

Uzasadnienie

do „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego otoczenia jeziora Ukiel w Olsztynie – rejon Gutkowo – Południe, część B”, na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538).

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

W Studium jest to część miasta chroniona krajobrazowo i przyrodniczo, ze wskazaniem do objęcia ochroną prawną części terenów zieleni oraz z wyznaczonym kierunkiem przekształceń niewielkich fragmentów tego obszaru na tereny usług z zakresu turystyki, sportu i rekreacji lub utrzymanie terenów rolnych.

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

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

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

Ład przestrzenny w granicach planu chroniony jest poprzez określenie przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających tych terenów, ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz odpowiednie dobranie parametrów i wskaźników dla poszczególnych terenów – w tym m.in. ograniczenie maksymalnej wysokości zabudowy od 1 do 2 kondygnacji nadziemnych i ustalenie maksymalnych powierzchni zabudowy. W planie określono przestrzenie publiczne oraz ustalono zasady ich zagospodarowania. Zakazano realizacji funkcji, które miałyby negatywny wpływ na jakość życia mieszkańców, takich jak np. biogazownie.

1a) Potrzeby zrównoważonego rozwoju.

Ustalenia planu zachowują równowagę między rozwojem przestrzennym a potrzebami ochrony środowiska. Plan racjonalnie zarządza przestrzenią, wprowadzając wskaźniki ograniczające zabudowę, wyznacza tereny przeznaczone pod zieleni, zapobiega nadmiernemu przekształcaniu krajobrazu.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe.

W ustaleniach planu dostosowano skalę projektowanej zabudowy do istniejącego zagospodarowania i ukształtowania terenu oraz do istniejącej zieleni krajobrazowej, co jest także zgodne z wytycznymi ze studium. Ustalono kolorystykę zabudowy. Wprowadzono nieprzekraczalne linie zabudowy, zakazujące lokalizacji budynków na terenach sąsiadujących z jeziorem oraz na skarpach o największym spadku, a także ograniczono zmianę istniejącego ukształtowania terenu.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, zmniejszania podatności na zmiany klimatu.

W granicach opracowania występują grunty leśne, które przeznaczono do zachowania i nie wystąpiono o uzyskanie zgód na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne.

Ustalenia planu uwzględniają wymogi przepisów odrębnych, a szczególnie ustawy Prawo ochrony środowiska, mówiącej, że w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, m. in. poprzez zapewnianie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych oraz uwzględnianie potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom. Zgodnie z wytycznymi ekofizjografii, ustalono wykorzystanie istniejących obszarów leśnych, zieleni nieurządzonej - krajobrazowej i strefy przybrzeżnej jeziora na potrzeby rekreacji, sportu i wypoczynku, w wydzielonych strefach i korytarzach, dla ochrony pozostałych terenów.

Na obszarze planu, od 2024 r. zlokalizowane są dwa użytki ekologiczne: „Jezioro Zgniłek” i „Żurawia Dolina”, które uwzględniono w ustaleniach planu, chociaż nie były ujęte w Studium. W ustaleniach Studium zaznaczono, że Studium uwzględnia uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych, jednak plany miejscowe sporządzane na jego podstawie, powinny uwzględnić ewentualne zmiany uwarunkowań wynikające z ww. przepisów, aktualnych na dzień uchwalania planu. Zastosowanie zaktualizowanych uwarunkowań nie będzie oznaczało naruszenia ustaleń Studium.

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

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

W obrębie planu znajdują się stanowiska archeologiczne wymienione w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków i oznaczone na rysunku planu. W przypadku realizowania inwestycji na obszarze stanowiska archeologicznego, przeprowadzenie badań archeologicznych odbywa się na zasadach określonych przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

Wymagania ochrony zdrowia zostały uwzględnione poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska, w tym ustalenie dopuszczalnych poziomów hałasu dla chronionych terenów zainwestowania. Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono poprzez ustalenie wymagań kształtowania przestrzeni publicznych. Określona została także liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową .

6) Walory ekonomiczne przestrzeni.

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

7) Prawo własności.

Grunty prywatne stanowią część terenu opracowania, w tym tereny przyjeziorne oraz graniczące z użytkami ekologicznymi, wymagającą ochrony. Ustalenia planu, mające wpływ na sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, przyjęto w oparciu o dokumenty i opracowania, takie jak Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Olsztyna, ekofizjografia, uchwały o ustaleniu użytków ekologicznych. Uwzględniono także część wniosków, które wpłynęły do procedury planistycznej.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Ustalone w planie przeznaczenie oraz sposób zabudowy i zagospodarowania terenów będą miały neutralny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa Państwa. Zapisy planu uwzględniają dostosowanie dróg publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń - np. pożaru.

9) Potrzeby interesu publicznego.

Potrzeby interesu publicznego uwzględniono, wskazując w projekcie planu tereny publiczne, ogólnodostępne przeznaczone pod zielen publiczną, komunikacji, plażę. Ustalenia planu zakładają zachowanie terenów o dużych walorach przyrodniczych i krajobrazowych oraz udostępnienie ich mieszkańcom Olsztyna i turystom.

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

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

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

Realizowane jest poprzez prowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko oraz umożliwienie zainteresowanym osobom składania wniosków do planu, o czym poinformowano w prasie lokalnej, na stronie internetowej oraz tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta.

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Realizowane jest poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

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

14) Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska.

W granicach planu nie ustala się lokalizacji zakładów zwiększonego ryzyka i zakładów dużego ryzyka. Nie ma też takich zakładów w sąsiedztwie planu.

15) Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

W granicach planu umożliwiono funkcje rolnicze zgodnie z ustaleniami Studium.

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

Grunty prywatne obejmują część terenu opracowania, w tym tereny przyjeziorne oraz tereny graniczące z użytkami ekologicznymi. Silna presja zabudowania terenów przyjeziornych, cennych krajobrazowo i stanowiących ważną część ekosystemu miasta, powoduje konflikt interesu indywidualnego z potrzebami ogółu. Biorąc pod uwagę interes prywatny właścicieli, przy ustalaniu przeznaczenia terenu kierowano się zasadą, że tereny pod zabudowę wyznacza się w oparciu o studium, wiążące dla planu miejscowego.

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

Plan zlokalizowany jest poza zainwestowanymi terenami osiedla mieszkaniowego, na terenach bez wykształconej struktura funkcjonalno-przestrzennej, zagrożonych chaotycznym, nieuporządkowanym zainwestowaniem. W planie zakłada się zabudowę ekstensywną, obejmującą uzbrojenie terenu konieczne do zabezpieczenia ładu przestrzennego i ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym jeziora. Zapewnia się także rozwiązania ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, poprzez poprowadzenie ciągów rowerowych i pieszych, łączących istniejący układ ulic z terenami zielonymi. Ograniczenia w zainwestowaniu terenu, także w jego uzbrojeniu, wynikają wprost z ustaleń uchwał w sprawie ustanowienia dwóch użytków ekologicznych, które są obowiązujące dla planowanych inwestycji.

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

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

W analizie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna oraz planów miejscowych, w uchwale nr LIV/866/22 Rady Miasta z dnia 14 grudnia 2022 r., przedmiotowy plan określono jako plan opracowywany na etapie analizy wniosków.

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

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

Zostanie określony w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.