła Ewangelicko-Augsburskiego przy ul. Zamkowej 1 oraz Kościoła Garnizonowego Matki Boskiej Królowej Polski przy ul. M. Konopnickiej 5) oraz Zamku Kapituły Warmińskiej”

W uzupełnieniu należy nadmienić iż w *Projekcie planu* zawarto zapis dotyczący kształtowania zabudowy „w formie nawiązującej do budynku historycznego młyna wodnego sprzed 1940 r.”. Jednym z przykładów tej zabudowy (ulegającej zmianom na przestrzeni wieków) jest młyn z 1845 r., którego wysokość doskonale harmonizowała z dominantą zamku:





Ryc. 36. Stary młyn zamkowy.  
 Akwarela Eduarda Gaertnera  
 z 1845 r. w zbiorach Gabinetu Rycin  
 (Kupferstichkabinett) w Berlinie

Ryc. 6. Stary młyn zamkowy. Materiał uzyskany w Biurze Planowania Przestrzennego UM Olsztyna

Powyższy aspekt ma też istotne znaczenie dla ochrony krajobrazu, rozumianego jako „wartości ekologiczne, estetyczne lub kulturowe obszaru oraz związane z nim rzeźba terenu, twory i składniki przyrody, ukształtowane przez siły przyrody lub działalność człowieka”. Ta szeroka znaczeniowo definicja krajobrazu jest zawarta w ustawie o ochronie przyrody. Ochronie podlegają więc nie tylko elementy środowiska kulturowego (zabytki), czy naturalnego (składniki przyrody ożywionej i nieożywionej), ale również środowisko wizualne, które jest dobrem ogólnospołecznym i powinno być chronione [12]. Szczególnie istotna w tym kontekście jest ochrona środowiska wizualnego oglądanego z przestrzeni publicznie dostępnych, a zwłaszcza tych najczęściej odwiedzanych i z głównymi szlakami komunikacyjnymi. Planując ochronę walorów widokowych i ekspozycję cennych elementów krajobrazu warto stosować „regułę pierwszego wrażenia”. Polega ona na tym, że już pierwsze zetknięcie się i spojrzenie obserwatora (mieszkańca, turysty) na cenny element krajobrazu (np. architektoniczną dominantę) powinno dostarczyć wspaniałych wrażeń i przeżyć estetycznych, a to zależy od doskonałości ekspozycji danego obiektu przy oglądaniu go z przestrzeni publicznych.

W *Projekcie Programu Ochrony Środowiska dla miasta Olsztyna* podkreśla się, że Olsztyn posiada szczególnie atrakcyjne położenie krajobrazowe (wyznaczono 15 punktów widokowych, otwarć i panoram), ale **brak jest pełnego studium krajobrazowego wyznaczającego kierunki ochrony ekspozycji**. Ponieważ elementy krajobrazowe nie są prawnie chronione powinny być uwzględniane w prawie miejscowym, czyli w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

## **6. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu**

Ochrona środowiska wynikająca z krajowych przepisów dotyczących wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu została omówiona w pkt. 5. Na obszarze *Projektu zmiany planu* oraz w jego sąsiedztwie (w zasięgu bezpośredniego oddziaływania) nie stwierdza się innych obszarowych form ochrony przyrody (najbliższy rezerwat - 1,5 km na północ od analizowanego terenu, na terenie Lasu

Miejskiego, izolowany fizycznie barierą w postaci ulicy Artyleryjskiej oraz linii kolejowej, bez bezpośredniego powiązania hydrologicznego).

Na analizowanym terenie oraz w jego sąsiedztwie w promieniu min. 5 km nie ma terenów objętych ochroną środowiska na szczeblu wspólnotowym tj. obszarów sieci Natura 2000.

Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny należy do krajowej sieci ekologicznej Econet - Polska, przez co stanowi część wieloprzestrzennego systemu obszarów węzłowych najlepiej zachowanych pod względem przyrodniczym. Wraz z pozostałymi obszarami należącymi do sieci, tworzy korytarze ekologiczne, zapewniające ciągłość więzi przyrodniczych w obrębie całego systemu. Przestrzeganie zasad i ograniczeń wynikających z zapisów obowiązującego rozporządzenia powinno w dostatecznym stopniu służyć ochronie doliny Łyny w tym aspekcie, w szczególności na odcinku, który płynie w obszarze zurbanizowanym i znacząco przekształconym przez człowieka.

Analizowany na wstępie *Prognozy „Projekt Programu Ochrony Środowiska dla miasta Olsztyna”* uwzględnia w wymaganym zakresie wymogi Polityki Ekologicznej Państwa na lata 2009-2012 z perspektywą do roku 2016.

## **7. Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko w wyniku realizacji założeń Projektu zmiany planu**

Zgodnie z wymogami *Ustawy*, przewidywane znaczące oddziaływania należy zidentyfikować w odniesieniu do następujących elementów środowiska: różnorodność biologiczna, ludzie, zwierzęta, rośliny, wody, powietrze, powierzchnia ziemi, krajobraz, klimat, zasoby naturalne, zabytki i dobra materialne.

Wśród przewidywanych oddziaływań, które będą miały miejsce na analizowanym terenie wskutek realizacji założeń przedmiotowego planu miejscowego można wskazać oddziaływania:

1. nieznaczące, wynikające z niewielkiej skali powodowanych zmian lub z faktu iż w *Projekcie zmiany planu* uwzględniono rozwiązania minimalizujące negatywne skutki zmian dla środowiska,
2. znaczące, ale o ograniczonej skali zmian o charakterze negatywnym,
3. znaczące, które w sposób zasadniczy zmienią stan wskazanych elementów środowiska na badanym terenie.

Poniżej dokonano charakterystyki ww. grup oddziaływań.

### **7.1. Elementy środowiska podlegające nieznaczącemu oddziaływaniu wskutek planowanego sposobu zagospodarowania**

- **Ludzie, z uwzględnieniem czynników szkodliwych dla zdrowia, jak zanieczyszczenia emitowane do atmosfery oraz hałas** - przewidywane zmiany wynikające z wprowadzenia ustaleń planu miejscowego w praktyce sprowadzą się do ponownego zagospodarowania terenu UT, który w chwili obecnej (po przeprowadzonej rozbiórce obiektu restauracyjnego) nie podlega użytkowaniu (prowadzone były badania archeologiczne). Na terenie UT powstanie obiekt usługowy, który oprócz funkcji restauracyjnej będzie służył obsłudze ruchu turystycznego (miejsca noclegowe?), będą to więc usługi nieuciążliwe.



*Emisja zanieczyszczeń atmosferycznych* - ze względu na brak możliwości zorganizowania przy planowanym obiekcie parkingu nie przewiduje się lokalnego wzrostu emisji zanieczyszczeń atmosferycznych spowodowanych taką zmianą w sposobie zagospodarowania. W przypadku wykorzystania energii elektrycznej generowanej ze źródła odnawialnego do ogrzewania pomieszczeń emisja zanieczyszczeń ze spalania paliw zostanie wyeliminowana. W każdym innym przypadku będzie ona również znikoma, zwłaszcza, że zgodnie z wytycznymi obiekt powinien w pierwszej kolejności zostać podłączony do miejskiej sieci ciepłowniczej.

*Hałas* - instalacja dwóch turbin oraz generatorów prądu elektrycznego w istniejących, adaptowanych komorach będzie wymagała ograniczenia generowanego hałasu do poziomu wymaganego przepisami, ale głównie ze względu na ochronę osób przebywających w obiekcie. Miejsce instalacji oraz odległość od najbliższej zabudowy mieszkalnej spowodują, że hałas ten nie będzie oddziaływał na mieszkańców budynków przy ul. Wyzwolenia, czy ul. N. Żarskiej, szczególnie, że lokalnie tło hałasu jest stosunkowo wysokie (drogowy hałas komunikacyjny, kolejowy hałas komunikacyjny, hałas jazu).

Zapis w *Projekcie zmiany planu* dotyczący hałasu należy skorygować, ze względu na błędnie przyjętą kwalifikację terenu. W § 5 pkt 4.6 ujęto zapis o dopuszczalnym poziomie hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, ale obszar ujęty w granicach planu w ogóle nie obejmuje terenów zabudowy mieszkaniowej. Ponadto, w *Studium* zakwalifikowano strefę lokalizacji tego obszaru do strefy śródmiejskiej, co w świetle obowiązującego rozporządzenia lokuje obszar planu na terenach wymienionych w pkt. 4 Załącznika do tego rozporządzenia tj. „*Tereny strefy śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców*”. Obowiązujące tu dopuszczalne poziomy hałasu to odpowiednio:

- dla hałasu emitowanego z dróg i linii kolejowych - 65 dB dla pory dnia i 55 dB dla pory nocy,
- dla hałasu emitowanego z pozostałych obiektów i działalności będącej źródłem hałasu - odpowiednio 55 dB i 45 dB.

Należy więc dokonać korekty w zapisach planu:

„Na obszarze objętym planem dopuszczalny poziom hałasu z tytułu przepisów ochrony środowiska - jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców”.

*Znaczenie społeczno-gospodarcze* - oddziaływanie planowanej na terenie UT inwestycji należy uznać za korzystne ze względów społecznych i gospodarczych. Nowy element usługowy będzie doskonałym uzupełnieniem funkcjonującej w mieście bazy turystycznej i wypoczynkowo-rekreacyjnej, jak również gastronomicznej. Lokalizacja obiektu jest niezwykle korzystna z punktu widzenia obsługi ruchu turystycznego (sąsiednia lokalizacja największych parkingów w śródmieściu, w tym parkingu dla autokarów, bliska lokalizacja najważniejszych zabytków miasta).

- **Zasoby naturalne** - realizacja funkcji przewidzianych w *Projekcie zmiany planu* będzie związana z wykorzystaniem zasobów naturalnych jakimi są zasoby wód podziemnych. Przyłączenie obiektu usługowego do sieci wodociągowej spowoduje odpowiedni wzrost zużycia wody w ujęciu zaopatrującym tę część Olsztyna. Warunek konieczny zawarty w *Projekcie zmiany planu* polegający na przyłączeniu do sieci wodociągowej należy uznać za właściwe rozwiązanie mające na celu racjonalne wykorzystanie zasobów wodnych pozostających w dyspozycji gminy. Dodatkowo będzie temu sprzyjać stosowanie urządzeń do pomiaru zużycia wody. Powinno to być również skuteczne narzędzie zachęcające użytkowników wody do retencjonowania wody opadowej dla potrzeb utrzymania zieleni.

Jako element bardzo korzystny należy wskazać potencjalną możliwość wykorzystania odnawialnego źródła energii w postaci energii wodnej. Będzie to sprzyjało bezpośrednio ograniczeniu kopalnych (nieodnawialnych) surowców energetycznych.

Nie przewiduje się wykorzystania zasobów naturalnych w postaci gleb, lasów, złóż kopalin, surowców mineralnych itd.

- **Roślinność** - planowane zagospodarowanie terenu nie spowoduje utraty cennych zbiorowisk roślinnych. Otoczenie terenu stanowi zieleń urządzona, parkowa. Istniejące drzewa i krzewy nie podlegają wycince dla potrzeb planu miejscowego;
- **Wody podziemne (wglębne)** - w *Projekcie zmiany planu* przyjęto bardzo korzystne dla ochrony jakości i ilości wód podziemnych zapisy o konieczności przyłączenia nowej zabudowy do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.
- **(Mikro)klimat** - realizacja założeń planu nie spowoduje istotnych zmian mikroklimatu. Na terenie przewidzianym do istniał wcześniej obiekt kubaturowy. Stosunkowo niewielki, w stosunku do obserwowanego, wzrost powierzchni szczelnych nie będzie miał przełożenia np. na odczuwalny wzrost parowania.

## **7.2. Elementy środowiska podlegające znaczącemu oddziaływaniu, minimalizowanemu poprzez wymogi uwzględnione w *Projekcie zmiany planu***

- **Zabytki** - ze względu na lokalizację obszaru planu w strefie podlegającej ochronie z tytułu ustawy *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*, ten element środowiska podlega szczególnej ochronie, którą - zgodnie z analizą przedstawioną w punkcie 5.3., należy uznać za właściwie uwzględnioną w *Projekcie zmiany planu*. W celu zwiększenia ochrony krajobrazu kulturowego zasugerowano korektę w zapisach planu dotyczącą wysokości nowej zabudowy na terenie UT.
- **Wody powierzchniowe** - ochronę doliny rzeki Łyny wynikającą z jej walorów przyrodniczych, środowiskowych i ekologicznych należy uznać za wystarczającą, przy uwzględnieniu zapisów proponowanych w *Projekcie zmiany planu*, uzupełnionych o wskazania zawarte w *Prognozie* w pkt. 5.1. i 5.2. Bezwzględnie należy przestrzegać zapisu dotyczącego obowiązku uzgodnienia inwestycji polegającej na uruchomieniu generatorów prądu z energii wodnej z właściwym organem.
- **Powierzchnia ziemi** - według wstępnych propozycji zawartych w *Projekcie zmiany planu*, teren UT ma całkowicie podlegać zagospodarowaniu (nie ustalono wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, nie ustalono wskaźnika intensywności zabudowy). Taki sposób zagospodarowania jest równoznaczny z całkowitą eliminacją naturalnej retencji wód opadowych i roztopowych, co będzie miało bezpośrednie przełożenie na lokalny wzrost spływu powierzchniowego. W celu ograniczenia tych zmian zaproponowano korekty w zapisach *Projekt planu*.  
Brak wymogów zawartych w *Projekcie zmiany planu* dotyczących miejsc parkingowych należy uzasadnić brakiem dostępnej powierzchni terenu. Kilka miejsc parkingowych będzie można zorganizować w pasie drogowym (jak to miało miejsce dotychczas, zob. zał. 2). Należy jednak zaznaczyć, że w obowiązującym planie miejscowym uchwalonym dla omawianego obszaru miasta zakłada się rozwiązanie funkcji parkingowej obsługującej ruch turystyczny i potrzeby lokalne mieszkańców poprzez projektowany wielopoziomowy parking samochodowy przy ul. F.

Nowowiejskiego. Minimalna projektowana ilość miejsc postojowych w parkingu, dla której będzie możliwe wydanie pozwolenia na budowę wynosi 220 stanowisk.

Zagrożenia wynikające z nieprawidłowo prowadzonej gospodarki odpadami, przy założeniu realizacji założeń *Projektu zmiany planu*, powinny być jedynie teoretyczne. W *Projekcie* uwzględniono wymóg dotyczący obowiązku prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami lokalnymi. Dla zachowania zgodności terminologii stosowanej w gospodarce odpadami proponuje się skorygować termin „składowanie” użyty w *Projekcie planu* na „gromadzenie” oraz rozszerzyć zapis o dodatkowe ustalenia sugerujące zakaz wspólnego gromadzenia wszystkich wytwarzanych odpadów komunalnych, tzn.:

„Odpady należy gromadzić w wyznaczonym miejscu na terenie UT, zgodnie z wytycznymi właściwej uchwały Rady Miasta Olsztyn. Nakazuje się prowadzenie selektywnej zbiórki odpadów objętych takim obowiązkiem na terenie Gminy Miasto Olsztyn. Nakazuje się prowadzenie selektywnej zbiórki odpadów niebezpiecznych, które nie mogą być mieszane z odpadami komunalnymi”.

Realizacja obowiązku nałożonego na Gminę wraz z nowelizacją *ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach* z 2011 r., jak również obowiązków wynikających z realizacji założeń planu gospodarki odpadami, powinny stanowić skuteczny sposób zapobiegania niezgodnemu z przepisami pozbywaniu się odpadów komunalnych.

### **7.3. Elementy środowiska objęte znaczącym oddziaływaniem, które wymagają szczególnej uwagi**

**Krajobraz** - realizacja założeń projektowanego planu miejscowego może spowodować znaczącą zmianę w lokalnym krajobrazie (zwłaszcza w środowisku wizualnym). Współcześnie istniejące typy krajobrazów mają już głównie charakter kulturowy, mniej lub bardziej zmieniony w stosunku do pierwotnego. Zamiast krajobrazu naturalnego sugeruje się więc wyróżnianie krajobrazów z uwzględnieniem stopnia antropogenicznego przekształcenia krajobrazu:

- krajobrazy naturalne i seminaturalne - funkcjonujące zgodnie z prawami przyrody,
- krajobrazy kulturowe tradycyjne, gdzie człowiek jest uzależniony od funkcjonowania przyrody,
- krajobrazy rolnicze nowoczesne - w obrębie których do systemu przyrodniczego są wprowadzane duże ilości energii, ale które są w oczywisty sposób zależne od naturalnych predyspozycji,;
- krajobrazy terenów zurbanizowanych, z wyraźną dominacją człowieka.

Przedmiotowy obszar należy więc zakwalifikować jako krajobraz terenów zurbanizowanych z wyraźnie zaznaczoną dominacją człowieka, co nie oznacza iż aspekt krajobrazowy podlega w takim przypadku mniejszej ochronie.

Jako istotny czynnik ograniczający skalę zmian należy wskazać zagospodarowanie UT, które jedynie okresowo uległo zmianie w aspekcie wizualnym (w chwili obecnej - zmianę tę, ze względu na prace archeologiczne i budowlane należy uznać za szczególnie niekorzystną). Był to teren zagospodarowany niskim budynkiem restauracyjnym. Proponowane w *Projekcie planu* zmiany mają stanowić kontynuację tego sposobu zagospodarowania, choć nie pozbawioną pewnych modyfikacji, najprawdopodobniej w zakresie zwiększenia powierzchni zabudowy oraz wysokości budynku.

Jednocześnie, przyjmując iż zarówno proponowana funkcja, jak i forma zagospodarowania są zgodne z gminną polityką rozwoju przestrzennego na poziomie strategicznym (co wykazano na wstępie), przy uwzględnieniu rozwiązań minimalizujących potencjalnie negatywne oddziaływania, realizacja funkcji terenu UT jest możliwa. Wiele rozwiązań (ograniczeń) uwzględniono już w

przedłożonym do oceny *Projekcie zmiany planu*. Dodatkowo propozycje minimalizujące zawarto w *Prognozie*. Jednocześnie stwierdza się, że:

„W projekcie planu nie zawarto żadnych zaleceń dotyczących rodzaju i formy ogrodzenia terenu.”

#### **7.4. Oddziaływania inwestycji planowanej w granicach *Projektu zmiany planu w fazie realizacji***

W uzupełnieniu do powyższych zapisów, które analizują skutki realizacji planu miejscowego w kontekście użytkowania jego terenów zgodnie z przyjętymi zasadami, należy dodać iż faza realizacji projektowanych elementów zagospodarowania może także powodować oddziaływania na środowisko. Analiza *rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* wskazuje iż wyłącznie w przypadku realizacji elementów małej elektrowni wodnej inwestycja będzie objęta obowiązkiem uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (§ 3 ust. 1 pkt 5 rozporządzenia - elektrownie wodne). Nie powoduje takiej kwalifikacji projektowany obiekt na terenie UT, jako obiekt usługowy o charakterze wypoczynkowym lub hotelowym, ze względu na jego lokalizację na terenie zurbanizowanym oraz powierzchnię zabudowy mniejszą niż 0,5 ha (o czym jest mowa w § 3 ust. 1 pkt 50 rozporządzenia). Należy jednak podkreślić, że w przypadku jednoczesnej realizacji obu elementów inwestycji, ocenie podlegają wszystkie elementy przedsięwzięcia.

W fazie budowy należy zwrócić uwagę na:

- pogorszenie jakości klimatu akustycznego i powietrza - powodowane pracą sprzętu i maszyn budowlanych oraz pojazdów transportowych obsługujących budowę (wywóz mas ziemnych, dowóz materiałów budowlanych itp.) - należy unikać jednoczesnej pracy urządzeń o największych mocach akustycznych oraz stosować sprawne i dopuszczone do użytkowania maszyny i sprzęt,
- zajęcie terenu pod zaplecze budowy, w tym place składowe - w analizowanym przypadku dostępność terenu jest mocno ograniczona, co powinno skutkować odpowiednią organizacją robót opartą o bieżące dostawy materiałów budowlanych oraz ewentualną organizacją zaplecza budowy poza terenem robót, z zapewnieniem pracownikom na miejscu dostępu do wody i toalety,
- zajęcie terenu pod magazynowanie mas ziemnych przy realizacji wykopów - w analizowanym przypadku usunięciu podlegałyby np. masy ziemne zamykające obecnie wejście wody do komór z turbinami, wywóz mas ziemnych pozyskanych w toku tych prac powinien nastąpić bez magazynowania, zwłaszcza, że w chwili obecnej masy ziemne magazynowane są częściowo tuż przy brzegu rzeki i obserwuje się ich osuwanie wraz z kamieniami do rzeki,
- wytworzenie odpadów przy ewentualnej dalszej rozbiórce elementów pozostałości fundamentów (w zakresie uzgodnionym z *WKZ*) - j.w.; wywóz bezpośrednio z placu budowy, bez magazynowania.

Powyższe oddziaływania będą miały charakter okresowy, nieciągły i nie spowodują nieodwracalnych zmian w środowisku. Działania mające na celu ograniczenie ich skali i uciążliwości powinny być ujęte w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Realizacja prac budowlanych w zgodzie z zasadami dobrej praktyki budowlanej oraz z uwzględnieniem szczególnych uwarunkowań przyrodniczych i środowiskowych, takich jak:

- konieczność ochrony wód Łyny,
- konieczność ochrony brzegów Łyny,
- konieczność ochrony lokalnej szaty roślinnej,
- konieczność uwzględnienia szczytu sezonu turystycznego w harmonogramie robót,

powinny ograniczyć potencjalny negatywny wpływ prac budowlanych na środowisko w stopniu umożliwiającym ich przeprowadzenie.

Zgodnie z zaleceniem zawartym w *Studium*, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (...) należy bezwzględnie zawierać zapisy dotyczące gwarancji udostępniania terenu (w postaci pasów eksploatacyjnych) pod nowoprojektowane i istniejące sieci i urządzenia (warunek spełniony w przedmiotowym *Projekcie planu*), informacje dotyczące istniejącego uzbrojenia (j.w.), oraz informację, że koszt przebudowy istniejących urządzeń i sieci ponosi Wnioskodawca ewentualnej przebudowy. Ten ostatni zapis powinien się znaleźć w *Projekcie zmiany planu*. Należy więc uwzględnić dodatkowy zapis:

„Koszt przebudowy istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej ponosi wnioskodawca ewentualnej przebudowy”.

## 7.5. Kumulacja oddziaływań

Kumulację oddziaływań przewiduje się w fazie użytkowania terenów wyznaczonych w planie, w następujących elementach:

- emisja hałasu - kumulacja o skali wybitnie lokalnej, spowodowana instalacją urządzeń stanowiących nowe źródło hałasu (turbiny i generatory prądu, dodatkowo - urządzenia wentylacyjno-klimatyzacyjne, wyciągi nadachowe itp.); kumulacja z hałasem drogowym z ul. Nowowiejskiego i hałasem wody piętrowej na jazie; okresowo hałas wzmacniany hałasem pochodzącym od linii kolejowej;
- lokalna zmiana warunków wodnych w zlewni poprzez zwiększenie wielkości powierzchni szczelnych, zwiększających spływ powierzchniowy wód opadowych i roztopowych do rzeki - kumulacja z powierzchni utwardzonej placu manewrowego służ technicznych i powierzchni uszczelnionych na terenie UT;
- wzrostu presji człowieka na tereny w obszarze planu oraz tereny sąsiadujące - projektowany obiekt będzie stanowił obiekt o funkcji usługowej, potencjalnie zwiększający liczbę osób przebywających w sąsiedztwie terenu UT. Parkowy charakter otoczenia tego terenu powinien stymulować określone zachowania i sposób korzystania z tego terenu przez człowieka.

## 8. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu

Zapisy zawarte w *Projekcie zmiany planu* należy uznać za ograniczające skutki planowanej zmiany sposobu zagospodarowania w zakresie ochrony walorów środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych. W celu dalszego ograniczenia niektórych spośród przewidywanych oddziaływań proponuje się uwzględnić w planie następujące zmiany / dodatkowe zapisy:

- ⇒ W granicach planu zezwala się na realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm.) wyłącznie po

uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Olsztynie, co następuje w trybie postępowania o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Przedsięwzięcia związane z wykonaniem lub eksploatacją urządzeń wodnych oraz korzystaniem z wód do celów energetycznych wymagają również uzyskania pozwolenia w trybie ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - *Prawo wodne* (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019 z późn. zm.).

- ⇒ Należy przewidzieć takie zagospodarowanie terenu w granicach planu, aby nie powodować żadnych zmian w ukształtowaniu koryta rzeki.
- ⇒ Nakazuje się wyposażenie obiektu o funkcji gastronomicznej w separator tłuszczów do podczyszczenia ścieków z kuchni przed odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacyjnej.
- ⇒ Wprowadza się nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z istniejących i projektowanych powierzchni szczelnych ulic, placów i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej.
- ⇒ Ze względu na konieczność ochrony wód rzeki Łyny oraz zachowania naturalnej retencji wód w zlewni rzeki obowiązuje nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z pozostałych powierzchni szczelnych i utwardzonych (dachy, ciągi jezdne i piesze, place itp.) w granicach nieruchomości, z uwzględnieniem miejscowej retencji. W przypadku braku takiej możliwości należy ograniczyć powierzchnię terenów szczelnych utwardzonych w granicach nieruchomości lub odprowadzić wody opadowe do sieci kanalizacji deszczowej.
- ⇒ Wysokość nowej zabudowy musi być zharmonizowana z otaczającą zabudową istniejącą i respektować historyczne dominanty kościołów (w tym Kościoła Ewangelicko-Augsburskiego przy ul. Zamkowej 1 oraz Kościoła Garnizonowego Matki Boskiej Królowej Polski przy ul. M. Konopnickiej 5) oraz Zamku Kapituły Warmińskiej.
- ⇒ Na obszarze objętym planem dopuszczalny poziom hałasu z tytułu przepisów ochrony środowiska - jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców.
- ⇒ Odpady należy gromadzić w wyznaczonym miejscu na terenie UT, zgodnie z wytycznymi właściwej uchwały Rady Miasta Olsztyn. Nakazuje się prowadzenie selektywnej zbiórki odpadów objętych takim obowiązkiem na terenie Gminy Miasto Olsztyn. Nakazuje się prowadzenie selektywnej zbiórki odpadów niebezpiecznych, które nie mogą być mieszane z odpadami komunalnymi.
- ⇒ Koszt przebudowy istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej ponosi wnioskodawca ewentualnej przebudowy.

Uwaga: W *Projekcie zmiany planu* nie zawarto żadnych zaleceń dotyczących rodzaju i formy ogrodzenia terenu. Proponuje się uzupełnić zapisy planu o odpowiedni wymóg, który określi formę ogrodzenia oraz określi rodzaj materiałów, które można wykorzystać do budowy ogrodzenia.

## **9. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie wraz z uzasadnieniem ich wyboru oraz opis metod dokonania oceny prowadzącej do tego wyboru albo wyjaśnienie braku rozwiązań alternatywnych. Wskazanie napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy**

Konieczność zmiany planu na wskazanym obszarze zaistniała wskutek odkrycia archeologicznego dokonanego w trakcie ratowniczych badań archeologicznych. Odkrycie łuku reliktovej piwniczki, który znalazł się na granicy terenów 2 UT oraz ZP, spowodowało konieczność przesunięcia granicy terenu 2 UT w kierunku wschodnim tak, aby całe założenie młyńskie znalazło się na jednym terenie funkcjonalnym - w *Projekcie zmiany planu* UT. Wydzielony wskutek tych czynności teren jest stosunkowo niewielki i obejmuje zasadniczo teren UT wraz z niezbędnymi dla wytyczenia i



zobrazowania granic dopuszczalnej zabudowy terenami przylegającymi. Powyższe uwarunkowania spowodowały iż w Biurze Planowania Przestrzennego UM Olsztyn nie opracowano rozwiązań alternatywnych. Zmiana planu następuje w obszarze planu uchwalonego w 2006 r.

Wobec powyższych uwarunkowań jako ewentualną alternatywę należałoby wziąć pod uwagę przyjęcie dla nowego planu rozwiązań postulowanych w planie zmienianym, ale w nowych granicach, wynikających z ustaleń badań archeologicznych. Porównanie kluczowych ustaleń wg planu obowiązującego oraz wg propozycji zmiany planu znajduje się w Tabeli 2.

W niniejszej Prognozie wskazano elementy *Projekt zmiany planu*, które powinny ulec zmianie lub modyfikacji, co w efekcie końcowym umożliwiłoby uchwalenie proponowanego planu miejscowego.

Jako główną trudność w ustaleniu wpływu proponowanych w analizowanym planie zmian należy wskazać brak studium krajobrazowego, które ma kluczowe znaczenie dla ustalenia wpływu planowanej zabudowy na terenie UT na walory wizualne i ochronę walorów krajobrazu kulturowego.

Wszelkie zmiany wynikające dla środowiska z realizacji zamierzenia polegającego na uruchomieniu turbin wodnych i generatorów prądu elektrycznego będą regulowane w toku dalszych uzgodnień w procesie inwestycyjnym i brak szczegółów w tym zakresie nie stanowi trudności dla przeprowadzenia oceny przedmiotowego dokumentu.

## **10. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania**

Uwzględnienie w planie miejscowym (w wersji docelowej) wymogów mających na celu ochronę środowiska, w tym w szczególności doliny rzeki Łyny (także koryta rzeki) oraz walorów wizualnych krajobrazu kulturowego otoczenia terenu planu, będzie podstawą do stwierdzenia iż nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu. W analizowanym przypadku kluczową rolę odgrywać będzie przestrzeganie w procesie inwestycyjnym (szczególnie w projekcie budowlanym) nakazów i zaleceń zawartych w planie oraz ustaleń wszystkich wszczętych w sprawie postępowań administracyjnych.

Oddziaływanie na środowisko obiektu o charakterze usługowym, z usługami nieuciążliwymi w zakresie obsługi turystycznej (w tym gastronomicznej), również przy uwzględnieniu wykorzystania istniejącego jazu dla potrzeb wytwarzania energii elektrycznej, nie stworzy zagrożeń wymagających innych metod monitorowania skutków użytkowania niż obowiązki wynikające dla użytkownika z obowiązujących przepisów prawa.

## **11. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko**

Ze względu na znaczącą odległość analizowanego terenu od granic Polski oraz lokalną skalę potencjalnych oddziaływań (w tym hydrologicznych) nie zachodzi prawdopodobieństwo wystąpienia oddziaływań o charakterze transgranicznym.

## 12. Informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy

Podstawowym celem prognozy, opracowywanej równoległe z projektem planu, jest wskazanie rozwiązań planistycznych najkorzystniejszych dla środowiska, czego dokonuje się w toku procedury oceny oddziaływania na środowisko. W analizowanym przypadku procedura ta objęła:

- 1) zapoznanie się z przedłożoną do oceny wersją *Projektu zmiany planu miejscowego* (z dnia 22.12.2011 r.) oraz sprawdzenie jego zgodności z ustaleniami innych dokumentów powiązanych, w szczególności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz ustaleniami opracowania ekofizjograficznego,
- 2) dokonanie rozpoznania stanu środowiska oraz ewentualnych problemów ochrony środowiska na analizowanym obszarze,
- 3) identyfikację elementów środowiska najbardziej wrażliwych na wpływy ustaleń projektowanego planu miejscowego,
- 4) ocenę istotności zidentyfikowanych oddziaływań, ze wskazaniem znaczących negatywnych oddziaływań,
- 5) analizę możliwości wyeliminowania przewidywanych znaczących negatywnych oddziaływań poprzez zastosowanie rozwiązań ograniczających oddziaływania negatywne,
- 6) sporządzenie prognozy w formie dokumentu wymaganego *Ustawą*.

Oceny zgodności ustaleń dokumentów o charakterze nadrzędnym i wiążącym dokonano m. in. w oparciu o metodę nakładania map.

Wyniki badań i analiz przedstawiono w formie opisowej oraz graficznej. Integralnym elementem niniejszego dokumentu jest część graficzna zawarta w załącznikach, które obejmują:

- Załącznik 1. Rysunek stanowiący załącznik graficzny do *Projektu zmiany planu*
- Załącznik 2. Sposób zagospodarowania terenu wg zdjęcia satelitarnego pokazującego teren przed rozbiórką restauracji
- Załącznik 3. Załącznik do pisma WKZ w sprawie projektu wpisania do rejestru zabytków nawarstwień kulturowych przyzamkowego zespołu młyńskiego przy ul. F. Nowowiejskiego w Olsztynie
- Załącznik 4. Plan uchwalony - fragment obejmujący przedmiotowy obszar do celów porównawczych
- Załącznik 5. Dokumentacja fotograficzna z terenu opracowania (XII. 2011).
- Załącznik 6. Orientacyjne rozmieszczenie ważnych osi widokowych na analizowanym terenie, uwzględniających cenne architektoniczne obiekty istniejące, stanowiące lokalne dominanty.

W trakcie pracy nad *Prognozą*, oprócz obowiązujących (cytowanych w tekście) aktów prawnych z zakresu ochrony środowiska i przyrody oraz planowania przestrzennego wykorzystano również informacje zawarte w następujących materiałach:

- [1] Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna terenów zieleni wokół Starego Miasta przy ul. Feliksa Nowowiejskiego - dla terenu usług 2UT. Projekt przedłożony do oceny oddziaływania na środowisko w dniu 22.12.2011 r.
- [2] Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna. Uchwała Rady Miasta Olsztyn Nr LXII/724/2010 z dnia 26 maja 2010 r. ([https://www.bip.olsztyn.eu/bip/architektura/MaterialyElektroniczne2/Za%b3\\_nr\\_3\\_KIERUNKI\\_mapy\\_jpg/](https://www.bip.olsztyn.eu/bip/architektura/MaterialyElektroniczne2/Za%b3_nr_3_KIERUNKI_mapy_jpg/))
- [3] Opracowanie ekofizjograficzne do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna terenów zieleni wokół Starego Miasta. Zbigniew Zaprzelski i Łucja Zaprzelska. Olsztyn, X-XII 2003. (dotyczy: *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna terenów zieleni wokół Starego Miasta zawartych między ulicami: Wyzwolenia, F. Nowowiejskiego,*

*Jedności Słowińskiej, S. Pięknego, rzeką Łyną, ulicami M. Mochnackiego, Grunwaldzką, M. Kromera, i linią kolejową Olsztyn – Warszawa/Gdańsk - PLANTY).*

- [4] Projekt Programu ochrony środowiska dla miasta Olsztyn na lata 2011-2014 z perspektywą do roku 2018. Opracowanie: AK NOVA Sp. z o.o., Odolanów.
- [5] Plan gospodarki odpadami dla miasta Olsztyna na lata 2011-2014 z uwzględnieniem lat 2015 - 2018.
- [6] J. Nowakowski, B. Dulisz, K. Lewandowski, Ptaki Olsztyna. Pracownia Wydawnicza „ElSet”, Olsztyn 2006.
- [7] Raport o stanie środowiska województwa warmińsko-mazurskiego w 2010 roku. Biblioteka Monitoringu Środowiska. Olsztyn, 2011.
- [8] Raport o stanie środowiska województwa warmińsko-mazurskiego w 2009 roku. Biblioteka Monitoringu Środowiska. Olsztyn, 2010.
- [9] Program biologicznego udroźnienia rzek w województwie warmińsko-mazurskim. Biuro Projektów Wodnych, Melioracji i Inżynierii Środowiska BIPROWODMEL Sp. z o.o w Poznaniu. Program zatwierdzony Uchwałą Nr 66/378/07/III Zarządu Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dnia 11 grudnia 2007 r.
- [10] H. Sawicka-Siarkiewicz, Ograniczanie zanieczyszczeń w spływach powierzchniowych z dróg. Ocena technologii i zasady wyboru. IOŚ. Warszawa, 2004.
- [11] L. Head, Cultural Landscapes and Environmental Change. Arnold, London 2000.
- [12] B. Żarska, Ochrona Krajobrazu. Wyd. SGGW, Warszawa 2005. Wyd. III zmienione.
- [13] Informacje zamieszczone na stronach internetowych Ministerstwa Środowiska i WIOŚ w Olsztynie.
- [14] Wyniki ustaleń dokonanych w trakcie wizyty w terenie w grudniu 2011 r.

### 13. Streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym

#### WSTĘP

Niniejszy dokument, stanowiący prognozę oddziaływania na środowisko projektu *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna terenów zieleni wokół Starego Miasta przy ul. Feliksa Nowowiejskiego - dla terenu usług 2 UT* (dalej: Pzp), opracowano na zlecenie Gminy Olsztyn udzielone autorce prognozy w grudniu 2011 r. Do sporządzenia tego planu przystąpiono zgodnie z uchwałą Nr XIV/205/2011 Rady Miasta Olsztyn z dnia 24 sierpnia 2011 r. W myśl ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym prezydent, po podjęciu takiej uchwały sporządza projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (dalej: Prognoza). Niniejsza *Prognoza* obejmuje swym zakresem część terenu objętego obowiązującym *Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna terenów zieleni wokół Starego Miasta zawartych między ulicami: Wyzwolenia, F. Nowowiejskiego, Jedności Słowiańskiej, S. Pieniężnego, rzeką Łyną, ulicami M. Mochnackiego, Grunwaldzką, M. Kromera, i linią kolejową Olsztyn – Warszawa/Gdańsk - PLANTY*, który uchwalono Uchwałą Rady Miasta Olsztyn Nr 40/747/06 z dnia 25 stycznia 2006 r. Zakres *Prognozy* jest zgodny z art. 51 ust. 2 oraz art. 52 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

#### 1. Informacje o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami

Plan miejscowy ma na celu ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu. Przedmiotowy plan sporządzono w celu dokonania zmiany istniejącego przeznaczenia terenu w granicach planu uchwalonego z 2 UT - „Restauracja” na UT - „Restauracja z możliwością obsługi ruchu turystycznego”. Konieczność ta wynika z ustaleń ratowniczych wyprzedzających badań archeologicznych, które wymuszają korektę wschodniej linii rozgraniczającej teren 2 UT.

*Pzp* w wersji przedłożonej do oceny w dniu 22.12.2011 r. zawiera, oprócz przepisów ogólnych i wyjaśnienia ważniejszych pojęć, ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru objętego planem oraz ustalenia szczegółowe (karty terenów). Ustalenia dla całego obszaru *Pzp* formułują ogólne zasady w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznej oraz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, scalania i podziału nieruchomości w granicach planu, infrastruktury komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej. W obszarze objętym *Pzp* brak jest przewidywanych inwestycji należących do zadań własnych gminy. Karty terenów zestawiono w skróconej formie w poniższej tabeli:

Funkcja terenu	Oznaczenie na rysunku planu	Opis
<p>przeznaczenie podstawowe: - restauracja</p> <p>przeznaczenie dopuszczalne: - usługi obsługi ruchu turystycznego, w tym możliwe odtworzenie w ramach nowej zabudowy istniejących na terenie UT przed 1945 r. urządzeń o napędzie wodnym generujących prąd elektryczny (turbin prądu elektrycznego)</p>	UT	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nieprzekraczalna linia zabudowy od strony 4 ZP i 1 ZP określona przez zakres pasów eksploatacyjnych istniejących sieci kanalizacyjnych,</li> <li>- <u>wysokość zabudowy</u> ustala się na parter, 2 piętra i poddasze użytkowe, <u>nie więcej niż 12 m</u> powyżej pow. terenu, z możliwością wykonania lokalnej dominanty o wys. <u>do 13,5 m</u>,</li> <li>- forma zabudowy - wysoki standard i dobra ekspozycja wszystkich elewacji obiektu, w nawiązaniu do formy architekton. budynku młyna wodnego sprzed 1940 r.,</li> <li>- materiały wykończeniowe przeważające - kamień, cegła licowa, okładzina ceramiczna lub kamienna, tynki szlachetne, drewno,</li> <li>- nakaz stosowania dachów stromych z pokryciem dachówką ceramiczną o kolorze czerwonym, nawiązującą kształtem i wielkością do dachówek zabudowy historycznej w tym rejonie miasta,</li> <li>- nie ustala się powierzchni biologicznie czynnej,</li> <li>- doprowadzenie wody do generatorów prądu z Łyny przez teren 2 ZP, doprowadzenie wody do WS w zakresie UT,</li> <li>- ochronie konserwatorskiej podlegają wszystkie elementy działki</li> </ul>

Funkcja terenu	Oznaczenie na rysunku planu	Opis
zielen parkowa	1-4 ZP	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tereny spełniają funkcje rekreacyjno-spacerowe dla mieszkańców miasta,</li> <li>- w zagospodarowaniu respektować maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu i skupisk zieleni niskiej,</li> <li>- zakaz zabudowy budynkami i prowadzenia innych prac budowlanych, za wyjątkiem obiektów/urządzeń wymienionych w zasadach ogólnych,</li> <li>- należy zapewnić pasy eksploatacyjne sieci kan. sanit. oraz kan. deszczowej,</li> <li>- przez 2 ZP może przebiegać doprowadzenie wody z WS do generatorów prądu</li> </ul>
rzeka Łyna	WS	<ul style="list-style-type: none"> <li>- w zagospodarowaniu linii brzegowej Łyny zachować istniejący krajobraz rzeczny i ograniczyć do minimum zmiany w naturalnym wyglądzie koryta, brzegów rzeki i istniejącej zieleni,</li> <li>- możliwa piesza kładka mostowa, jako przejście z terenu UT na teren 3 ZP (wyspa młyńska),</li> <li>- urządzenia progu wodnego adaptowane,</li> </ul>
ulica lokalna	KDL	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ulica gminna klasy lokalnej o szer. pasa drogowego ok. 12-15 m - do modernizacji,</li> <li>- dopuszcza się zjazdy indywidualne i publiczne,</li> <li>- zagospodarowanie pasa drogowego w granicach planu rozstrzygnąć w projekcie drogowym obsługi komunikacyjnej działki UT,</li> <li>- dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej oraz ciągi piesze i pieszo-rowerowe</li> </ul>

Rozmieszczenie poszczególnych terenów pokazano w zał. 1 do *Prognozy*.

## 2. Powiązania *Pzp* z innymi dokumentami oraz zgodność ustaleń planu z tymi dokumentami

### 2.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Analizowany teren w granicach *Pzp* położony jest w Paśmie Aktywności Miejskiej w Strefie C - Śródmiejskiej Centrum. W tej strefie wyróżniono m. in. obszar ścisłego, ukształtowanego urbanistycznie CENTRUM, do którego zalicza się: Stare Miasto wraz z terenami zieleni ograniczonymi rzeką Łyną i ulicami (...) F. Nowowiejskiego. Lokalizację strefy C w planie miasta ilustruje mapa zamieszczona w tekście *Prognozy* (Ryc. 1).

W *Strefie C* określono następujące cele polityki przestrzennej (uwzględniono te, które korespondują z *Pzp*): rozwój koncentracji usług o znaczeniu ogólnomiejskim i regionalnym – stałe podnoszenie atrakcyjności usługowej obszaru, utrzymanie i rozwój funkcji mieszkaniowych i usługowo-mieszkaniowych, równoczesne z koncentracją usług, zachowanie i ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków, zachowanie i rozwój obszarów zieleni urządzonej, parkowej z usługami turystyki, sportu i rekreacji. Wśród kierunków zachowania i zmian w strukturze przestrzennej i przeznaczenia terenów oraz działań zmierzających do realizacji celów polityki przestrzennej wskazano dla *Strefy C* następujące (j.w.): stałe podnoszenie jakości przestrzeni oraz atrakcyjności funkcjonalnej obszaru centrum, lokalizacja nowych zespołów i obiektów usługowych na obszarze ścisłego centrum oraz intensyfikacja wykorzystania już zagospodarowanych terenów, zachowanie i poprawa jakości terenów zieleni otoczenia Starego Miasta jako terenów przestrzeni publicznej służących wypoczynkowi i rekreacji, dopuszczenie lokalizacji pomostów i przystani umożliwiających wykorzystanie rzeki Łyny jako drogi wodnej dla potrzeb rekreacji.

W *Studium* określono następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania *Strefy C* oraz użytkowania terenów: intensywność zabudowy dla ścisłego centrum od 1,5 do 4,0, wysokość zabudowy obiektów nowych zharmonizowana z otaczającą zabudową istniejącą i respektująca historyczne dominanty kościołów, zamku i ratusza, wskaźniki miejsc parkingowych zgodnie z polityką parkingową miasta (strefa urbanistyczna A).

W celu utrzymania i ochrony zasobów naturalnych w dolinie rzeki Łyny przewiduje się: ochronę doliny rzeki przez zagospodarowanie w formie parku z wydzielonymi terenami rekreacyjno-wypoczynkowymi oraz zapewnienie ciągłości przestrzenno-funkcjonalnej i utrzymanie korytarza ekologicznego wzdłuż rzeki na całym obszarze strefy oraz poprawa jego funkcjonowania m. in. przez udrożnienie jazo-mostu przy ul. F. Nowowiejskiego.

Analizowany obszar znajduje się w obszarze problemowym ochrony krajobrazu K1, gdzie przedmiotem ochrony jest krajobraz integralnie związany z zespołem zabytkowym Starego Miasta. Obszar planu znajduje się też na przedłużeniu jednej z głównych osi widokowych biegnących od strony linii kolejowej po stronie północnej w kierunku południowym - w stronę zamku. Zgodnie z oznaczeniem na załączniku do *Studium*, analizowany obszar oznaczono jako obszar chroniony wpisem do rejestru zabytków nieruchomości.

W *Studium* sformułowano również zasady obsługi infrastrukturą techniczną, wśród których najistotniejsze to: zaopatrzenie w wyłącznie wodę z sieci wodociągowej, odprowadzenie ścieków sanitarnych wyłącznie poprzez system kanalizacyjny, odprowadzenie ścieków deszczowych siecią kolektorów i kanałów deszczowych z oczyszczeniem, zalecenie dot. stosowania miejscowej retencji wód opadowych oraz miejscowe zagospodarowanie tych wód z pozostałych powierzchni, zasilanie w gaz z istniejącej sieci gazowej, zaopatrzenie w ciepło w pierwszej kolejności z miejskiej sieci ciepłowniczej, alternatywnie - w oparciu o ekologiczne źródła energii.

Stwierdzono zasadniczą zgodność ustaleń *Pzp* ze *Studium*. Zagadnienia rozbieżne omówiono w dalszej części *Prognozy*.

## *2.2. Opracowanie ekofizjograficzne do Planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna terenów zieleni wokół Starego Miasta*

Wykorzystano opracowanie ekofizjograficzne do zmienianego planu miejscowego z 2006 r. Analizowany teren zlokalizowano w obszarze opisanym jako tereny zieleni, na ogół urządzonej, z dominacją zieleni niskiej, o przekształconej rzeźbie, z nasypami antropogenicznymi w podłożu, o przeciętnej wartości przyrodniczej, ze wskazaniem na teren UT jako teren zainwestowany, zabudowy usługowej, na ogół o charakterze nieuciążliwym dla otoczenia. W opracowaniu tym podkreślono iż w związku z bardzo ważną rolą zieleni należy ją zachować w stopniu maksymalnym. *Pzp* należy uznać za zgodny z ustaleniami zawartymi w opracowaniu ekofizjograficznym.

## *2.3. Projekt Programu Ochrony Środowiska dla Miasta Olsztyn na lata 2011-2014 z perspektywą do roku 2018*

Ustalenie zgodności *Pzp* z założeniami *POŚ* oparto o wybrane cele, bądź kierunki działań, które wg tego dokumentu mają być realizowane m. in. przez podmioty gospodarcze bądź właścicieli nieruchomości. Są to: (1) wspieranie działań inwest. mających na celu ograniczenie i eliminację ładunku zanieczyszczeń odprowadzanego w ściekach do środowiska wodnego - przewiduje się całkowite odprowadzenie ścieków do oczyszczalni ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, (2) uwzględnianie w planowaniu przestrzennym wyników map akustycznych oraz wprowadzanie zapisów dot. ochrony przed hałasem do planów miejscowych - w *Pzp* uwzględniono zapis dotyczący normy hałasowej (który podlega korekcie), (3) ograniczanie udziału paliw stałych na rzecz paliw „ekologicznych” (np. alternatywnych źródeł energii) - proponuje się uruchomienie napędzanego siłą wody generatora prądu el., (4) promowanie wykorzystania technologii przyjaznych dla środowiska naturalnego (np. MEW) - j.w., (5) promowanie i bezpośrednie stosowanie zasad i rozwiązań umożliwiających poprawę tzw. „małej retencji”, w celu właściwego zagospodarowania wód opadowych - w *Pzp* nie zawarto wskazań dotyczących retencionowania wód opadowych i roztopowych.

Stwierdzono iż analizowany *Pzp* uwzględnia wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, ale w innych kwestiach jedynie wymaga pewnych uszczegółowień, które omówiono dalej.

W *POŚ* podkreślono, że Olsztyn posiada szczególnie atrakcyjne położenie krajobrazowe (wyznaczono 15 punktów widokowych, otwarć i panoram), ale brak jest pełnego studium krajobrazowego wyznaczającego kierunki ochrony ekspozycji, co sprawia, że elementy krajobrazowe nie są prawnie chronione i powinny być uwzględniane w prawie miejscowym.

## *2.4. Plan gospodarki odpadami dla miasta Olsztyna na lata 2011-2014 z uwzględnieniem lat 2015-2018*

W *Pzp* zawarto ogólną uwagę dotyczącą postępowania z odpadami komunalnymi zgodnie z przepisami prawa miejscowego. Ponieważ plan gospodarki odpadami stanowi dokument nadrzędny, który wyznacza ramy gospodarki odpadowej, zapisy w *Pzp* odniesiono także do tego planu, właściwego dla miasta Olsztyna. Stwierdzono ogólną zgodność *Pzp* z tym planem oraz wskazano możliwość uszczegółowienia zapisów, w celu wskazania dodatkowym wymogów dotyczących gromadzenia odpadów komunalnych przez podmioty.

## **3. Usytuowanie i wielkość przedmiotowego obszaru**

Analizowany obszar w granicach zmiany planu zajmuje ok. 0,18 ha powierzchni. Jest to teren położony w centrum miasta Olsztyna, w dzielnicy Śródmieście (powiat grodzki Olsztyn, woj. warmińsko-mazurskie), na działkach w obr. geodezyjnym nr 64 - Olsztyn o numerach 1/1, 2, 3/3 oraz częściowo w granicach planu 64-1/2, 64-3/4 oraz 62-18, 62-19. Analizowany obszar położony jest na terenie o charakterze parkowym - Park

Podzamcze. Po stronie zachodniej granicę nieruchomości pod zainwestowanie wyznacza koryto rzeki Łyny, po stronie południowej ulica F. Nowowiejskiego, a w pozostałych częściach park.

#### **4. Istniejący stan środowiska ze szczególnym uwzględnieniem stanu środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem**

Analizowany obszar jest obecnie niezabudowany (dokonano już rozbiórki istniejącego obiektu restauracyjnego). Na terenach oznaczonych ZP znajduje się zieleń parkowa. Teren 1 ZP wykorzystany jest obecnie pod drogę techniczną. Teren należy zaliczyć do silnie przekształconych antropogenicznie.

W ujęciu fizyczno-geograficznym analizowany obszar położony jest w mezoregionie Pojezierza Olsztyńskiego - lokalny krajobraz kształtuje falista wysoczyzna i jej zbocza do doliny rzeki Łyny. Na analizowanym obszarze brzegi rzeki nie są bardzo strome, a teren jest płaski, z lekkim spadkiem w kierunku koryta rzeki. Brzeg rzeki na długości dawnej zabudowy młyna jest całkowicie umocniony. Rzędne terenu oscylują wokół 102 m n.p.m. Rzędna lustra wody w rzece to ok. 100,5 m n.p.m.

Naturalne gleby na analizowanym terenie zostały przekształcone w wyniku wielowiekowej działalności ludzkiej i nie są objęte klasyfikacjami glebowymi.

Analizowany obszar położony jest nad rzeką Łyną. Wskazania wodowskazu w Kortowie pozwalają wnioskować, że przepływ na tym odcinku rzeki jest dość stabilny. Stan ekologiczny wód rzeki Łyny badany najbliżej analizowanej lokalizacji przez Woj. Inspektorat Ochrony Środowiska w Olsztynie jest określany jako dobry (Brzeziny, powyżej) oraz jako umiarkowany (Redykajny, poniżej). Jakość wody w zależności od badanych wskaźników odpowiada w przewodzie klasie I i II. Na analizowanym terenie planu poza rzeką Łyną nie występują inne wody powierzchniowe. W obrębie doliny rzecznej i dolnych partiach zboczy występuje woda gruntowa, której zwierciadło zalega dość płytko (1-2 m p.p.t.). Pierwszy użytkowy poziom wodonośny zalega w Olsztynie na głęb. 30-60 m a jego naturalna izolacja od powierzchni terenu jest pełna. Analizowany teren wchodzi również w skład jednego z głównych zbiorników wód podziemnych w Polsce - zbiornik nr 213 Olsztyn.

Klimat na obszarze opracowania odznacza się dużą różnorodnością i zmiennością typów pogody, typową dla mazurskiej dzielnicy klimatycznej. Mazurska dzielnica klimatyczna jest jedną z najchłodniejszych w nizinnej części Polski, z przewagą wiatrów z kierunku pld.-zach. i zach., od słabych do średniej prędkości. W dolinie Łyny warunki termiczne i wilgotnościowe są niekorzystne. Występuje tendencja do okresowej stagnacji chłodnego i wilgotnego powietrza, jak również często zaleganie mgieł. Są to tereny słabiej przewietrzane.

Na obszarze opracowania nie zostały udokumentowane złoża kopalin ewidencjonowane w Krajowym Bilansie Zasobów Kopalin.

Zieleń wysoką i średnią w granicach *Projektu planu* stwierdza się jedynie na terenie oznaczonym 3 ZP (fragment wyspy młyńskiej). Są to rosnące wspólnie klon pospolity i wierzba krucha oraz dwa okazy berberysu Thunberga. Poza granicą planu na wyspie rosną też wierzby płaczące, cisy pospolite i śnieguliczka biała. Zieleń na wyspie ma ponad 10 lat. Nie przewiduje się jej wycinki. W bezpośrednim sąsiedztwie terenu opracowania - po stronie wschodniej i północnej - stwierdzono parkowe okazy, pojedyncze lub w niewielkich grupach różnych gatunków drzew i krzewów. Zieleń ta spełnia funkcje ekologiczne i estetyczne i podlega ochronie. Silny prąd wody w Łynie powodowany jej piętrzeniem sprawia, że przybrzeżna roślinność wynurzona jest w analizowanej strefie praktycznie niewykształcona.

W centrum miasta nie stwierdza się występowania cennych gatunków ssaków. Sąsiadująca z terenem UT Łyna stanowi miejsce bytowania ptactwa wodno-błotnego (ogólnie stwierdzono 15 gatunków) i związanego ze środowiskiem wodnym oraz gatunków występujących w zadrzewieniach (5 gatunków). Na odcinku Łyny płynącym przez Park Podzamcze stwierdzono występowanie gniazdujących nurogęsi i krzyżówek. Jako gatunki związane z zadrzewieniami (poza obszarami Lasu Miejskiego) wskazano: dzięciołka, kukułkę, cierniówkę, gajówkę, piecuszka, czarnogłówkę, bogatkę, modraszkę, kowalika, pełzacza leśnego, słowika szarego, kwiczoła. W parkach na terenie Olsztyna stwierdza się występowanie 56 gatunków gniazdujących. Do najliczniejszych zalicza się: kwiczoła, ziębę, szpaka, bogatkę, modraszkę i sierpówkę. Spośród notowanych gatunków wiele wykazuje wzrost liczebności na terenie miasta (np. krzyżówka, grzywacz, sroka, modraszka, bogatka, kos, szpak) i przewiduje się utrzymanie tej tendencji.

Gatunki ryb zasiedlające Łynę to w większości ryby karpowate: płoć, kleń, jelec, jaź, leszcz, krąp, kiełb i boleń. Wędkarze poławiają na Łynie także brzanę, świnkę, pstrąga potokowego, okonia, suma i węgorza. Głównym drapieżnikiem jest szczupak. Łyna jest systematycznie zarybiana (w 2011 r. boleniem, kleniem, sumem i szczupakiem).

Ze względu na silne przekształcenie środowiska oraz bardzo niewielką powierzchnię analizowanego terenu nie stwierdzono potrzeby przeprowadzenia szczegółowego rozpoznania gatunków zwierząt występujących na tym obszarze.



Rzeka Łyna (w granicach *Pzp* teren funkcjonalny WS) objęta jest ochroną na podstawie rozp. Nr 21 woj. warm.-maz. z dnia 14.04.2003 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny oraz rozp. Nr 160 woj. warm.-maz. z dnia 19.12.2008 r., które uszczegóławia zakres tej ochrony.

Stan powietrza atmosferycznego w Olsztynie określany jest jako ogólnie dobry. Lokalnie warunki mogą się pogarszać w sąsiedztwie starych kotłowni w ciasnej zabudowie oraz w pobliżu najruchliwszych dróg, co w przypadku wskaźnika jakim jest benzo( $\alpha$ )piren wymusza klasyfikację jakości powietrza na terenie Olsztyna do klasy C. Pozostałe monitorowane wskaźniki odpowiadają klasie A.

W obszarach zurbanizowanych najuciążliwszym źródłem hałasu jest komunikacja. Mapa akustyczna Olsztyna wskazuje, że hałas komunikacyjny pochodzący z ul. Nowowiejskiego osiąga w sąsiedztwie tej ulicy poziom 60-65 dB w porze dnia oraz 50-55 dB w porze nocy. W analizowanym przypadku, w świetle obowiązującego rozporządzenia hałas w sąsiedztwie ul. Nowowiejskiego jest zbliżony do wartości progowych poziomów dopuszczalnych. Zaznaczającym się lokalnie źródłem hałasu jest też jaz na rzece Łynie oraz linia kolejowa. Hałas komunikacyjny w sąsiedztwie analizowanego obszaru ulega kumulacji w związku z lokalizacją licznych parkingów, intensywnie eksploatowanych zwłaszcza w sezonie turystycznym.

Przedmiotowy teren znajduje się na obszarze objętym decyzją Prezydium WRN z 1957 roku, uznającą założenie urbanistyczne Starego Miasta w Olsztynie w granicach 50-100 m od zewnętrznej linii obwarowań miejskich za zabytek. Zmianę w cytowanym powyżej stanie prawnym może wkrótce wnieść postępowanie prowadzone przez Warmińsko-Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie, który w piśmie z dnia 16.11.2011 r. zawiadamia, że zakończone zostało postępowanie w sprawie wpisania do rejestru zabytków nawarstwień kulturowych przyzamkowego zespołu młyńskiego przy ul. F. Nowowiejskiego w Olsztynie w granicach działek, m. in., 1/1, 1/2, 2, 3/3, 3/4 w obrębie 64 Olsztyn. Nawarstwienia kulturowe przyzamkowego zespołu młyńskiego w Olsztynie, ze swym historycznym ukształtowaniem terenu stanowią pozostałość terenową historycznego osadnictwa, a relikty znajdujące się w nich, w tym relikty architektoniczne zespołu młyńskiego, stanowią relikty działalności gospodarczej i powinny być, ze względu na wartość historyczną i naukową, chronione w sposób określony w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami poprzez wpisanie do rejestru zabytków.

Charakter terenu w sąsiedztwie analizowanego obszaru - teren Parku Podzamcze wraz z bliskim sąsiedztwem zamku sprawia, że ma on znaczenie ponadlokalne. Okolice zamku są miejscem wypoczynku i rekreacji mieszkańców Olsztyna, a w sezonie wakacyjnym, również miejscem odwiedzanym przez przyjezdnych.

##### **5. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu**

Projektowany dokument dotyczy **zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna terenów zieleni wokół Starego Miasta (...)** PLANTY, który uchwalono w 2006 r. W przypadku braku uchwalenia zmian proponowanych w analizowanym *Pzp* wiążące dla przedmiotowego terenu są ustalenia zawarte w planie obowiązującym. Główne różnice między obu dokumentami dotyczą: przeznaczenia terenu UT (plan uchwalony nie przewiduje obsługi ruchu turystycznego), wysokości zabudowy (plan uchwalony przewiduje zabudowę o 4 m niższą), uruchomienia generatorów prądu (tylko w *Pzp*). W żadnym z omawianych przypadków nie przewiduje się zmian w istniejącej szacie roślinnej, w szczególności w drzewostanie. Wpływ na środowisko dokumentu uchwalonego należy określić jako mniejszy w porównaniu z dokumentem uchwalanym, co nie przesądza istnieniu zasadniczych przeciwwskazań dla uchwalenia planu projektowanego.

##### **6. Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody**

Analiza dokumentów o charakterze strategicznym oraz przepisów ochrony przyrody wskazuje na następujące problemy ochrony środowiska, istotne dla analizowanego obszaru oraz jego sąsiedztwa: (1) lokalizacja w OChK i wynikająca z tego faktu konieczność zachowania różnorodności biologicznej obszaru i jego walorów krajobrazowych, (2) lokalizacja w zlewni rzeki Łyny i wynikająca z tego faktu konieczność ochrony jakości wód rzeki oraz jej zasobów wodnych, (3) lokalizacja w obszarze chronionego krajobrazu kulturowego i wynikająca z tego faktu konieczność szczególnie starannego kształtowania formy i charakteru planowanej docelowo zabudowy, (4) lokalizacja w graniach terenu, na którym prowadzone jest postępowanie w sprawie wpisania do rejestru zabytków.

Zagadnienia te omówiono szczegółowo w tekście *Prognozy*. W pierwszym przypadku uwzględniono szczegółową analizę ustaleń dotyczących czynnej ochrony ekosystemów wodnych OChK Doliny Środkowej Łyny (ustalono iż montaż zastawki na istniejącym jazie na młynówce powinien być poprzedzony bilansem wodnym oraz zwrócono uwagę na kwestię zwiększenia retencji wód opadowych w zlewni) oraz obowiązujące zakazy (planowany zakres zmian wskazuje na możliwość realizacji urządzeń o napędzie wodnym do

wytwarzania energii elektrycznej, które stanowią przedsięwzięcie kwalifikowane jako mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - wymagane uzgodnienie z regionalnym dyrektorem ochrony środowiska; ponowny montaż zastawki na jazie może spowodować lokalne zmiany poziomu wody w rzece, których zakres będzie można ocenić przy udostępnieniu dodatkowych informacji).

W drugim przypadku omówiono wypełnienie w projekcie planu wymogów dotyczących konieczności ochrony wód powierzchniowych w kontekście propozycji w zakresie gospodarki wodno-ściekowej. Rozbieżności stwierdzono w odniesieniu do propozycji dotyczących sposobów postępowania z wodami opadowymi i roztopowymi. Zaproponowano rozwiązania mające na celu zachowanie naturalnej retencji w zlewni rzeki, pozostawiając ustalenie ostatecznej formy zapisu w planie organowi uzgadniająco-opiniującemu, ze względu na lokalne warunki wodne.

Analiza zagadnień krajobrazowych wskazała dyskusyjny zapis w *Pzp* dopuszczający zabudowę o wysokości do 12,0 m powyżej poziomu terenu, z lokalną dominantą (o nieznanej formie) do 13,5 m. Zapis ten wydaje się rozbieżny z ustaleniami zawartymi w *Studium*, które nakazuje aby wysokość zabudowy obiektów nowych była zharmonizowana z otaczającą zabudową istniejącą i respektująca historyczne dominanty kościołów (tu: Kościół Ewangelicko-Augsburski przy ul. Zamkowej 1 oraz Kościół Garnizonowy Matki Boskiej Królowej Polski przy ul. M. Konopnickiej 5) oraz Zamku Kapituły Warmińskiej. Wysłunięto przypuszczenie, że lokalizacja nowego obiektu o wys. 12 m na osi widokowej płn.-płd. może w znaczącym stopniu znieść dominantę zabudowy w postaci Zamku Kapituły Warmińskiej. Podobne „zakłócenia” krajobrazowe będą dotyczyły osi widokowych w kierunku obu wymienionych kościołów, jak również podlegającego pracom renowacyjnym pod opieką konserwatora zabytków dawnego Klubu Garnizonowego przy ul. Zamkowej. Ponieważ nie sporządzono dotychczas dokumentacji np. w postaci studium krajobrazu, nie zajęto stanowiska w tej kwestii.

#### **7. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu**

Ochrona środowiska wynikająca z krajowych przepisów dotyczących wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu została omówiona w pkt. 5. Na obszarze *Pzp* oraz w jego sąsiedztwie (w zasięgu oddziaływania) nie stwierdza się innych obszarowych form ochrony przyrody. Na analizowanym terenie oraz w jego sąsiedztwie (w promieniu min. 5 km) nie ma terenów objętych ochroną środowiska na szczeblu wspólnotowym tj. obszarów sieci Natura 2000. Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny należy do krajowej sieci ekologicznej Econet - Polska, przez co stanowi część przestrzennego systemu obszarów węzłowych najlepiej zachowanych pod względem przyrodniczym. Przestrzeganie zasad i ograniczeń wynikających z zapisów obowiązującego rozporządzenia uznano za wystarczające dla ochrony elementu sieci, jakim jest dolina Łyny. Analizowany na wstępie *Prognozy „Projekt Programu Ochrony Środowiska dla miasta Olsztyna”* uwzględnia w wymaganym zakresie wymogi Polityki Ekologicznej Państwa na lata 2009-2012 z perspektywą do roku 2016.

#### **8. Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko w wyniku realizacji założeń *Pzp***

Wśród przewidywanych oddziaływań, które będą miały miejsce na analizowanym terenie wskutek realizacji założeń przedmiotowego planu miejscowego można wskazać oddziaływania:

- nieznaczące, wynikające z niewielkiej skali powodowanych zmian lub z faktu iż w *Pzp* uwzględniono rozwiązania minimalizujące negatywne skutki zmian dla środowiska - uwzględniono tu takie elementy, jak człowiek (z uwzględnieniem czynników szkodliwych dla zdrowia, jak zanieczyszczenia emitowane do atmosfery oraz hałas), zasoby naturalne (zasoby wód pitnych, zasoby energii odnawialnej), roślinność (głównie urządzona) i mikroklimat.
- znaczące, ale o ograniczonej skali zmian o charakterze negatywnym - uwzględniono tu takie elementy, jak zabytki (brak dóbr kultury współczesnej), wody powierzchniowe, powierzchnia ziemi.
- znaczące, które w sposób zasadniczy zmienią stan wskazanych elementów środowiska na badanym terenie - krajobraz, w tym krajobraz kulturowy, który może być zagrożony w kontekście ochrony walorów wizualnych oraz współistniejący z nim krajobraz przyrodniczy kształtowany przez dolinę rzeki Łyny.

W uzupełnieniu do powyższych zapisów, które analizują skutki realizacji planu miejscowego w kontekście użytkowania jego terenów zgodnie z przyjętymi zasadami, wskazano potencjalne zagrożenia dla środowiska wynikające z realizacji założeń planu (oddziaływania prac budowlanych). Podkreślono, że kluczowe znaczenie będzie miała ochrona wód oraz koryta rzeki Łyny. Na zakończenie omówiono elementy środowiska, w których będzie następowała kumulacja oddziaływań; będzie ona dotyczyła emisji hałasu, lokalnej zmiany warunków wodnych w zlewni poprzez zwiększenie wielkości powierzchni szczelnych w zlewni, a także wzrostu presji człowieka na tereny w obszarze planu oraz tereny sąsiadujące.

## **9. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu**

Zapisy zawarte w *Pzp* należy uznać za ograniczające skutki planowanej zmiany sposobu zagospodarowania w zakresie ochrony walorów środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych. W celu dalszego ograniczenia niektórych spośród przewidywanych oddziaływań zaproponowano uwzględnienie w planie następujących zmian bądź dodatkowych zapisów:

- ⇒ W granicach planu zezwala się na realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku (...)* wyłącznie po uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Olsztynie, co następuje w trybie postępowania o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Przedsięwzięcia związane z wykonaniem lub eksploatacją urządzeń wodnych oraz korzystaniem z wód do celów energetycznych wymagają również uzyskania pozwolenia w trybie ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - *Prawo wodne*.
- ⇒ Należy przewidzieć takie zagospodarowanie terenu w granicach planu, aby nie powodować żadnych zmian w ukształtowaniu koryta rzeki.
- ⇒ Nakazuje się wyposażenie obiektu o funkcji gastronomicznej w separator tłuszczów do podczyszczenia ścieków z kuchni przed odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacyjnej.
- ⇒ Wprowadza się nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z istniejących i projektowanych powierzchni szczelnych ulic, placów i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej.
- ⇒ Ze względu na konieczność ochrony wód rzeki Łyny oraz zachowania naturalnej retencji wód w zlewni rzeki obowiązuje nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z pozostałych powierzchni szczelnych i utwardzonych (dachy, ciągi jezdne i piesze, place itp.) w granicach nieruchomości, z uwzględnieniem miejscowej retencji. W przypadku braku takiej możliwości należy ograniczyć powierzchnię terenów szczelnych utwardzonych w granicach nieruchomości lub odprowadzić wody opadowe do sieci kanalizacji deszczowej.
- ⇒ Wysokość nowej zabudowy musi być zharmonizowana z otaczającą zabudową istniejącą i respektować historyczne dominanty kościołów (w tym Kościoła Ewangelicko-Augsburskiego przy ul. Zamkowej 1 oraz Kościoła Garnizonowego Matki Boskiej Królowej Polski przy ul. M. Konopnickiej 5) oraz Zamku Kapituły Warmińskiej.
- ⇒ Na obszarze objętym planem dopuszczalny poziom hałasu z tytułu przepisów ochrony środowiska - jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców.
- ⇒ Odpady należy gromadzić w wyznaczonym miejscu na terenie UT, zgodnie z wytycznymi właściwej uchwały Rady Miasta Olsztyn. Nakazuje się prowadzenie selektywnej zbiórki odpadów objętych takim obowiązkiem na terenie Gminy Miasto Olsztyn. Nakazuje się prowadzenie selektywnej zbiórki odpadów niebezpiecznych, które nie mogą być mieszane z odpadami komunalnymi.
- ⇒ Koszt przebudowy istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej ponosi wnioskodawca ewentualnej przebudowy.

Uwaga: W *Pzp* nie zawarto żadnych zaleceń dotyczących rodzaju i formy ogrodzenia terenu. Proponuje się uzupełnić zapisy planu o odpowiedni wymóg, który określi formę ogrodzenia oraz określi rodzaj materiałów, które można wykorzystać do budowy ogrodzenia.

## **10. Rozwiązania alternatywne albo wyjaśnienie braku rozwiązań alternatywnych. Wskazanie napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy**

Konieczność zmiany planu na wskazanym obszarze zaistniała wskutek odkrycia archeologicznego (łuku reliktovej piwniczki) dokonanego w trakcie ratowniczych badań archeologicznych. Powstała konieczność przesunięcia granicy terenu 2 UT w kierunku wschodnim tak, aby całe założenie młyńskie znalazło się na jednym terenie funkcjonalnym. Wydzielony wskutek tych czynności teren jest stosunkowo niewielki. Powyższe uwarunkowania spowodowały iż w Biurze Planowania Przestrzennego UM Olsztyn nie opracowano rozwiązań alternatywnych. Zmiana planu następuje w obszarze planu uchwalonego w 2006 r.

Jako główną trudność w ustaleniu wpływu proponowanych w analizowanym planie zmian należy wskazać brak studium krajobrazowego, które ma kluczowe znaczenie dla ustalenia wpływu planowanej zabudowy na terenie UT na walory wizualne i ochronę walorów krajobrazu kulturowego.

## **11. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania**

Uwzględnienie w planie miejscowym, w wersji docelowej, wymogów mających na celu ochronę środowiska, w tym w szczególności doliny rzeki Łyny (jej koryta) oraz walorów wizualnych krajobrazu kulturowego otoczenia terenu planu, będzie podstawą do stwierdzenia iż nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia

analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu. W analizowanym przypadku kluczową rolę odgrywać będzie przestrzeganie w procesie inwestycyjnym (szczególnie w projekcie budowlanym) nakazów i zaleceń zawartych w planie oraz ustaleń wszystkich wszczętych w sprawie postępowań administracyjnych.

## **12. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko**

Ze względu na znaczącą odległość analizowanego terenu od granic Polski oraz lokalną skalę potencjalnych oddziaływań (w tym hydrologicznych) nie zachodzi prawdopodobieństwo wystąpienia oddziaływań o charakterze transgranicznym.

## **13. Informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy**

Procedura oceny oddziaływania na środowisko przedmiotowego dokumentu objęła: zapoznanie się z przedłożoną do oceny wersją planu miejscowego (z dnia 22.12.2011 r.), sprawdzenie jego zgodności z ustaleniami dokumentów powiązanych, dokonanie rozpoznania stanu środowiska oraz problemów ochrony środowiska na analizowanym obszarze, identyfikację elementów środowiska najbardziej wrażliwych na wpływy ustaleń projektowanego planu, ocenę istotności zidentyfikowanych oddziaływań ze wskazaniem znaczących negatywnych oddziaływań, analizę możliwości wyeliminowania znaczących negatywnych oddziaływań poprzez zastosowanie rozwiązań ograniczających oddziaływania negatywne. Wyniki badań i analiz przedstawiono w formie opisowej oraz graficznej. Integralnym elementem niniejszego dokumentu jest część graficzna zawarta w 6 załącznikach, które obejmują zał. graficzny do projektu planu, sposób zagospodarowania terenu wg zdjęcia satelitarne, zał. do pisma konserwatora zabytków w sprawie projektu wpisania do rejestru zabytków nawarstwień kulturowych przyzamkowego zespołu młyńskiego, zał. graficzny do planu uchwalonego (do celów porównawczych), dokumentację fotograficzną z terenu opracowania oraz załącznik prezentujący główne osie widokowe wymagające ochrony wizualnej.

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTREZNNEGO MIASTA OLSZTYNA TERENÓW ZIELENI WOKÓŁ STAREGO MIASTA PRZY ULICY FELIKSA NOWOWIEJSKIEGO – DLA TERENU USŁUG 2UT

PROJEKT

0 10m

SKALA 1: 500

Załącznik graficzny Nr 1 do uchwały Nr

Rady Miasta Olsztyna z dnia

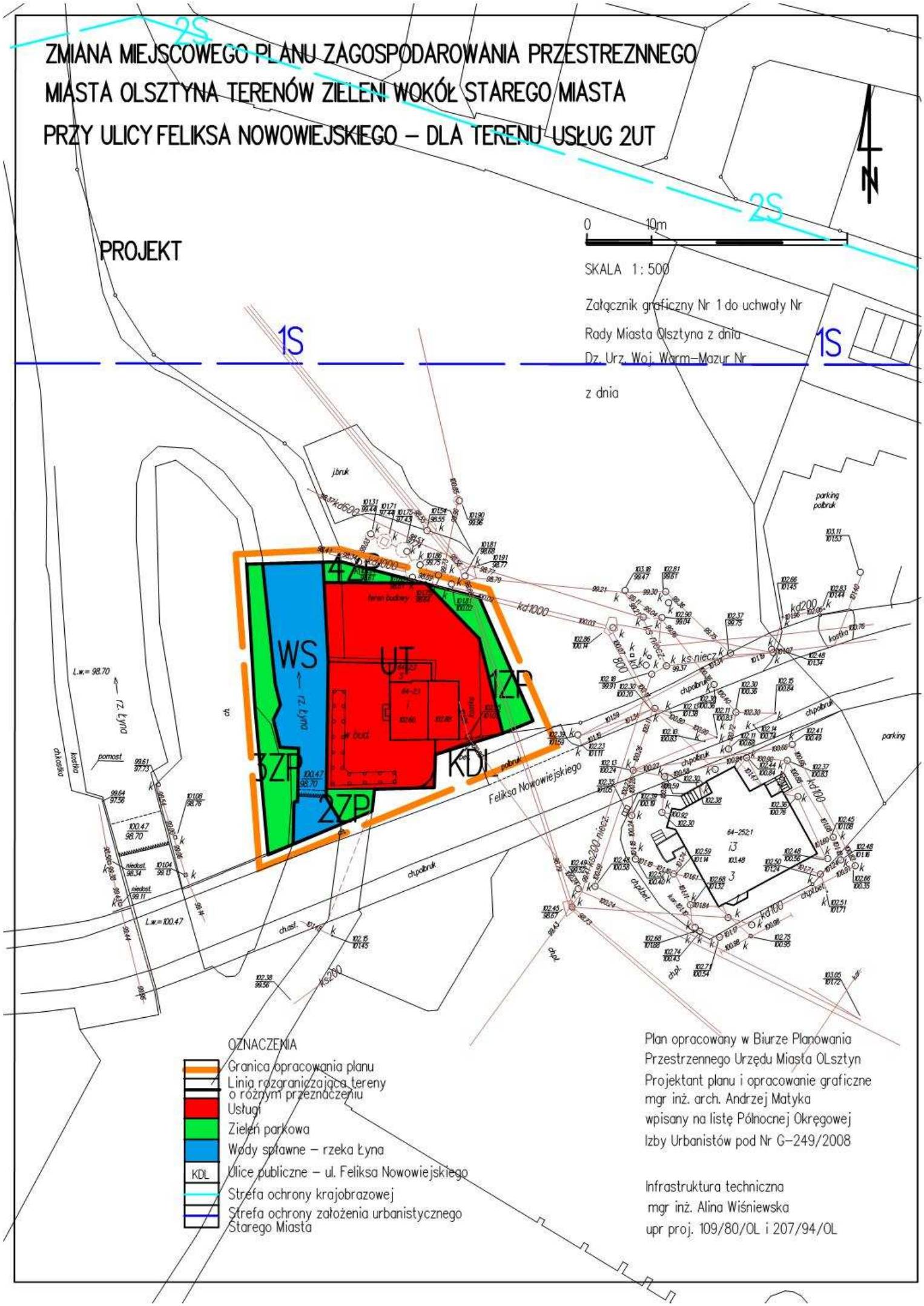
Dz. Urz. Woj. Warm-Mazur Nr

z dnia

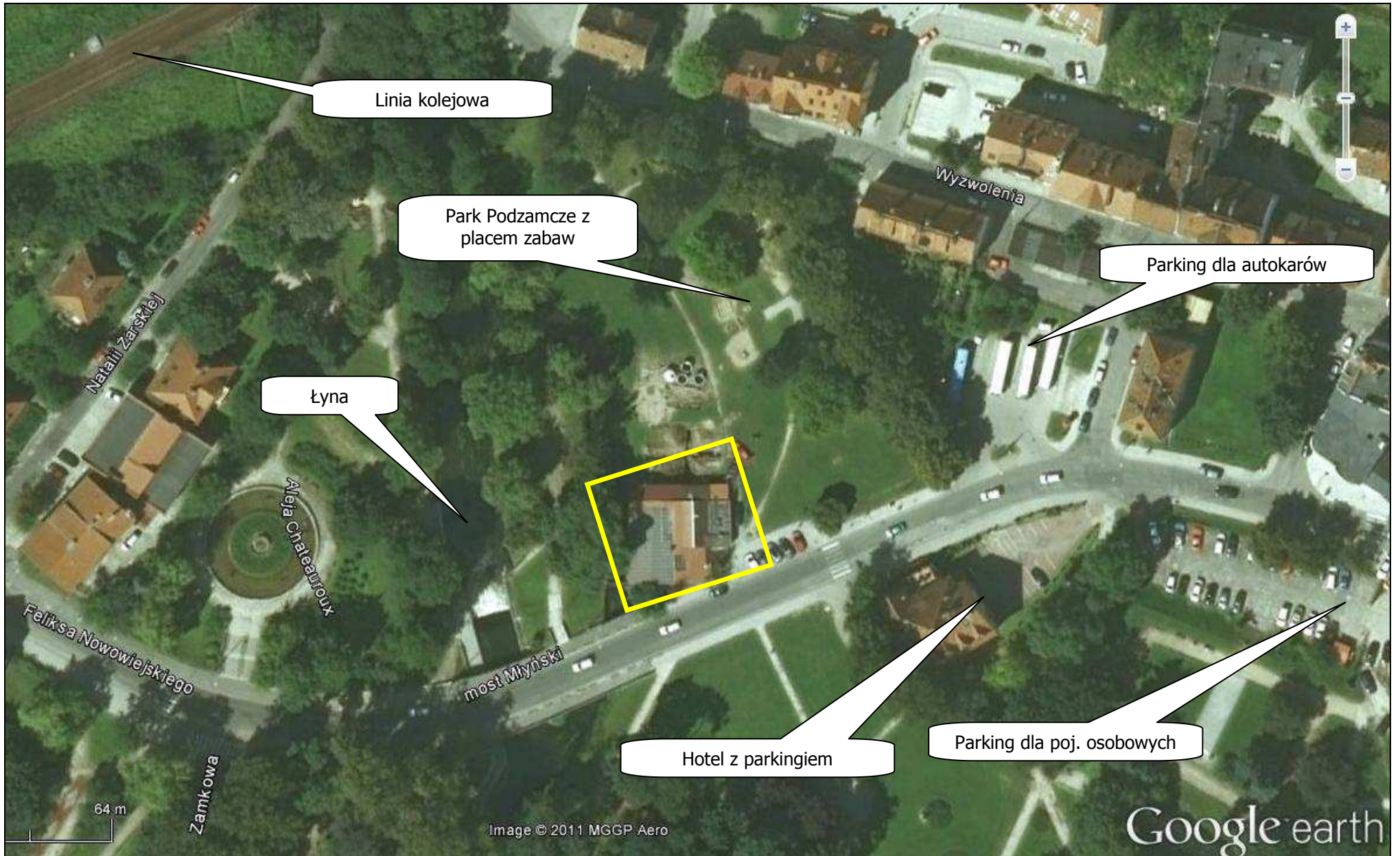
- OZNACZENIA
-  Granica opracowania planu
  -  Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu
  -  Usługi
  -  Zielen parkowa
  -  Wody śpawne – rzeka Łyna
  -  Ulice publiczne – ul. Feliksa Nowowiejskiego
  -  Strefa ochrony krajobrazowej
  -  Strefa ochrony założenia urbanistycznego Starego Miasta

Plan opracowany w Biurze Planowania  
 Przestrzennego Urzędu Miasta Olsztyn  
 Projektant planu i opracowanie graficzne  
 mgr inż. arch. Andrzej Matyka  
 wpisany na listę Północnej Okręgowej  
 Izby Urbanistów pod Nr G-249/2008

Infrastruktura techniczna  
 mgr inż. Alina Wiśniewska  
 upr proj. 109/80/OL i 207/94/OL

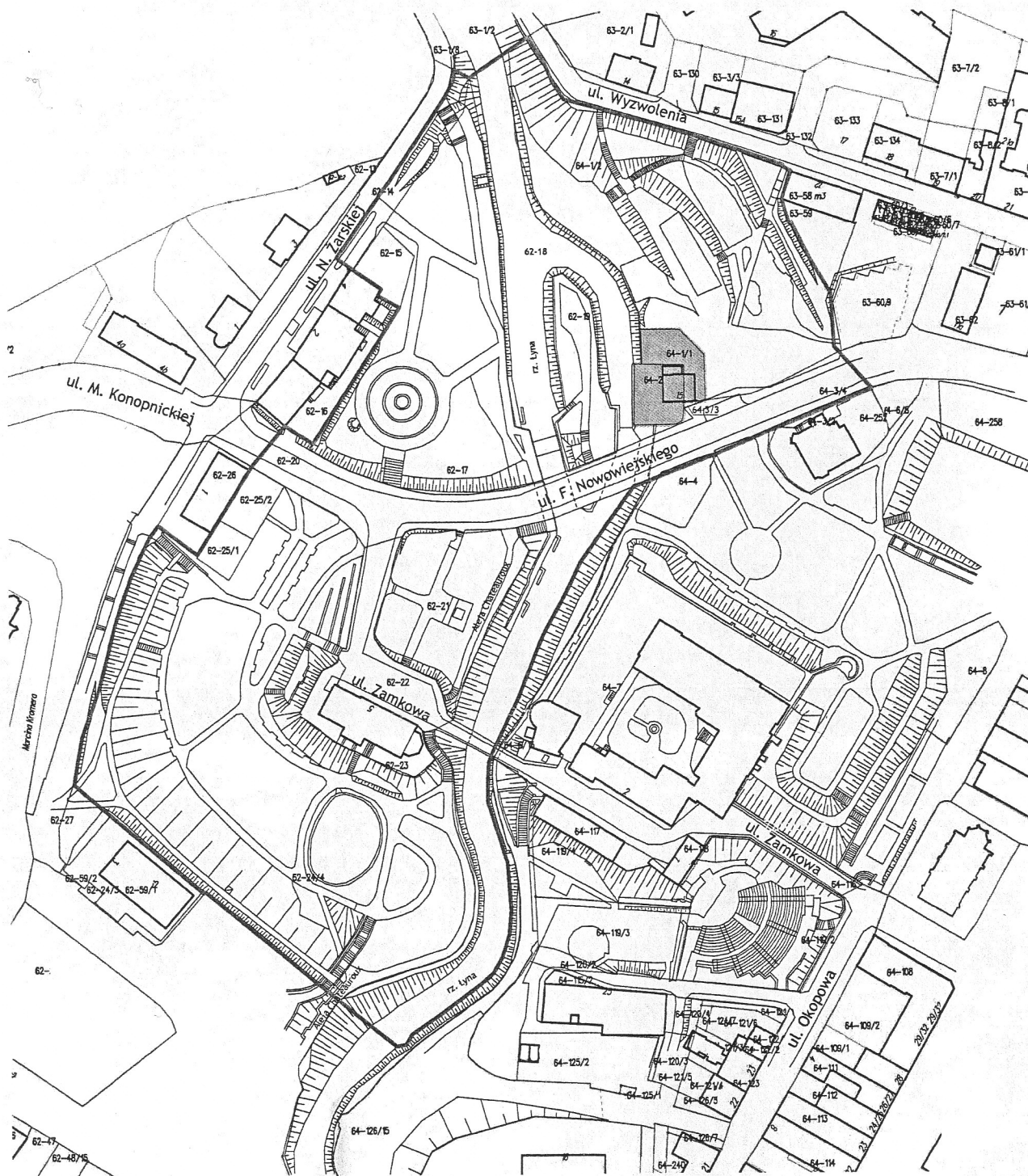






Zagospodarowanie terenu wokół obszaru opracowania - zdjęcie wykonane przed rozbiórką restauracji (pozyskano zgodnie z GoogleEarth general guidelines.)





**Legenda:**

1. Linia czerwoną wskazano granice nawarstwień kulturowych planowanych do wpisania do rejestru zabytków
2. Kolorem czerwonym wskazano dz. nr 2 oraz 1/1 obręb 64 Olsztyn, na których znajdują się relikty architektoniczne zespołu młyńskiego przy ul. F. Nowowiejskiego 15 w Olsztynie;
3. Liniami granatowymi wskazano granice działek ewidencyjnych.

WARMIŃSKO-MAZURSKI  
WOJEWÓDZKI KONSERWATOR ZABYTKÓW

Barbara Zalewska





Fragment miejscowego planu zagospodarowania uchwalonego dla analizowanego terenu i terenów sąsiednich w 2006 r.  
 Kolorem żółtym zaznaczono obszar planu projektowanego



Dokumentacja fotograficzna z terenu opracowania

Teren UT do ewent.  
połączenia kładką z wyspą

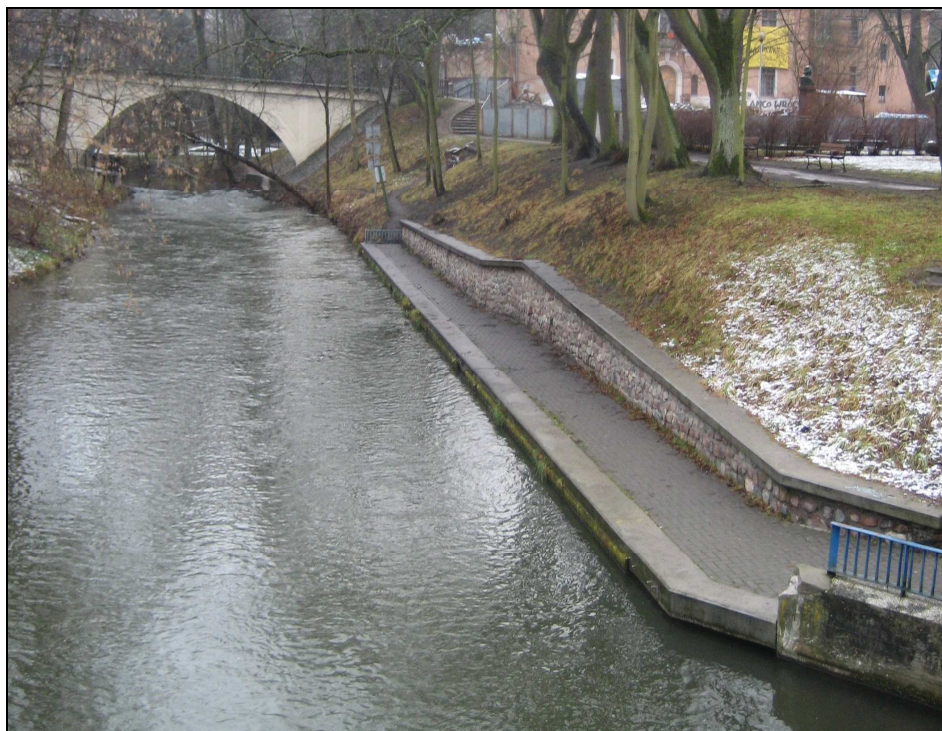


Fot. 1. Wyspa młyńska z dostępem z ul. Nowowiejskiego

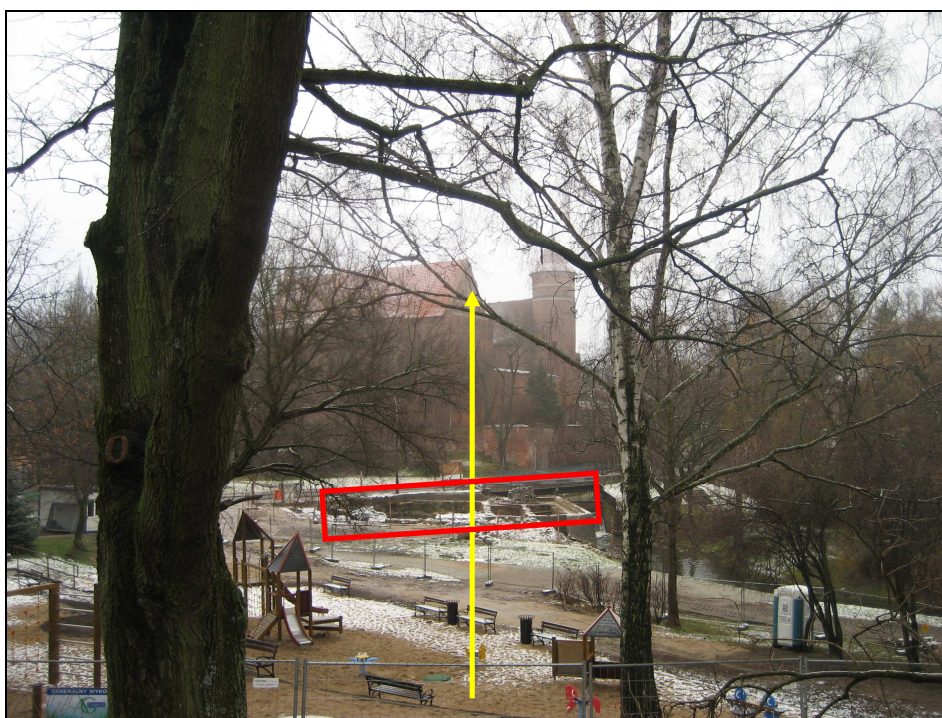


Fot. 2. Brzeg łyny tuż poniżej mostu Młyńskiego (lewy brzeg)





Fot. 3. Brzeg Łyny tuż powyżej mostu Młyńskiego (lewy brzeg)



Fot. 4. Lokalna dominanta krajobrazowa w postaci Zamku Kapituły Warmińskiej.  
Widok od strony północnej, z ul. Wyzwolenia.  
Strzałką oznaczono ważną lokalną oś widokową





Fot. 5. Druga dominanta krajobrazowa w terenie - Kościół ewangelicko-augsburski.  
Widok od strony półn.-zach. obszaru opracowania



Fot. 6. Obiekt dawnego Klubu Garnizonowego objętego renowacją.  
Widok z kierunku półn.-wsch. przy terenie opracowania



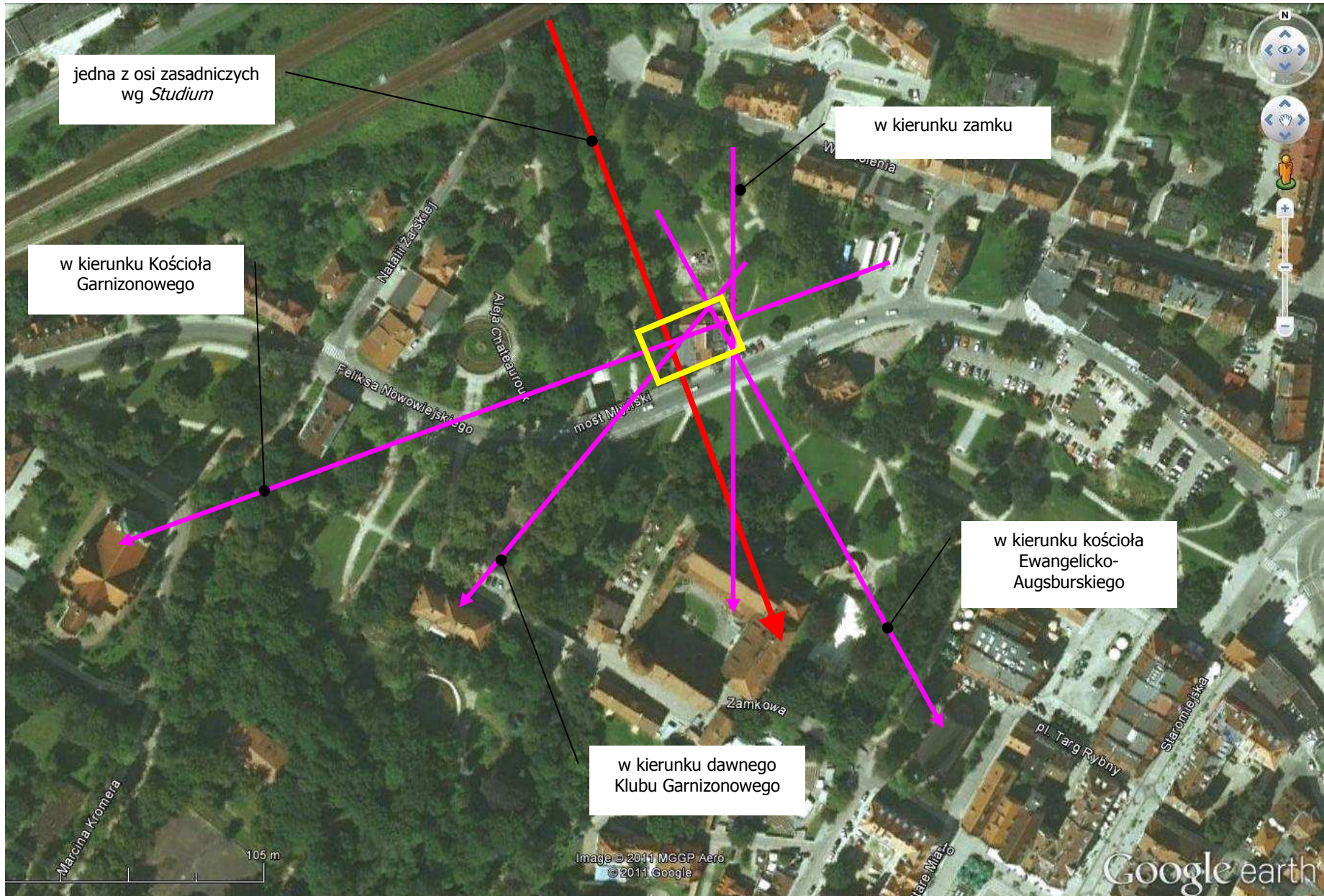


Fot. 7. Jaz na młynówce. Widoczne wneki na zastawkę



Fot. 8. Brzeg rzeki przy dawnym młynie





Ważne osie widokowe w miejscu realizacji inwestycji - do uwzględnienia w toku analizy wpływu na krajobraz kulturowy (czerwona - wg Studium, zielone - o znaczeniu lokalnym)