

OPINIA

Gminnej Komisji Urbanistyczno- Architektonicznej w Olsztynie w sprawie zaopiniowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części dzielnicy Redykajny w Olsztynie

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) opiniuje ww. projekt pozytywnie z następującymi uwagami:

1. Z uwagi na lokalizację omawianego terenu planu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny, dla którego obowiązują m. in. zakazy wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu i zmiany stosunków wodnych, należy w opinii Komisji uzupełnić - w porozumieniu z RDOŚ - projekt planu o określenie dopuszczalnych zasad wykonywania tych prac przy budowie obiektów budowlanych. Zasady te mogą zostać oparte na opracowaniu pt. „Zalecenia w zakresie kwalifikacji prac ziemnych pod kątem zakazu wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu” autorzy dr Krzysztof Badora, dr Radosław Wróbel (dostęp w domenie gov.pl.) Proponuje się dodanie w § 3.1 punku 16 w brzmieniu: **prace ziemne trwale zniekształcające teren** - wykonywanie wszelkich nasypów ziemnych lub wykonywanie wykopów na głębokość większą niż określona w zasadach oceny ryzyka złamania zakazu dla grupy „małego ryzyka” określonych w „Zalecenia w zakresie kwalifikacji prac ziemnych pod kątem zakazu wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu” autorzy dr Krzysztof Badora, dr Radosław Wróbel (dostęp w domenie gov.pl.);
2. W odpowiednich kartach ustaleń szczegółowych dla terenów przewidujących możliwość lokalizacji nowych obiektów budowlanych dodanie ustalenia o sposobie wykonywania prac ziemnych w sposób niepowodujący złamania zakazu, o którym mowa wyżej;
3. W odpowiednich kartach ustaleń szczegółowych dla terenów przewidujących możliwość lokalizacji nowych budynków zwiększenie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej do 60%;
4. W projekcie planu wyznaczenie czytelnej w strukturze funkcjonalnej osiedla pieszo - rowerowej osi komunikacyjnej, łączącej tereny mieszkaniowe z ogólnodostępnym brzegiem jeziora Redykajny, w tym z plażą. Ciąg należy planować jako samodzielny trakt pieszo - rowerowy lub promenadę pieszo - rowerową realizowaną równoległą do planowanych dróg, izolowaną od komunikacji samochodowej pasem zieleni wysokiej i niskiej. Przykładowe rozwiązanie tego typu zastosowano wzdłuż ul. Żurawiej w Olsztynie - Łupstychu;
5. W projekcie planu wyznaczenie na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną sieci dróg wewnętrznych oraz przejść pieszych, wraz z odpowiadającymi im liniami zabudowy. Uszczegółowienie to pozwoli na wyznaczenie i egzekwowanie kompozycji urbanistycznej, nie dopuszczając do żywiołowych i często nieprzemyślanych pod kątem całościowej kompozycji przypadkowych podziałów geodezyjnych. Drogi wewnętrzne powiązać należy z ciągami pieszymi pozwalającymi na komunikację wewnątrz dużych kwartałów planowanej

zabudowy w kierunku sąsiadujących z danym kwartałem terenów rekreacyjnych. Siatka przejść pieszych powinna umożliwiać „przejście” przez jednostkę zabudowy jednorodzinnej (a nie konieczność jej „obchodzenia”);

6. Przyjęcie kompozycji urbanistycznej poprzez działania wymienione w pkt 5 pozwoliłoby na wyznaczenie m. in. placów zabaw dla dzieci dla zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, podnosząc ich jakość i minimalizując ilość.
7. Zapewnienie, analogicznie jak do plaży (punkt 5 naszego stanowiska), miejsca na doprowadzenie ciągu pieszo-rowerowego wzdłuż ulic (38KDL i 44KDD) od ul. Hozjusza (34KDL) do obszaru 33UE-US-UR ([m.in.](#) edukacja) i 28UT-US-UK (sport i rekreacja) zapewniającego dzieciom i młodzieży bezpieczne dojście i dojazd na rowerach do mogącej tam powstać szkoły i terenów rekreacyjnych. Uzasadnienie - dojazd samochodem jest tam utrudniony (ulica-sięgacz), a Wydział Urbanistyki zakłada odchodzenia od dowożenia dzieci samochodem do szkoły.
8. W § 15. „Ustala się następujące tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym...” zabrakło wpisania terenu 38KDL ([m.in.](#) edukacja - opisany dokładniej w §16 p.12).

Mariola Sarna

Piotr Mikulski- Bąk

Grzegorz Dżus

Piotr Gadomski