Prognoza oddziaływania na środowisko projektu zmiany „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego otoczenia jeziora Ukiel w Olsztynie - rejon Dajtki” dla obszaru opracowania zmiany wskazanego na załączniku graficznym nr 1 do Uchwały Nr XXXIV/572/2017 Rady Miasta Olsztyna z dnia 29 marca 2017 r.

Olsztyn, marzec 2018 r.

SPIS TREŚCI

WSTĘP....5
1. Informacje o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami....6
1.1. Główne cele dokumentu....6
1.2. Informacje o zawartości projektowanego dokumentu....6
1.3. Powiązania i zgodność ustaleń *Projektu zmiany planu* z innymi dokumentami....14
1.3.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego....14
1.3.2. Opracowanie ekofizjograficzne dla obszaru objętego Projektem zmiany planu....15
1.3.3. Strategia Rozwoju Miasta Olsztyn - 2020....17
1.3.4. Program Ochrony Środowiska dla Miasta Olsztyn do roku 2020....17
2. Wielkość i usytuowanie przedmiotowego obszaru....19
3. Istniejący stan środowiska ze szczególnym uwzględnieniem stanu środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem....19
4. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu...27
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
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....31
7. Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko w wyniku realizacji założeń *Projektu zmiany planu*....33
8. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu....36
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....37
10. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania....37
11. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko....37
12. Informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy....37
13. Materiały źródłowe....37
14. Spis tabel, rycin i fotografii....38
15. Streszczenie *Prognozy* w języku niespecjalistycznym....39

WSTĘP

Podstawa formalna

Przedmiotowe opracowanie jest prognozą oddziaływania na środowisko projektu zmiany „*Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego otoczenia jeziora Ukiel w Olsztynie - rejon Dajtki"* (dalej w tekście: *Projekt zmiany planu)*. Prognozę opracowano na zlecenie Gminy Olsztyn w marcu 2018 r.

Podstawa prawna

Zgodnie z Uchwałą Nr XXXIV/572/17 Rady Miasta Olsztyna z dnia 29 marca 2013 r. przystąpiono do sporządzenia **zmiany *„Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego otoczenia jeziora Ukiel w Olsztynie - rejon Dajtki"***. W myśl art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*[1] prezydent miasta, po podjęciu przez radę gminy uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego, sporządza jego projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Prognoza oddziaływania na środowisko jest dokumentem niezbędnym w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, o której jest mowa w art. 46 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* (dalej: *ustawa OOŚ*). W art. 46 pkt 1 *ustawa OOŚ* wskazuje, że obowiązek przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dotyczy również projektów planów zagospodarowania przestrzennego.

Zawartość prognozy

Prognoza jest zgodna z art. 51 ust. 2 oraz art. 52 ust. 1 i 2 *ustawy OOŚ*. 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 OOŚ*.

Zakres prognozy i oceny

Projekt zmiany planu **dotyczy wybranych obszarów funkcjonalnych w granicach obowiązującego planu miejscowego**, przyjętego właściwą uchwałą Rady Miasta Olsztyna na podstawie przeprowadzonej w 2009 roku procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. W ramach tej procedury sporządzono *Prognozę oddziaływania na środowisko projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego otoczenia jeziora Ukiel w Olsztynie - rejon Dajtki* [1]. Dla potrzeb niniejszej analizy przyjęto, że obowiązujący dokument uwzględnia ustalenia poczynione w toku tej procedury (w tym niezbędne działania minimalizujące lub kompensujące niekorzystne oddziaływania tego planu na środowisko) i zapisy zawarte w obowiązującym planie miejscowym w zakresie nie objętym projektowanymi obecnie zmianami nie podlegają ponownej weryfikacji i korekcie. W związku z powyższym nie poddaje się dyskusji/weryfikacji ustaleń planu dotyczących przyjętych na analizowanych terenach wysokości zabudowy, przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy, ogólnych zasad zagospodarowania tych terenów itd. Niniejsza *Prognoza* w ogóle nie odnosi się do ustaleń obowiązującego planu na terenach o przyjętych funkcjach, nie objętych zakresem przedmiotowych zmian. W niniejszym dokumencie poddano ocenie wyłącznie projektowane zmiany oraz ich środowiskowe skutki, wraz z możliwym wpływem na tereny sąsiednie. Ponieważ wskazane na załączniku graficznym do *Projektu zmiany planu* tereny zlokalizowane są w bezpośredniej zlewni jeziora Ukiel, znajduje się ono w centrum rozważań niniejszej *Prognozy*.

[1] Źródła urzędowe dla cytowanych w tekście ustaw i rozporządzeń podano na końcu Prognozy.

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

1.1. Główne cele dokumentu

Dokument podlegający ocenie w ramach niniejszej procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko stanowi **projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**. Dokument, jakim jest plan miejscowy, ma na celu ustalenie przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy. W przedmiotowym przypadku bardzo istotne jest, że w wyniku przyjęcia uchwały dotyczącej zmian w obowiązującym dokumencie **nie nastąpi zmiana przeznaczenia terenów.** *Projekt zmiany planu* dotyczy bowiem wybranych terenów oznaczonych w obowiązującym dokumencie symbolem **UT** tzn. **usługi turystyki, sportu i rekreacji**, które **w *Projekcie zmiany planu* zachowują tę samą funkcję i granice**. Zachowanie niezmienionych granic terenów UT skutkuje m.in. brakiem zmian w obowiązującym załączniku graficznym w skali 1:2000, będącym załącznikiem do Uchwały Nr LII/599/09 Rady Miasta Olsztyna z dnia 16 listopada 2009 roku (zob. ryc. 1).

Uzasadnieniem dla projektowanych zmian w obowiązującym planie miejscowym jest - zgodnie z argumentacją przywołaną m.in. w piśmie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie z dnia 19 kwietnia 2017 r. (WOOŚ.411.60.2017.MT):

- potrzeba pełnego wykorzystania funkcji terenów przeznaczonych na cele sportowo-rekreacyjne, w tym również przestrzeni nad jeziorem Ukiel oraz całorocznej infrastruktury sportowej, z możliwością organizowania imprez o charakterze masowym;
- uniemożliwienie realizacji zabudowy, dla której przyjęto funkcję usług turystycznych, która docelowo stanowiłaby zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- zapobieżenie potencjalnym konfliktom społecznym, możliwym w przypadku realizacji obu funkcji tj. sportowo-rekreacyjnej i mieszkaniowej.

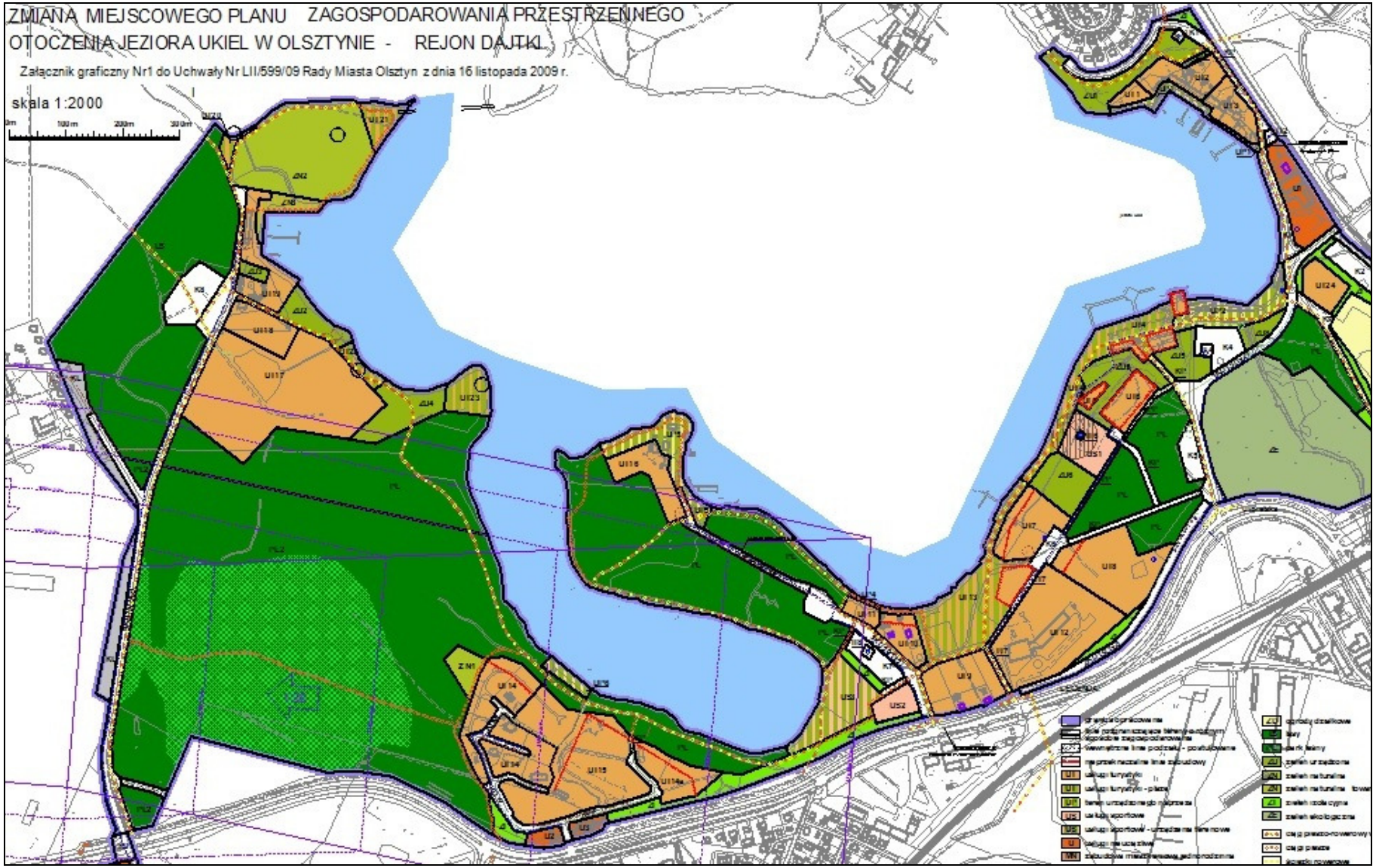
1.2. Informacje o zawartości projektowanego dokumentu

Projekt zmiany planu przedłożony do oceny zawiera w § 1 stwierdzenie dotyczące zgodności z obowiązującym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna* oraz wskazanie dokumentu, w którym określone zostały granice zmiany planu. W § 2 *Projekt zmiany planu* określa zawartość załączników do uchwały. § 3 obejmuje wyszczególnienie zmian, które *Projekt zmiany planu* wprowadza do dokumentu obowiązującego (zakres zmian w porównaniu z dokumentem obowiązującym zestawiono poniżej). § 4-6 *Projektu zmiany planu* zawierają wymagane przepisami zapisy formalne.

Zmiany w dokumencie projektowanym dotyczą terenów oznaczonych symbolami: od UT1 do UT3, od UT5 do UT12, od UT14 do UT16 (w tym UT14a), UT18 oraz UT24. Jest to łącznie 17 obszarów (zob. ryc. 2). **Zakres zmian** proponowanych do wprowadzenia w dokumencie obowiązującym dotyczy jego dwóch części:

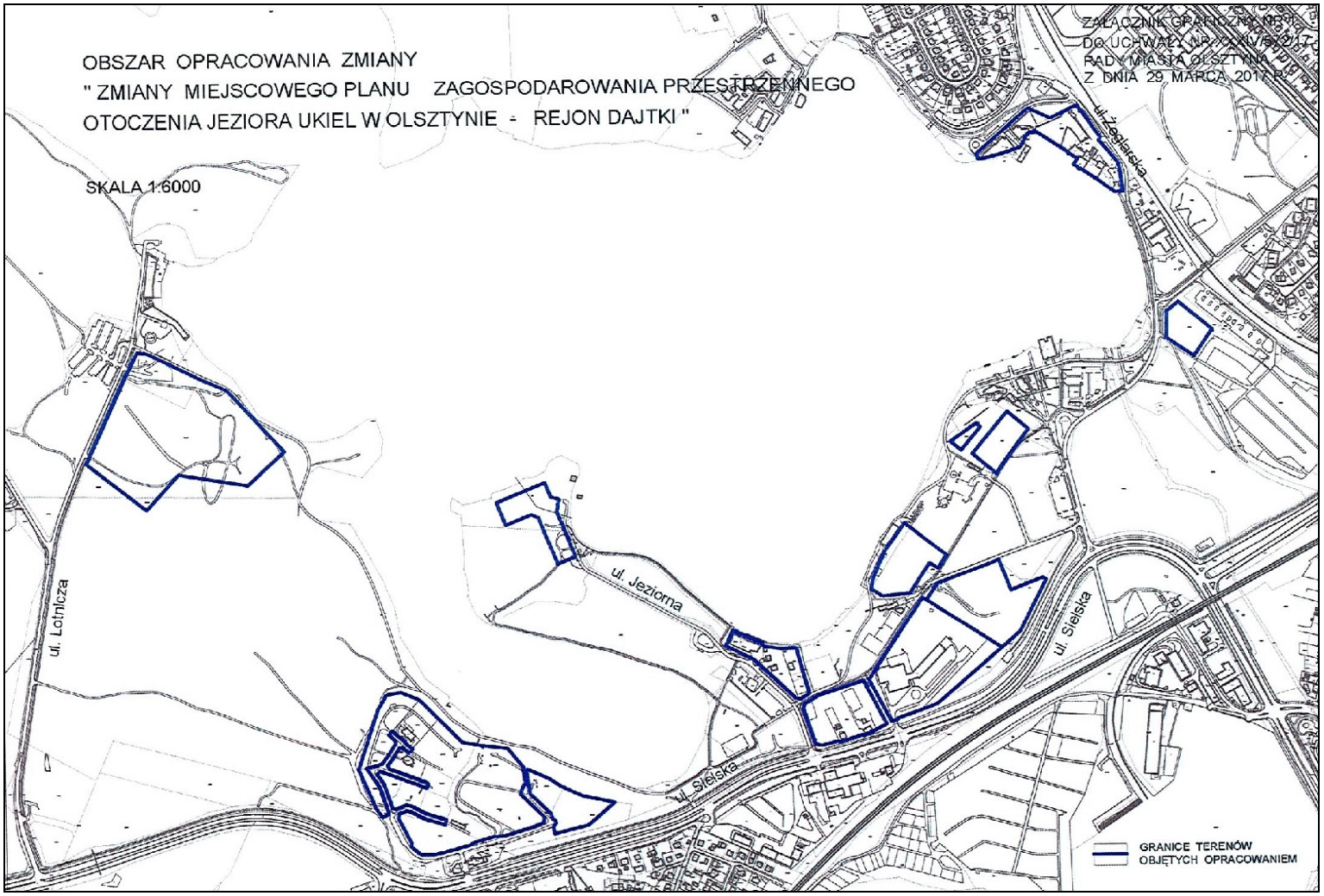
- § 4, w którym określone są „Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania przestrzeni publicznej oraz zasady tymczasowego zagospodarowani, urządzania i użytkowania terenów"

- § 9, w którym wyspecyfikowane są „Obowiązujące ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi".



Ryc. 1. Załącznik graficzny do obowiązującej uchwały w sprawie planu miejscowego dla otoczenia jeziora Ukiel w rejonie osiedla Dajtki.

Na obszarze uchwalonego planu miejscowego Gmina planuje wprowadzenie zmian niektórych zapisów dotyczących wybranych terenów:



Ryc. 2. Tereny objęte planowanymi zmianami w granicach obowiązującego planu miejscowego.

Proponowana **zmiana w § 4** polega na **dodaniu ust. 9**, o następującym brzmieniu:

Powierzchnia części mieszkalnej w obiektach hotelarskich zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami UT1, UT2, UT3, UT5, UT6, UT7, UT8, UT9, UT10, UT11, UT12, UT14, UT14a, UT15, UT16, UT18 i UT24 może zajmować do **70**% powierzchni użytkowej obiektu.

Zmiany wprowadzone do **§ 9** dotyczą poszczególnych obszarów funkcyjnych, wskazanych powyżej. Zakres tych zmian przywołano za *Projektem zmiany planu*:

Tabela 1. Zakres zmian proponowanych w *Projekcie planu*

Lp.	Symbol, przeznaczenie terenu	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
2.	**UT1, UT2** **funkcja podstawowa:** usługi turystyki, sportu i rekreacji, obiekty kubaturowe przystani wodnej, ośrodek szkoleniowy: - pomieszczenia do przechowywania i obsługi sprzętu pływającego, - pomieszczenia klubowe i szkoleniowe, - gastronomia, - zaplecze sanitarne i gospodarcze, - obiekty hotelarskie.	1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu **- bez zmian.** Nie kopiowano pkt 1 w kolejnych kartach terenów (wyjątek stanowi karta dla terenu UT16). 2) Zasady scalania i podziału nieruchomości **- bez zmian.** Nie kopiowano pkt 2 w kolejnych kartach terenów. 3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji: a) dojazd z terenu K1 po terenie ZU1 oraz ciągiem pieszo-jezdnym KP **- ustalenia nie podlegające zmianom. Nie kopiowano pkt 3a w kolejnych kartach terenów.** **BĘDZIE:** b) niezbędne miejsca postojowe w ilości co najmniej 3 m.p. na 100 m² powierzchni mieszkalnej obiektów hotelarskich oraz min. 2,5 m.p. na 100 m² powierzchni przewidzianej na pobyt ludzi, w przypadku funkcji innych niż hotelarskie, należy realizować w granicach terenu objętego ustaleniem oraz na terenie ZU1 i na terenach komunikacji K1. ***BYŁO:*** *b) niezbędne miejsca postojowe w ilości co najmniej 4 m.p. na 10 łóżek dla obiektów hotelarskich oraz min. 1 m.p. na 100 m² powierzchni przewidzianej na pobyt ludzi, w przypadku funkcji innych niż hotelowe należy realizować w granicach terenu objętego ustaleniem oraz na terenie ZU1 i na terenach komunikacji K1.*
3.	**UT3** **funkcja podstawowa:** usługi turystyki: - gastronomia, - przystań, - obiekty hotelarskie.	**3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** **BĘDZIE:** b) niezbędne miejsca postojowe w ilości co najmniej 3 m.p na 100 m² powierzchni mieszkalnej obiektów hotelarskich oraz min. 2,5 m.p. na 100 m² powierzchni przewidzianej na pobyt ludzi, w przypadku funkcji innych niż hotelarskie, należy realizować w granicach terenu UT3. **BYŁO:** *b) niezbędne miejsca postojowe w ilości co najmniej 4 m.p. na 10 łóżek dla obiektów hotelarskich oraz min. 1 m.p. na 100 m² powierzchni przewidzianej na pobyt ludzi, w przypadku funkcji innych niż hotelowe należy realizować w granicach terenu UT3.*
5.	**UT5, UT6** **funkcja podstawowa:** usługi turystyki : – hotel, – gastronomia, – sport i rekreacja.	**3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** **BĘDZIE:** a) niezbędne miejsca postojowe dla obsługi inwestycji w ilości co najmniej 3 m.p. na 100m^2 powierzchni mieszkalnej obiektów hotelarskich oraz co najmniej 2,5 m.p. na 100 m² powierzchni przewidzianej na pobyt ludzi, w przypadku funkcji innych niż hotelarskie, należy przewidzieć:

Lp.	Symbol, przeznaczenie terenu	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
		- dla terenu UT6 w granicach działki budowlanej, - dla terenu UT5 na terenie parkingów K, zlokalizowanych przy ulicy 1KD15(1x2), **BYŁO:** *a) niezbędne miejsca postojowe dla obsługi inwestycji w ilości co najmniej 4 m.p. na 10 łóżek dla hotelu oraz min. 1 m.p. na 100 m² powierzchni przewidzianej na pobyt ludzi, w przypadku funkcji innych niż hotelowe należy przewidzieć dla terenu UT6 w granicach dz. budowlanej, dla terenu UT5 na terenie parkingów K (jw.).*
6.	**UT7** **funkcja podstawowa:** usługi turystyki i sportu: – obiekty kubaturowe przystani wodnej i ośrodka szkoleniowego, – hotel, – gastronomia, – rekreacja. **funkcja uzupełniająca:** **BĘDZIE:** – brak. **BYŁO:** – *jedno mieszkanie w hotelu*.	**3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** **BĘDZIE:** b) niezbędne miejsca postojowe dla obsługi inwestycji należy zapewnić w granicach działki budowlanej, w ilości co najmniej 3 m.p. na 100 m^2 powierzchni mieszkalnej obiektów hotelarskich oraz co najmniej 2,5 m.p. na 100m^2 powierzchni przewidzianej na pobyt ludzi, w przypadku funkcji innych niż hotelarskie. **BYŁO:** *b) niezbędne miejsca postojowe dla obsługi inwestycji należy zapewnić w ilości co najmniej 4 m.p. na 10 łóżek dla hotelu oraz co najmniej 1 m.p. na 100 m² powierzchni przewidzianej na pobyt ludzi, w przypadku funkcji innych niż hotelowe.*
7.	**UT8** **funkcja podstawowa:** – kubaturowe obiekty sportowe i rekreacyjne: basen, hale sportowe, – usługi turystyki – hotel, – usługi ochrony zdrowia i opieki społecznej (kliniki rehabilitacyjne, domy opieki itp.), – funkcje publiczne, **funkcja uzupełniająca:** **BĘDZIE:** – gastronomia. **BYŁO:** – gastronomia. – *jedno mieszkanie w hotelu*.	**3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** **BĘDZIE:** b) niezbędne miejsca postojowe dla obsługi inwestycji należy przewidzieć w granicach terenu objętego ustaleniem w ilości co najmniej: - 1 m.p na 10 jednoczesnych użytkowników obiektów sportowo-rekreacyjnych, - 3 m.p. na 100 m^2 powierzchni mieszkalnej obiektów hotelarskich, - dla innych funkcji min. 2,5 m.p. na 100 m² powierzchni przewidzianej na pobyt ludzi. **BYŁO:** *b) niezbędne miejsca postojowe dla obsługi inwestycji należy przewidzieć w granicach terenu objętego ustaleniem w ilości co najmniej:* *- 1 m.p na 10 jednoczesnych użytkowników obiektów sportowo-rekreacyjnych,* *- dla innych funkcji min. 1 m.p. na 100 m^2 powierzchni przewidzianej na pobyt ludzi.*
8.	**UT9** **funkcja podstawowa:** usługi turystyki i sportu: - hotel, - usługi sportu, - rekreacja, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, istniejąca, do przekształceń **funkcja uzupełniająca:** **BĘDZIE:**	**3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** **BĘDZIE:** b) niezbędne miejsca postojowe dla obsługi inwestycji należy zapewnić w granicach działki budowlanej, w ilości co najmniej: - 3 m.p. na 100 m^2 powierzchni mieszkalnej obiektów hotelarskich, - 2,5 m.p. na 100 m^2 powierzchni przewidzianej na pobyt ludzi w przypadku innych funkcji usługowych. **BYŁO:** *b) niezbędne miejsca postojowe dla obsługi inwestycji należy zapewnić w granicach działki budowlanej, w ilości co najmniej:* *- 4 m.p. na 10 łóżek dla pensjonatu lub hotelu*

Lp.	Symbol, przeznaczenie terenu	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
	– gastronomia, – handel. **BYŁO:** – gastronomia – *jedno mieszkanie w hotelu.*	*- 1 m.p. na 100 m² powierzchni przewidzianej na pobyt ludzi, w przypadku funkcji innych niż hotelowe*
9.	**UT10** **funkcja podstawowa:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, adaptowana, usługi turystyki i sportu: - pensjonat, - usługi sportu, - rekreacja, **funkcja uzupełniająca:** **BĘDZIE:** - gastronomia **BYŁO:** – gastronomia, – *jedno mieszkanie w hotelu.*	**3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** **BĘDZIE:** b) niezbędne miejsca postojowe dla obsługi inwestycji należy zapewnić w granicach działki budowlanej, w ilości co najmniej: - 3 m.p. na 100 m^2 powierzchni mieszkalnej obiektów hotelarskich, - 2,5 m.p. na 100 m^2 powierzchni przewidzianej na pobyt ludzi, w przypadku innych funkcji usługowych, - 2 m.p./dom jednorodzinny. **BYŁO:** *b) niezbędne miejsca postojowe dla obsługi inwestycji należy zapewnić w granicach działki budowlanej, w ilości co najmniej:* *- 4 m.p. na 10 łóżek dla pensjonatu,* *- 1 m.p. na 100 m² powierzchni przewidzianej na pobyt ludzi w przypadku innych funkcji usługowych,* *- 2 m.p. na dom jednorodzinny.*
10.	**UT 11** **funkcja podstawowa:** usługi turystyki i sportu: pensjonat, usługi sportu, rekreacja, **funkcja uzupełniająca:** **BĘDZIE:** - gastronomia **BYŁO:** - gastronomia, *- jedno mieszkanie w pensjonacie.*	**3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** **BĘDZIE:** b) niezbędne miejsca postojowe należy lokalizować w granicach terenu objętego ustaleniem, w ilości co najmniej 3 m.p. na 100 m^2 powierzchni mieszkalnej obiektów hotelarskich. **BYŁO:** *b) niezbędne miejsca postojowe należy lokalizować w granicach terenu objętego ustaleniem.*
11.	**UT12** **funkcja podstawowa:** usługi turystyki, rekreacji i sportu **funkcja dopuszczalna:** administracja i funkcje biurowe**,** centrum konferencji i szkoleń	**3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** **BĘDZIE:** b) niezbędne miejsca postojowe dla obsługi inwestycji należy zapewnić, w ilości co najmniej 3m.p. na 100 m^2 powierzchni mieszkalnej obiektów hotelarskich oraz co najmniej 2,5 m.p. na 100 m² powierzchni przewidzianej na pobyt ludzi, w przypadku funkcji innych niż hotelarskie **BYŁO:** *b) niezbędne miejsca postojowe dla obsługi inwestycji należy zapewnić w ilości co najmniej 4 m.p. na 10 łóżek dla hotelu oraz co najmniej 1 m.p. na 100 m² powierzchni przewidzianej na pobyt ludzi w przypadku innych niż hotelowe.*
16.	**UT14, UT14a** **funkcja podstawowa:** usługi turystyki: - pensjonaty, - gastronomia **funkcja dopuszczalna:** **BĘDZIE:** – usługi ochrony zdrowia i	**3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** **BĘDZIE:** b) niezbędne miejsca postojowe do obsługi inwestycji należy przewidzieć w granicach własnej działki budowlanej, w ilości co najmniej: - dla domu jednorodzinnego 2 m.p., - 3 m.p. na 100 m^2 powierzchni mieszkalnej obiektów hotelarskich, - dla innych funkcji 2,5 m.p. na 100 m² powierzchni przewidzianej na pobyt ludzi.

Lp.	Symbol, przeznaczenie terenu	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
	opieki społecznej, – inne usługi turystyki, – sportu i rekreacji, – biura, – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna , adaptowana **BYŁO:** - jw. *- jedno mieszkanie w pensjonacie*.	**BYŁO:** *b) niezbędne miejsca postojowe do obsługi inwestycji należy przewidzieć w granicach własnej działki budowlanej, w ilości co najmniej:* *- dla domu jednorodzinnego 2 m.p.,* *- dla pensjonatu 4 m.p. na 10 łóżek,* *- dla innych funkcji 1 m.p. na 100 m^2 przewidzianej na pobyt ludzi.*
17.	**UT15** **funkcja podstawowa:** hotel. **funkcja dopuszczalna:** **BĘDZIE:** – motel, – pensjonat, – schronisko młodzieżowe, – dom wycieczkowy, – kemping, – usługi sportu, – rekreacja, – gastronomia **BYŁO:** - jw. *- jedno mieszkanie.*	**3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** **BĘDZIE:** b) niezbędne miejsca postojowe dla obsługi inwestycji należy zapewnić w granicach własnej działki budowlanej, w ilości co najmniej 3 m.p. na 100m^2 powierzchni mieszkalnej obiektów hotelarskich oraz co najmniej 2,5 m.p. na 100 m^2 powierzchni przewidzianej na pobyt ludzi, w przypadku funkcji innych niż hotelarskie. **BYŁO:** *b) niezbędne miejsca postojowe dla obsługi inwestycji należy zapewnić w granicach własnej działki budowlanej, w ilości co najmniej 4 m.p. na 10 łóżek dla hotelu oraz co najmniej 1 m.p. na 100 m^2 powierzchni przewidzianej na pobyt ludzi, w przypadku funkcji innych niż hotelowe.*
18.	**UT16** **funkcja podstawowa:** usługi turystyki i sportu: – przystań, – hotel, **funkcja dopuszczalna:** **BĘDZIE:** – inne usługi sportu, – usługi ochrony zdrowia, – rekreacja, – gastronomia, **BYŁO:** - jw. *- mieszkanie właściciela.*	**1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** **BĘDZIE:** c) intensywność zabudowy maksymalnie 2,5 d) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej. **BYŁO:** *c) intensywność zabudowy maksymalnie 1,* *d) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 0,35 powierzchni działki budowlanej.* **3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji :** **BĘDZIE:** b) niezbędne miejsca postojowe dla obsługi inwestycji należy zapewnić w granicach własnej działki budowlanej, 3m.p. na 100m² powierzchni mieszkalnej obiektów hotelarskich oraz co najmniej 2,5 m.p. na 100m^2 powierzchni przewidzianej na pobyt ludzi w przypadku funkcji innych niż hotelarskie. **BYŁO:** *b) niezbędne miejsca postojowe dla obsługi inwestycji należy zapewnić w granicach własnej działki budowlanej w ilości co najmniej 4 m.p. na 10 łóżek dla hotelu oraz co najmniej 1 m.p. na 100 m^2 powierzchni przewidzianej na pobyt ludzi, w przypadku funkcji innych niż hotelowe*
20.	**UT18** **funkcja podstawowa**: usługi turystyki- hotel, **funkcja dopuszczalna**:	**3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** **BĘDZIE:** b) niezbędne miejsca postojowe dla obsługi inwestycji należy zapewnić w granicach terenu objętego ustaleniem, w ilości co najmniej 3 m.p. na 100 m² powierzchni mieszkalnej obiektów

Lp.	Symbol, przeznaczenie terenu	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
	BĘDZIE: usługi sportu, rekreacja, gastronomia. **BYŁO:** - jw. - *jedno mieszkanie.*	hotelarskich oraz co najmniej 2,5 m.p. na 100m^2 powierzchni użytkowej przewidzianej na pobyt ludzi, w przypadku funkcji innych niż hotelarskie.", **BYŁO:** *b) niezbędne miejsca postojowe dla obsługi inwestycji należy zapewnić w granicach terenu objętego ustaleniem, w ilości co najmniej 4 m.p. na 10 łóżek dla hotelu oraz co najmniej 1 m.p. na 100 m^2 powierzchni przewidzianej na pobyt ludzi, w przypadku funkcji innych niż hotelowe.*
23.	**UT24** **funkcja podstawowa:** gastronomia **funkcja dopuszczalna:** **BĘDZIE:** – usługi turystyczne -hotel, – usługi sportu i rekreacji, **BYŁO:** - jw. - *jedno mieszkanie.*	**3) Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** **BĘDZIE:** b) niezbędne miejsca postojowe dla obsługi inwestycji należy zapewnić w granicach działki budowlanej, w ilości co najmniej: - 3 m.p. na 100 m² powierzchni mieszkalnej obiektów hotelarskich, - 2,5 m.p. na 100 m^2 powierzchni użytkowej przewidzianej na pobyt ludzi, w przypadku innych usług. **BYŁO:** *b) niezbędne miejsca postojowe dla obsługi inwestycji należy zapewnić w granicach terenu objętego ustaleniem, w ilości co najmniej 4 m.p. na 10 łóżek dla pensjonatu lub hotelu oraz 1 m.p. na 100 m^2 powierzchni użytkowej przewidzianej na pobyt ludzi, w przypadku funkcji innych usług.*

W podsumowaniu powyższego należy stwierdzić, że *Projektem zmiany planu*:

- wprowadza się ograniczenie powierzchni mieszkalnej w obiektach hotelarskich do poziomu max 70% ich powierzchni użytkowej,
- na wskazanych obszarach funkcjonalnych wyklucza się jako funkcję dopuszczalną realizację mieszkań w obiektach hotelowych i pensjonatach,
- na przedmiotowych terenach funkcjonalnych proponowane są następujące zasady ustalania minimalnej liczby miejsc parkingowych:
  - 3 miejsca na 100 m^2 powierzchni mieszkalnej hotelowej lub pensjonatowej,
  - 2,5 miejsca na 100 m^2 powierzchni przewidzianej na pobyt ludzi w obiektach o pozostałych funkcjach,
  - 2 miejsca na jeden dom jednorodzinny (dot. UT10, UT14, UT14a),
  - 1 miejsce na 10 jednoczesnych użytkowników obiektów sportowo-rekreacyjnych (dot. UT8),
- na terenie UT16 zwiększono wskaźnik intensywności zabudowy z max 1,0 do max 2,5 oraz obniżono procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej z min. 35% na min. 30%.

Podstawowe zmiany w uchwale obowiązującej dotyczą minimalnej liczby miejsc parkingowych dla funkcji hotelowej i pozostałych związanych z pobytem ludzi. W dokumencie obowiązującym usunięto następujące wskaźniki:

- min. 4 miejsca na 10 łóżek hotelowych,
- min. 1 miejsce na 100 m^2 powierzchni przewidzianej na pobyt ludzi w obiektach o pozostałych funkcjach.

Potencjalnym efektem wprowadzonych w planie miejscowym zmian będzie konieczność zapewnienia odpowiednio większej liczby miejsc parkingowych w przypadku budowy obiektów do realizacji usług hotelowych/pensjonatowych oraz w przypadku udostępnienia powierzchni w obiektach kubaturowych na pobyt ludzi. Jako główny skutek realizacji proponowanych zmian należy więc wskazać zwiększenie - w stosunku do stanu obowiązującego - powierzchni szczelnych utwardzonych (parkingi). Zwiększenie powierzchni zagospodarowania terenu nastąpi bezpośrednio wskutek zmiany zaproponowanej dla terenu UT16.

1.3. Powiązania i zgodność ustaleń *Projektu zmiany planu* z innymi 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 planu miejscowego powinien również uwzględniać analizę ekofizjograficzną, która charakteryzuje stan i funkcjonowanie poszczególnych elementów środowiska oraz określa przydatność terenu i wskazuje ograniczenia wynikające z istniejących uwarunkowań. Poniżej przeprowadzono analizę zgodności zapisów *Projektu zmiany planu* z ww. dokumentami oraz innymi, właściwymi dla analizowanego planu dokumentami strategicznymi.

1.3.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna (dalej: *Studium*) zostało przyjęte przez Radę Miasta Olsztyna Uchwałą Nr LXII/724/2010 z dnia 26 maja 2010 r. Zmiana *Studium* przyjęta Uchwałą Nr XXIV/434/12 Rady Miasta Olsztyna z dnia 27 czerwca 2012 r. wprowadziła zmiany polegające na uzupełnieniu i weryfikacji ustaleń *Studium* dla Strefy Usługowo-Gospodarczej G3, co nie dotyczy przedmiotu *Prognozy*.

Ponieważ *Projekt zmiany planu* nie przewiduje żadnych zmian odnośnie do wyznaczonych funkcji analizowanych terenów, nie stwierdza się konieczności prowadzenia ponownej weryfikacji zgodności obszarów o funkcji **UT** (usługi turystyki, sportu i rekreacji) z ustaleniami *Studium*. Ustalenie to zostało dokonane a zgodność stwierdzona w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko przeprowadzonej w 2009 roku. Należy przypomnieć, że przedmiotowe tereny położone są w strefie O2 - Otoczenie jez. Krzywego[2], dla której przyjęto w *Studium* następujące funkcje (poniżej przywołano zapis ze *Studium* - str. 77):

2. Podstawowe funkcje

W granicach strefy Otoczenia Jeziora Krzywego **O2** wyznacza się:

- **Obszary:**
  - usług ogólnomiejskich o średniej i niskiej intensywności,
  - zieleni nieurządzonej – krajobrazowej oraz parkowej i urządzonej,
  - mieszkalnictwa niskiej intensywności z przeważającą zabudową jednorodzinną,
- **Tereny:**
  - usług turystyki, sportu i rekreacji
  - tereny ogrodów działkowych;
  - lotniska
  - lasów ochronnych,
  - wód powierzchniowych
- **Elementy systemów:**
  - komunikacji
  - infrastruktury technicznej
  - miejskiego systemu środowiska naturalnego;

W *Studium* stwierdza się, że priorytetem na terenach usług turystyki, sportu i rekreacji jest wprowadzenie różnorakich form jw. jako funkcji dominujących. Jako tereny najintensywniejszego rozwoju w ww. zakresie wskazuje się sąsiedztwo Zatoki Grunwaldzkiej, Zatoki Miłej i Słonecznej Polany.

[2] Nazwa stosowana zamiennie dla jez. Ukiel.

Na obszarze O2 ustalone zostały następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenów usług turystycznych, sportowych i rekreacyjnych oraz pozostałych (co jest przedmiotem proponowanych zmian):

- intensywność zabudowy max 1,5,
- powierzchnia biologicznie czynna min. 30%,
- wskaźniki miejsc parkingowych zgodnie z polityką parkingową miasta, tzn.: w strefie urbanistycznej C, w której położony jest obszar *Projektu zmiany planu*, dla obiektów usługowych przyjmuje się wskaźnik od 25 do 30 miejsc na 1 000 m^2 powierzchni użytkowej, dla zabudowy mieszkaniowej od 1 do 1,5 miejsca na 1 mieszkanie.

Zgodnie z wyjaśnieniem uzyskanym w Wydziale Urbanistyki i Architektury UM Olsztyna, przyjęte w *Studium* wskaźniki intensywności zabudowy dotyczą zabudowy nad poziomem terenu. Przy założeniu, że inwestorzy będą realizować zabudowę na kondygnacjach podziemnych, wskaźnik intensywności zabudowy może ulec zwiększeniu.

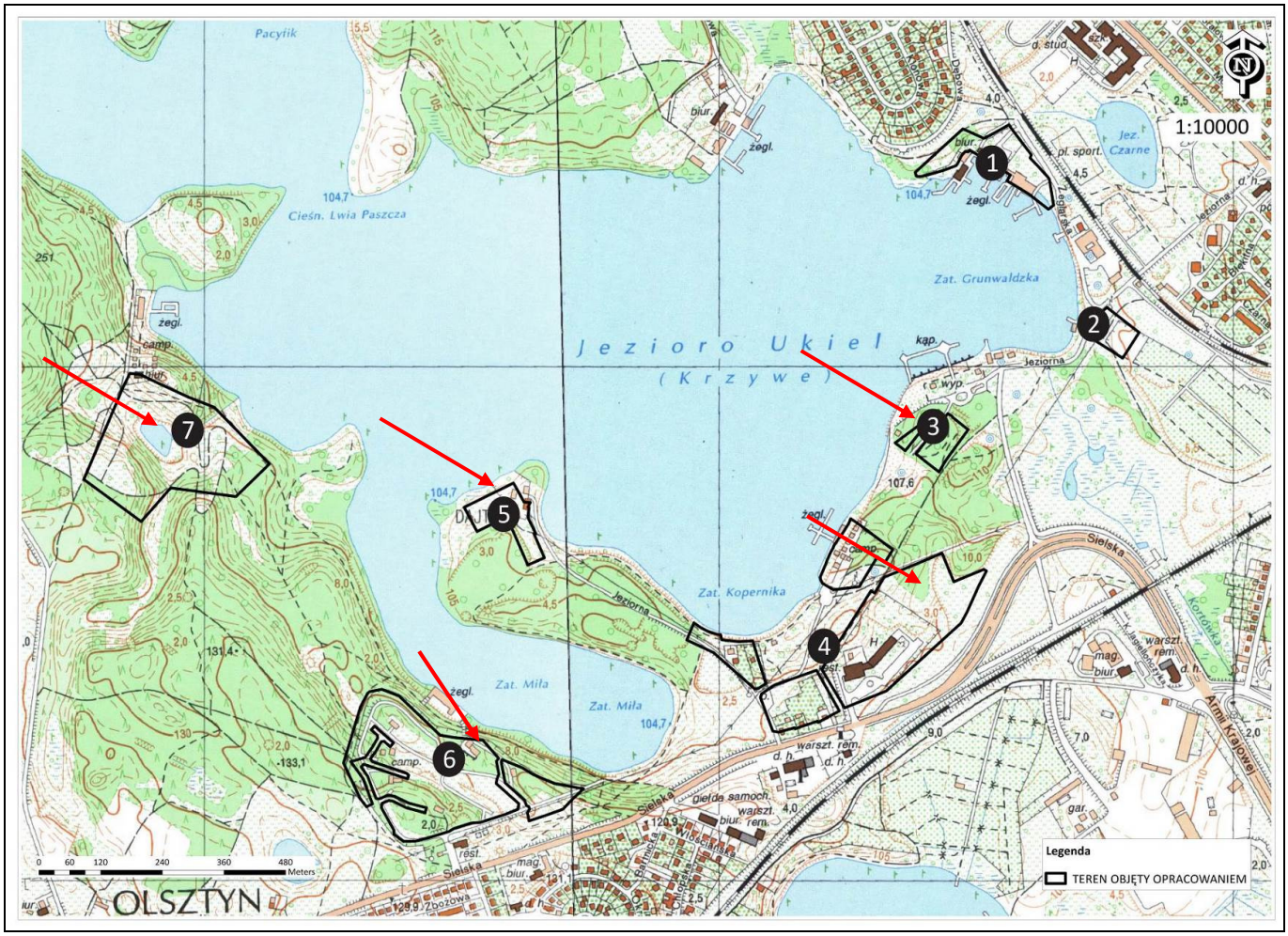
Analizę zgodności *Projektu zmiany planu z ustaleniami Studium* przedstawiono poniżej w formie tabelarycznej, przedstawiając wnioski dotyczące zgodności obu dokumentów w ostatniej kolumnie:

Tabela 2. Zgodność wskaźników ustalonych w *Studium* i przyjętych w *Projekcie zmiany planu*

Rodzaj wskaźnika	**Wg *Studium***	**Wg *Projektu zmiany planu***	**Zgodność**
Intensywność zabudowy	Max 1,5 - dla kondygnacji nadziemnych	Max 2,5 - przy uwzględnieniu korekty o kondygnację podziemną	TAK
Powierzchnia biologicznie czynna	Min. 30%	Min. 30%	TAK
Liczba miejsc parkingowych:			
- zabudowa usługowa związana z pobytem ludzi	2,5-3 msc./100 m^2	3 msc. na 100 m^2	TAK
- zabudowa mieszkaniowa	1,0-1,5 msc. /1 mieszkanie	2 msc./1 dom jednorodzinny	TAK

1.3.2. Opracowanie ekofizjograficzne dla obszaru objętego Projektem zmiany planu

Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe (dalej również: *Ekofizjografia*) na potrzeby zmiany „*Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego otoczenia jeziora Ukiel w Olsztynie - rejon Dajtki"* zostało sporządzone w 2017 roku[2]. Według ustaleń zawartych w tym opracowaniu tereny objęte *Projektem zmiany planu* wraz z otoczeniem stanowią rekreacyjno-wypoczynkową część Olsztyna, która podlega stałym zmianom w zakresie intensywności zagospodarowania. Autorka *Ekofizjografii* wskazuje, że w ciągu ostatnich dekad nad brzegami jeziora Ukiel powstały liczne obiekty hotelowe i restauracyjne a wraz z tym nastąpiła rozbudowa ciągów komunikacji samochodowej oraz rowerowo-pieszej. Wskazano również przykład zabudowy jednorodzinnej w bezpośrednim sąsiedztwie linii brzegowej jeziora. Analiza zagospodarowania obszarów będących przedmiotem oceny wykazała jednak obecność terenów o niskim stopniu zagospodarowania. Dla potrzeb *Ekofizjografii* tereny funkcjonalne UT zostały ujęte w kompleksy i ponumerowane od 1 do 7 (zob. ryc. 3):



Ryc. 3. Oznaczenie obszarów problemowych objętych *Projektem zmiany planu* wg opracowania *Ekofizjograficznego* [3].

Na ryc. 3 wskazano strzałkami obszary o wyróżnionych w *Ekofizjografii* walorach przyrodniczych, głównie ze względu na obecność zieleni wysokiej i średniej oraz możliwość występowania miejsc lęgowych ptaków. Są to tereny, które mogą podlegać intensywnym zmianom sposobu zagospodarowania i użytkowania w przypadku realizacji założeń planu. Na terenie nr 3 - odpow. UT5 i 6 - plan dopuszcza realizację hotelu, gastronomii oraz obiektów spotu i rekreacji. Na terenie nr 4 - odpow. UT7 i 8 na obszarach pokrytych zielenią - dopuszcza się obiekty kubaturowe przystani wodnej i sportu i rekreacji, hotel, gastronomię i usługi ochrony zdrowia. Na terenie nr 5 - odpow. UT16 - plan dopuszcza realizację hotelu i przystani oraz innych usług sportu, rekreacji, gastronomii i ochrony zdrowia. Na terenie nr 6 - odpow. UT14 i 15 - plan dopuszcza realizację motelu, pensjonatu, schroniska młodzieżowego, domu wycieczkowego, kempingu oraz usług sportu, rekreacji i gastronomii. Na terenie nr 7 - odpow. UT17 i 18 - plan dopuszcza realizację usług sportu i rekreacji oraz gastronomii, budowę hotelu, kempingu. Powyższe wskazuje na możliwość intensywnego docelowego przekształcenia terenów odznaczających się obecnie wysokim udziałem zieleni naturalnej, w tym zadrzewień leśnych.

[3] *Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe*, str. 9.

Jako zalecenia i ograniczenia w zainwestowaniu wskazano w *Ekofizjografii* następujące, dotyczące sposobów kształtowania terenów zieleni:

1) Istotnym jest zachowanie ciągów powiązań przyrodniczych, poprzez pozostawienie w dotychczasowym użytkowaniu terenów zadrzewionych oraz podmokłych.
2) Należy dążyć do kształtowania *Miejskiego Systemu Środowiska Naturalnego* poprzez utrzymanie powiązań przyrodniczych obszaru opracowania z jeziorem Ukiel oraz rozległym kompleksem leśnym Nadleśnictwa Kudypy.
3) Należy przeciwdziałać intensywnemu rozwojowi zabudowy mieszkaniowej w pobliżu jeziora Ukiel.

Analiza przedstawiona w opracowaniu ekofizjograficznym jest obszerna i nie dotyczy wyłącznie aspektów związanych z projektowanymi zmianami do obowiązującego planu miejscowego. Mając powyższe na względzie nie stwierdza się braku zgodności ustaleń *Ekofizjografii* i *Projektu zmiany planu*. Jako utrudnienie w analizie porównawczej wskazuje się brak waloryzacji przyrodniczej terenów w *Ekofizjografii*, co może być podyktowane faktem iż wyznaczenie terenów zieleni do zachowania nastąpiło w trakcie uchwalania dokumentu obowiązującego, poprzez wyznaczenie terenów zieleni urządzonej, naturalnej, ekologicznej i izolacyjnej. Opracowanie ekofizjograficzne pozwala zidentyfikować obszary decydujące o różnorodności biologicznej analizowanych terenów, ale brak ich waloryzacji utrudnia wnioskowanie odnośnie do skali negatywnych oddziaływań projektowanych zmian. Inwentaryzacja terenów zieleni nie jest powiązana ze wskazaniem terenów zieleni do zachowania. W *Ekofizjografii* zawarty jest natomiast wniosek o możliwości pojawienia się nowych zagrożeń krajobrazowych związanych z nową zabudową i działaniami reklamowymi.

1.3.3. Strategia Rozwoju Miasta Olsztyn - 2020

W *Strategii Rozwoju Miasta Olsztyn - 2020* podkreśla się, że Olsztyn stwarza dogodne warunki do uprawiania sportu i rekreacji. Objęta zakresem przedmiotowego planu Plaża Miejska [4] została wskazana jako jeden z najważniejszych obiektów w tym zakresie. Jednocześnie podkreśla się unikatowość lokalnego środowiska przyrodniczego, co wobec jednoczesnej presji ze strony mieszkańców, turystów i inwestorów wymaga zachowania równowagi, zapewniającej jego zachowanie dla przyszłych pokoleń. Należy przyjąć, że ustalenia planu miejscowego, uszczegóławiające sposoby zagospodarowania terenów nad jeziorem Ukiel, mają na celu realizację tego założenia.

1.3.4. Program Ochrony Środowiska dla Miasta Olsztyn do roku 2020

Analiza ustaleń *Programu Ochrony Środowiska dla Miasta Olsztyn do roku 2020* (dalej: *POŚ*) obejmuje elementy środowiska powiązane z przedmiotem oceny w ramach niniejszej procedury.

Ochrona wód

W *POŚ* wskazuje się jako zasadniczy czynnik presji na stan wód sumaryczny ładunek substancji docierających do wód ze zlewni całkowitej, w tym dopływy ścieków komunalnych, przemysłowych, ładunki ze źródeł rozproszonych i obszarowych (rolniczych i terenów zurbanizowanych) oraz opadów. Wskazano, że w dokumentach aktualizujących plany gospodarowania wodami dorzeczy do podstawowych czynników presji zaliczono gospodarkę komunalną, rolnictwo, turystykę i rekreację oraz gospodarkę rybacką. W Tabeli 26: *Czynniki sprawcze powodujące znaczące presje punktowe i obszarowe JCWP jezior w Olsztynie,* dla jeziora Ukiel jako główną presję wskazano za *Planem gospodarowania wodami w dorzeczu Pregoły* gospodarkę komunalną. W odniesieniu do wód podziemnych jako ogniska zanieczyszczeń wskazano: składowiska odpadów, oczyszczalnie ścieków i systemy kanalizacji, nieszczelne szamba, zanieczyszczone wody powierzchniowe, zbiorniki paliw, rurociągi, szlaki komunikacyjne o dużym natężeniu ruchu, obszary o zwartej zabudowie i duże fermy hodowlane. Powyższe, poparte analizą stanu jakościowego wód powierzchniowych i podziemnych oraz wynikami realizacji ustaleń poprzedniego *POŚ* było podstawą do przyjęcia szeregu ustaleń w zakresie poprawy stanu/potencjału ekologicznego wód powierzchniowych, w tym następujących działań:

[4] Obecnie Centrum Rekreacyjno-Sportowe Ukiel.

- retencjonowanie wód opadowych odprowadzanych z powierzchni szczelnych i utwardzonych oraz **ograniczanie tworzenia nowych powierzchni uszczelnionych,**
- utrzymanie liczby i pojemności obiektów małej retencji wodnej,
- **ochrona retencji naturalnej w zlewniach** - terenów podmokłych, bagien i mokradeł,
- ograniczanie dopływu do wód zanieczyszczeń ze źródeł rozproszonych i obszarowych, w szczególności poprzez **ochronę i odtwarzanie trwałej pokrywy roślinnej w strefie brzegowej wód, ograniczenie urbanizacji i przekształcenia stref brzegowych,**
- wdrażanie działań zapisanych w planach gospodarowania wodami dorzecza.

Wśród celów sformułowanych dla ochrony wód w olsztyńskim *POŚ* w analizowanym kontekście zwraca uwagę zapis dotyczący ograniczania tworzenia nowych powierzchni uszczelnionych oraz ochrona i odtwarzanie pokrywy roślinnej w strefie brzegowej wód, jak również ograniczanie urbanizacji i przekształcania stref brzegowych. Ponieważ przedmiotem *Prognozy* jest dokument obowiązujący, nie podlegający zmianom w zakresie ustalonych funkcji terenów, wniosek ogólny dotyczący braku spójności wskazań *POŚ* ze zwiększeniem intensywności zabudowy w zlewni bezpośredniej jeziora Ukiel, wynikającym z realizacji ustaleń planu, może być przyjęty jedynie jako komentarz o charakterze ogólnym.

Ochrona bioróżnorodności

W *POŚ* zwraca się uwagę na malejącą w granicach Olsztyna powierzchnię terenów zielonych. Cytowane dane z okresu 2010-2015 wskazują na spadek tej powierzchni z 6,9 do 3,6% [5] (a więc prawie dwukrotny). W *POŚ* przedstawiono również dane dotyczące ubytku drzew na terenie miasta, wskazujące na brak właściwej kompensacji wycinek powodowanych głównie działalnością inwestycyjną: w latach 2004-2015 ubyło ponad 27 tysięcy drzew a nasadzono ich nieco poniżej 14 tys. Także ochrona bioróżnorodności w Olsztynie realizowana w poprzez formy ochrony przyrody od lat nie ulega zmianie. Na terenie miasta istnieją dwa rezerwaty (torfowiskowe) i realizowana jest ochrona koryta Łyny (wraz z niewielkim obszarem na północnych krańcach miasta) w ramach obszaru chronionego krajobrazu. Bieżące dane z realizacji założeń *POŚ* w zakresie ochrony przyrody wskazują na brak zwiększenia tej ochrony, czego przykładem jest porównanie wskaźników dla roku 2009 i 2014:

- powierzchnia rezerwatów - 14,8 ha w obu latach,
- obszary chronionego krajobrazu - 487 ha jw.,
- użytki ekologiczne - 0 ha,
- pomniki przyrody - 17 w 2009 roku i 16 w 2014 roku.

Uwagę zwraca brak sygnalizowanych od lat zmian dotyczących zwiększenia ochrony terenów cennych przyrodniczo (siedliskowo), co najmniej w formie użytków ekologicznych (lub rezerwatów miejskich), co dyskutowane jest od dawna w odniesieniu do: Jeziora Sgnitek, sąsiedztwa jeziora Track, Żurawiej Doliny w sąsiedztwie jez. Ukiel, Torfowiska Dajtki, Trzcinowiska Kortowskiego (które tymczasem podlega rosnącej presji urbanizacyjnej w części północnej), Doliny Wadąg i Doliny Skanda.

Wynikiem analizy stanu i potrzeb środowiska przyrodniczego są zadania przyjęte w *POŚ* służące zapewnieniu ochrony różnorodności biologicznej miasta oraz doskonaleniu zrównoważonego użytkowania zasobów naturalnych (przywołano wybrane, dotyczące analizowanego kontekstu):

- utrzymanie i rozwijanie zielonej infrastruktury na terenach niezurbanizowanych, w szczególności na obszarze korytarzy ekologicznych wskazanych w *Studium,*
- ochrona migrujących płazów, poprzez budowę przejść pod drogami lub instalację i obsługę płotków na trasach wędrówek [6],
- ograniczanie nasadzeń obcymi, inwazyjnymi gatunkami drzew i krzewów na terenach zieleni urządzonej w sąsiedztwie lasów,
- odtwarzanie zieleni urządzonej - zapewnienie przewagi nasadzeń nad ubytkami,
- zachowanie i odtwarzanie (…) małych zbiorników wodnych.

[5] *Program ochrony środowiska dla M. Olsztyna*, str. 137.
[6] Przyjmuje się, że brak wskazań dotyczących ochrony płazów w ich naturalnych siedliskach przyjęta jest w *POŚ a priori*.

2. Wielkość i usytuowanie przedmiotowego obszaru

Tereny w wyznaczonych granicach *Projektu zmiany planu* (zob. ryc. 2) zajmują obszar o łącznej powierzchni ok. 23 ha, co ustalono dla potrzeb opracowania ekofizjograficznego. Tereny objęte *Prognozą* położone są nad jeziorem Ukiel, a więc w zachodniej części Olsztyna (powiat grodzki Olsztyn, woj. warmińsko-mazurskie). Ukiel w przedmiotowej części określany jest mianem Plosa Olsztyńskiego[7], które położone jest między osiedlami Likusy (po stronie północnej) i Dajtki (po stronie południowej). W układzie lokalizacyjnym, z punktu widzenia istniejącego zagospodarowania, jako istotny należy wskazać przebieg drogi krajowej nr 16 w ciągu ulicy Sielskiej po stronie południowej przedmiotowej części jeziora oraz torów kolejowych w sąsiedztwie wysuniętej najbardziej na wschód zatoki jeziora. W odległości ok. 650 m od linii brzegowej jeziora w kierunku zachodnim zlokalizowany jest pas startowy olsztyńskiego aeroklubu.

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

Poniżej przedstawiono charakterystykę istotnych dla przedmiotu *Prognozy* elementów środowiska, co oznacza, że wyłączono charakterystykę gleb (brak użytkowania rolniczego) i kopalin (brak pozyskiwania surowców mineralnych na obszarze opracowania). Informacje przedstawione poniżej pochodzą w większości z opracowania ekofizjograficznego, którego przedmiotem jest m.in. charakterystyka elementów środowiska naturalnego.

Opis aktualnego sposobu zagospodarowania terenu

Tereny w granicach wybranych obszarów UT, położone po stronie wschodniej jeziora, są intensywnie zagospodarowane. Dotyczy to zabudowy hotelowo-restauracyjnej i rekreacyjnej przy ul. Żeglarskiej i Dębowej (UT1 do UT3) oraz przy ul. Sielskiej (UT9, UT10, UT12). Pozostałe tereny UT charakteryzują się niewielką intensywnością zagospodarowania i wykorzystania. Jak już wspomniano, w *Ekofizjografii* zwrócono uwagę na duży udział zieleni na tych terenach, w tym drzewostanów leśnych. Na terenie UT17 dodatkowym istotnym elementem zagospodarowania jest zbiornik wodny o powierzchni powyżej 5 tys. m^2 (pomiar na podstawie mapy zasadniczej).

Lokalizacja w układzie geofizycznym. Geomorfologia

Analizowany obszar położony jest w zachodniej części mezoregionu Pojezierze Olsztyńskie, 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 o wysokości do 200 m n.p.m.)[3]. Rzędne analizowanego obszaru zawierają się w zakresie od 110 do 120 m n.p.m. Generalnie teren opada w kierunku misy jeziora. Najwyżej położone obszary związane są z terenami UT14 i 15 oraz częścią zachodnią terenu UT17. Rzędne linii brzegowej jeziora wskazywane na mapie topograficznej wynoszą ok. 104 m n.p.m.

Budowa terenu wynika z działania lodowca. Na podstawie szczegółowej mapy geologicznej Państwowego Instytutu Geologicznego scharakteryzowano w *Ekofizjografii* utwory geologiczne obszaru opracowania:
- piaski, żwiry i głazy moren martwego lodu - obejmują wschodnią część terenu nr 4 i 6 (por. ryc. 2), krańce południowe terenu nr 5 i północne terenu nr 7;
- piaski i żwiry wodnolodowcowe (sandrowe) - całość przedmiotowego obszaru;
- piaski i żwiry, lokalnie gliny deluwialne - teren nr 7.

[7] Jeziora Olsztyna, str. 137.

Wody powierzchniowe

Analizowane tereny położone są w zlewni bezpośredniej jeziora Ukiel, położonego w regionie wodnym Łyny i Węgorapy, w dorzeczu Pregoły. Nazewnictwo według klasyfikacji przyjętej dla jednolitych części wód jest następujące:
- Jednolita Część Wód Powierzchniowych (JCWP) rzeczna: RW700018584389 „Kortówka z jeziorem Ukiel i Kortowskie",
- JCWP jeziorowa: LW30402 „Ukiel".
Analizowany obszar znajduje się poza zasięgiem strefy zagrożenia powodziowego.

Kortówka

Kortówka to lewostronny dopływ Łyny. Zlewnia Kortówki ma ok. 38 km^2 powierzchni i obejmuje m. in. wieś Łupstych i osiedla Olsztyna: Dajtki, Grunwaldzkie, Gutkowo i Kortowo oraz część Likus. W zlewni rzeki znajdują się także jeziora: Sukiel, Ukiel, Sgnitek, Starodworskie, Czarne i Kortowskie. Kortówka na długości ok. 1,6 km płynie przez łąki i bagna a następnie w pobliżu ogródków działkowych i domów jednorodzinnych, po czym wpływa po stronie północnej do Jeziora Kortowskiego. Ciek na tym odcinku w latach 80-tych XX w. zanieczyszczany był systematycznie ściekami komunalnymi z przelewu awaryjnego. Sytuacja uległa poprawie pod koniec lat 80-tych, kiedy wybudowano nowy kolektor ściekowy. Kortówka jest głównym dopływem Jeziora Kortowskiego i jedynym odpływem tego jeziora, za którym ma długość 1,8 km. Za jeziorem rzeka przepływa przez teren miasteczka akademickiego w Olsztynie. Za przepustem pod al. Warszawską do ujścia do Łyny płynie przez podmokłe łąki i nieużytki. Przepływ średni w Kortówce wynosi 0,27 m^3/s.

W zastawce zbudowanej na wypływie rzeki z Jez. Kortowskiego znajduje się wylot rurociągu służącego do odprowadzania odtlenionych wód naddenych z tego jeziora. W badaniach prowadzonych przez naukowców z Katedry Inżynierii Ochrony Środowiska UW-M stwierdzano wynikające z tego faktu zakłócenia równowagi chemicznej i biologicznej na początkowym odcinku Kortówki, tuż za wypływem z Jeziora Kortowskiego. Wyniki analiz chemicznych wskazywały na bardzo niską zawartość tlenu w najmniej korzystnym okresie roku. Wyraźną poprawę warunków tlenowych i spadek ilości substancji biogennych obserwuje się w Kortówce - dzięki intensywnym procesom samooczyszczania - dopiero w odległości ok. 900 m od wypływu z jeziora. Stopniowa poprawa warunków tlenowych obserwowana z biegiem rzeki Kortówki pozwala przypuszczać, że redukcja związków biogennych odbywa się dzięki ich pobieraniu przez mikroorganizmy i roślinność wyższą, w tym roślinność związaną ze strefą brzegową tego cieku. Eksperyment prowadzony w Jez. Kortowskim powoduje również emisję substancji odorowych (siarkowodoru), uciążliwą szczególnie na odcinku płynącym przez teren miasteczka akademickiego, w tym również na analizowanym odcinku[4].

Wg danych zawartych w raporcie z 2016 r., publikowanym przez olsztyński Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska[4] JCWP „*Kortówka z jez. Ukiel i Kortowskie"* objęta była w 2015 roku badaniami monitoringowymi. W ich wyniku ustalono:
- jest to Silnie Zmieniona Część Wód (SZCW),
- JCWP osiąga II klasę na podstawie analizy elementów biologicznych, hydromorfologicznych i fizykochemicznych,
- stan/potencjał ekologiczny oceniono jako dobry.

Analizowana JCWP zaklasyfikowana została w aktualizacji *Planu gospodarowania wodami w dorzeczu Pregoły* jako Silnie Zmieniona Część Wód, **w stanie złym**, ale nie zagrożona nieosiągnięciem celów środowiskowych.

Jezioro Ukiel (Krzywe)

Jest to akwen położony w zachodniej i północno-zachodniej części Olsztyna, największy (ok. 412 ha powierzchni) i najgłębszy (43 m) w zlewni rzek Kortówka - Łyna. Linia brzegowa jeziora jest bardzo silnie rozwinięta, z licznymi zatokami i półwyspami. Długość linii brzegowej wynosi 22,6 km.

Naturalne dopływy to wyłącznie małe strugi. Odpływ - rzeka Kortówka, wypływa ze wschodniej części wschodniego basenu zwanego Plosem Olsztyńskim i prowadzi wody do Jeziora Kortowskiego.

Jezioro Ukiel składa się z czterech wyraźnie wyodrębnionych części/plos, połączonych przesmykami. Są to: Ploso Przejma - w części środkowej, Ploso Gutkowskie - w części północnej, Ploso Łupstyskie - po stronie zachodniej i Ploso Olsztyńskie - wschodnie. Ploso Olsztyńskie ma powierzchnię ok. 120 ha i głębokość maks. 20 m. Brzegi są lekko wyniesione, za wyjątkiem strony zachodniej, gdzie skarpy sięgają 20 m wysokości. Nad brzegiem wschodnim położona jest część osiedla mieszkaniowego Likusy, a przy brzegu płd.-zach. znajduje się część osiedla Dajtki. Nad brzegami tej części jeziora liczna jest zabudowa sportowo-rekreacyjna i wypoczynkowa, która w ostatnich latach intensywnie się rozbudowuje. Rzeczywistą zlewnię jeziora Ukiel Lossow szacował w 2005 roku na mniej niż 1 675 ha (topograficzna), ze względu na uzbrojenie miasta w kanalizację deszczową i odprowadzenie części wód deszczowych poza jezioro, do Łyny. Retencja w zlewni jest jednak oceniana korzystnie ze względu na duży udział lasów (ok. 60%), silnie rozwiniętą mikrorzeźbę i dużą objętość wody w jeziorze (43,6 mln m^3)[6].

Ukiel nie jest obecnie odbiornikiem ścieków ze źródeł punktowych, ale jego cechy morfometryczne i sposób zagospodarowania zlewni sytuują je w rzędzie umiarkowanie odpornych na wpływy zlewniowe - II kategoria podatności na degradację. Ostatnie badania prowadzone przez WIOŚ w Olsztynie w 2015 roku[5] wykazały III klasę jakości wód w odniesieniu do elementów biologicznych i fizykochemicznych (tj. umiarkowany stan ekologiczny), m.in. ze względu na przekroczenia dopuszczalnych dla II klasy wartości parametrów takich jak stężenie azotu ogólnego, fosforu ogólnego i średnie nasycenie warstw przydennych wody tlenem. Stan chemiczny oceniono jako dobry. Stan jednolitej części wód jezioro Ukiel oceniono **jako zły**.

Ustalenia zawarte w aktualizacji *Planu gospodarowania wodami w dorzeczu Pregoły* były dla tej części wód następujące*:*
- naturalna część wód, nie zagrożona nieosiągnięciem celów środowiskowych,
- brak oceny stanu wód.

Wody podziemne

Zgodnie z charakterystyką przytoczoną w *Ekofizjografii*[8] w rejonie Olsztyna rozpoznane i wykorzystywane gospodarczo są wody podziemne w utworach plejstocenu, eocenu górnego i oligocenu. Miąższość utworów wodonośnych wynosi najczęściej 20–40 m, chociaż lokalnie przekracza 40 m. Warunki naturalne zaopatrzenia miasta w wodę są korzystne. Podstawą zaopatrzenia są trzy ujęcia: *Wadąg*, *Kortowo-Stary Dwór* oraz *Zachód* (na obszarze przedmiotowego planu miejscowego). Wielkość ustalonych zasobów eksploatacyjnych wód podziemnych dla ujęć komunalnych i przemysłowych znacznie przekracza obecne zapotrzebowanie. Według informacji Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Olsztynie parametry fizykochemiczne i bakteriologiczne wody pitnej nie przekraczają dopuszczalnych norm.

Przedmiotowy obszar w całości występuje w obrębie udokumentowanego czwartorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 *Zbiornik międzymorenowy Olsztyn* oraz w obrębie nieudokumentowanego trzeciorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 205 *Subzbiornik Warmia*. GZWP nr 213, o powierzchni 1 383 km^2, ma głębokość od 20 do 50 m. Obowiązuje dla niego przyjęta przez Ministra Środowiska w 2008 roku *Dokumentacja określająca warunki hydrogeologiczne dla ustanowienia obszaru ochronnego zbiornika wód podziemnych Olsztyn GZWP nr 213*, określająca przestrzennie obszary ochronne zbiornika, wydzielając wśród nich obszary ochronne o zaostrzonych rygorach, w obrębie których szacowany czas dopływu wód opadowych do poziomu wodonośnego jest krótszy niż 25 lat. Nieudokumentowany *Subzbiornik Warmia* mimo znacznej powierzchni posiada niewielkie zasoby całkowite (60 000 m^3/d). Wody jego eksploatowane są z głębokości rzędu 150-200 m.

[8] *Ekofizjografia*, str. 22-24.

Według podziału hydrogeologicznego Polski analizowany obszar leży w granicach Jednolitej Części Wód Podziemnych (JCWPd) nr 20 – GW700020. Zgodnie z *Planem gospodarowania wodami (…)* stan ilościowy i chemiczny tej części wód jest dobry. Nie jest zagrożona nieosiągnięciem celów środowiskowych. Obszar JCWPd 20 obejmuje zlewnie Łyny i innych dopływów Pregoły, na terenie 10 powiatów o łącznej powierzchni ok. 6 089 km^2. W obrębie tej jednostki występuje 2-4 poziomów wodonośnych, zlokalizowanych w osadach czwartorzędu i paleogenu, a średnia miąższość utworów wodonośnych wynosi > 40 m. Nakład warstwy wodonośnej tworzą głównie utwory przepuszczalne.

Rozkład hydroizobat na większości obszaru jest korzystny pod względem przydatności inżynierskiej gruntu. Na znacznej części terenu poziom zalegania wód podziemnych na poziomie 1-2 m p.p.t. Jedynie w najbliższym sąsiedztwie jeziora Ukiel poziom wody gruntowej jest wysoki - poniżej 1 m p.p.t. Najlepsze warunki wodne występują w obrębie terenów nr 3, 4 i 6 (zob. ryc. 3). Natomiast najwyższy poziom wody gruntowej związany jest głównie z terenem nr 1 i 2 oraz północną częścią obszaru nr 5 i 7.

Szata roślinna

W opracowaniu ekofizjograficznym sporządzonym dla potrzeb *Projektu zmiany planu* opisu szaty roślinnej dokonano na podstawie materiałów źródłowych oraz obserwacji i zapisów z wizji terenowej[9]. Na przedmiotowym terenie występuje roślinność krajobrazowa związana ze środowiskiem wodnym i obszarami podmokłymi, tereny lasu i zadrzewień oraz zieleń urządzona w pobliżu obszarów zagospodarowanych.

Tereny lasu i zadrzewień (Nadleśnictwa Kudypy) występują głównie na terenach nr 4 i 7 oraz na niewielkiej powierzchni obszaru nr 6 (por. ryc. 3). Według opisu wydzieleń leśnych dla terenów nr 4 i 7 obecnym typem siedliskowym lasu jest las mieszany świeży, z dominująca drzewostanie brzozą brodawkowatą (*Betula pendula* Roth.), której towarzyszy sosna zwyczajna (*Pinus sylvestris* L.), dąb czerwony (*Quercus rubra L.*) oraz klon pospolity (*Acer platanoides* L.). Miejscami zaznacza się udział lipy drobnolistnej (*Tilia cordata* L.) i modrzewia europejskiego (*Larix decidua* Mill.). Warstwę podszytu tworzą głównie klon, lipa, buk zwyczajny (*Fagus sylvatica* L.), jarząb pospolity (*Sorbus aucuparia* L.), czeremcha pospolita (*Padus avium* Mill.). W obrębie lasu wyróżniono również zbiorowisko rzeczywiste roślinne o nazwie: *Betula-Stellaria (T-Ct.)*, określane jako zbiorowisko zastępcze (półnaturalne) z brzozą oraz zbiorowisko zastępcze z sosną pospolitą *Pinus-Oxalis (T-Ccl*). W obrębie obszaru nr 7 na terenie lasu dominującym gatunkiem jest sosna zwyczajna, miejscami spotyka się również brzozę, modrzew, topolę osikę (*Populus tremula* L.) dąb czerwony i świerk pospolity (*Picea abies* (L.) H.Karst), a na terenach bardziej wilgotnych - olszę czarną (*Alnus glutinosa* Gaertn.). W podszycie występuje leszczyna pospolita (*Corylus avellana* L.), jarząb pospolity i dąb, bez czarny (*Sambucus nigra* L.). Lasy na terenie opracowania pełnią funkcję ochronną.

Odmienne ekosystemy spotyka się w zagłębieniach terenowych, częściowo wypełnionych wodą, gdzie dominuje roślinność zielna siedlisk wilgotnych. Obejmuje ona płaty roślinności szuwarowej, łąkowej, torfowiskowej i wodnej zlokalizowane w otoczeniu oczek wodnych. Fitolitoral reprezentowany jest głównie przez zespoły trzcinowe *Phragmitetum australis* i mannowe *Glycerietum maximae*. W drzewostanie dominuje olsza czarna (*Alnus glutinosa* Gaertn.), na podszyt składają się niektóre gatunki wierzb, w szczególności wierzby szarej (*Salix cinerea* L.) i uszatej (*Salix aurita* L.).

Opis roślinności obszaru opracowania uzupełniono w *Ekofizjografii* o fitolitoral tworzący brzegi jeziora Ukiel, bezpośrednio sąsiadujący z terenami objętymi proponowanymi zmianami. Roślinność strefy przybrzeżnej tworzą głównie helofity: trzcina, manna mielec, skrzyp bagienny (*Equisetum fluviatile* L.), szczaw lancetowaty (*Rumex hydrolapathum* Huds.) oraz oczeret jeziorny (*Schoenoplectus lacustris* (L.) Palla).

[9] Ibidem, str. 27-28.

Fauna

Zgodnie z charakterystyką przedstawioną w opracowaniu ekofizjograficznym[10] głównym czynnikiem determinującym obecność zwierząt na obszarze opracowania jest struktura zabudowy przestrzennej, a także mikroklimat, stopień zanieczyszczenia powietrza, zagęszczenie ludności, dostępność składników pokarmowych i pokrycie terenu szatą roślinną. Opisu świata zwierzęcego dokonano na podstawie obserwacji i zapisów z wizji terenowej oraz opracowania *Ptaki Olsztyna*[7]. Najliczniej występującymi gatunkami zwierząt na terenie opracowania są przedstawiciele awifauny. Ptaki koncentrują się wokół lasu, brzegów jeziora, terenów podmokłych i oczka wodnego. Obecność jeziora Ukiel w bezpośrednim sąsiedztwie terenów objętych planem, stwarza dogodne warunki do istnienia stanowisk lęgowych ptaków wodno-błotnych. Największa liczba stanowisk lęgowych występuje w obrębie Zatoki Miłej, w pobliżu terenu nr 5 i w północnej części terenu nr 6, gdzie gniazduje wiele gatunków ptaków, m.in.: perkozek zwyczajny (*Tachybaptus ruficollis*), perkoz dwuczuby (*Podiceps cristatus*), łyska (*Fulica atra*), trzciniak (*Acrocephalus arundinaceus*), trzcinniczek (*Acrocephalus scirpaceus*), krzyżówka (*Anas platyrhynchos*). W obrębie terenu nr 1 można również spotkać stanowiska łabędzia niemego (*Cygnus olor*). Tereny podmokłe, zadrzewienia oraz skraje lasu stanowią miejsce gniazdowania i przelotu dla wielu gatunków z rodziny pokrzewkowatych, głównie w obrębie terenu nr 5 i 6, czasem nr 3, m.in. cierniówki (*Sylvia communis*), kapturki (pokrzewka czarnołbista, *Sylvia atricapilla*), piegży (*Sylvia curruca*), piecuszka (*Phylloscopus trochilus*), pierwiosnka (*Phylloscopus collybita*), gajówki (*Sylvia borin*), a także innych przedstawicieli awifauny: trznadla (*Emberiza citrinella*), łozówki (*Acrocephalus palustris*), cierniówki (*Sylvia communis*), pliszki siwej (*Motacilla alba*). Spośród gatunków zasiedlających lasy można wymienić: świstunkę leśną (*Rhadina sibilatrix*), drozda śpiewaka (*Turdus philomelos*), dzięcioła dużego (*Dendrocopos major*). Poza wyżej wymienionymi, na terenie opracowania spotyka się również gatunki powszechne na terenie całego miasta, m.in. ziębę (*Fringilla coelebs)*, rudzika (*Erithacus rubecula*), kosa (*Turdus merula*), kwiczoła *(Turdus pilaris)* a także sikory: modraszkę (*Cyanistes caeruleus*) i bogatkę (*Parus major*), sporadycznie (głównie teren nr 5) sikorę czubatkę (*Parus cristatus*) oraz czarnogłówkę (*Parus montanus*), a w pobliżu zabudowań srokę *(Pica pica)* i szpaka (*Sturnus vulgaris*). Ponadto, na terenach podmokłych oraz w pobliżu oczek wodnych w obrębie obszaru nr 7, istnieją dogodne warunki do bytowania przedstawicieli płazów. Warto zaznaczyć, iż większość gatunków ptaków wymieniono na podstawie opracowania *Ptaki Olsztyna* opublikowanego przed okresem rozwoju infrastruktury plaży miejskiej nad jeziorem Ukiel. Aktualnie niektóre miejsca mogły stać się mniej sprzyjające dla lęgu ptaków, stąd można przyjąć, iż rozmieszczenie ich i liczebność uległy zmianom (m.in. ograniczenie stanowisk lęgowych w obrębie terenu nr 1 na skutek rozwoju zabudowy usługowej).

Opis walorów faunistycznych analizowanego obszaru należy uzupełnić o obserwacje autorki *Prognozy* z końca marca 2018 r., z której wynika, że przy niewielkim akwenie na terenie UT17 aktywne są bobry. Odpływ wody z oczka jest przegrodzony bobrową tamą a ślady bytowania bobrów widoczne są w toni wodnej i na sąsiednich skarpach (zob. fot. 1-3). Bóbr europejski *(Castor fiber)* podlega ochronie w większości krajów europejskich na podstawie *Konwencji o ochronie gatunków dzikiej flory i fauny europejskiej oraz ich siedlisk*, tzw. konwencji berneńskiej. Wymieniony jest w zał. III, określającym chronione gatunki zwierząt. Art. 7 konwencji zaleca, by poszczególne państwa tak dopasowywały własne regulacje prawne ochrony zwierząt wymienionych w zał. III oraz jasno określały ich eksploatację, by eliminować zagrożenia dla istnienia populacji. Innym aktem europejskim stanowiącym o ochronie bobra jest Dyrektywa 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. *w sprawie ochrony siedlisk naturalnych oraz dzikiej fauny i flory*, tzw. dyrektywa siedliskowa. *C. fiber* wymieniony jest w zał. II, w którym określone są gatunki fauny i flory, których ochrona wymaga wyznaczenia specjalnych obszarów ochrony sieci Natura 2000, oraz w załączniku V, gdzie wskazano gatunki zwierząt i roślin, których pozyskiwanie ze stanu dzikiego i eksploatacja jest możliwa pod warunkiem, że populacja tych gatunków zostanie zachowana we właściwym stanie ochrony. Międzynarodowa Unia Ochrony Przyrody (IUCN) w wydanej w 2002 roku edycji *Czerwonej księgi gatunków zagrożonych* zaliczała *C. fiber* do gatunków bliskich zagrożenia. W 2008 roku IUCN oceniła skuteczność wdrożonych regularnych programów ochronnych, zważyła odnotowywaną tendencję do odzyskiwania przez bobry utraconych w przeszłości obszarów występowania i zaliczyła *C. fiber* do kategorii gatunków najmniejszej troski (niższego

[10] Ibidem, str. 28-30.

ryzyka). W Polsce, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. *w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt* bóbr objęty jest ochroną częściową a ponadto znajduje się na liście zwierząt, które mogą być pozyskane przez odstrzał z broni myśliwskiej lub chwytanie w pułapki żywołowne w okresie od dnia 1 października do dnia 15 marca.

Fot. 1. Tama bobrowa na odpływie z oczka wodnego na terenie UT17 (fot. własna, III.2018)

Fot. 2. Zgryzy bobrowe na skarpie przywodnej (fot. własna).

Fot. 3. Ślady aktywności bobrów w toni oczka wodnego (fot. własna).

W czasie wizyty terenowej, pomimo zlodzenia większości tafli wodnej, na oczku aktywne były już cztery pary krzyżówek.

Obszary objęte ochroną ze względu na zasoby przyrodnicze i walory krajobrazowe

Tereny w granicach *Projektu zmiany planu* położone są poza obszarami wyznaczonymi w celu ochrony przyrody (zob. ryc. 4 na kolejnej stronie). Położone najbliżej w stosunku do analizowanego obszaru rezerwaty Mszar i Redykajny znajdują się odległościach ok. 1-1,2 km. Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny rozciąga się po stronie zachodniej w odległości około 2,8 km a w kierunku wschodnim obejmuje koryto rzeki na terenie miasta i jest to odległość ok. 1,7 km. Położone w najbliższym sąsiedztwie Olsztyna obszary Natura 2000 tj. Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Puszcza Napiwodzko-Ramucka PLB280007 oraz Specjalne Obszary Ochrony Siedlisk: Ostoja Napiwodzko-Ramucka PLH280052 i Jonkowo-Warkały PLH280039 nie będą objęte oddziaływaniami wynikającymi z realizacji *Projektu zmiany planu*.

Klimat

Olsztyn zlokalizowany jest w mazurskiej dzielnicy klimatycznej, najchłodniejszej na polskich nizinach. Obszar ten charakteryzuje bardzo krótki okres wegetacyjny, który dla rejonu Olsztyna wynosi około 220 dni. Charakterystyki warunków meteorologicznych przytoczone w *Ekofizjografii* wykonano w oparciu o dane uzyskane ze stacji meteorologicznej w Olsztynie oraz dane IMGW[11]. Średnia roczna temperatura w rejonie Olsztyna do roku 2010 wynosiła około 7°C, ale w ostatnich latach na terenie całego kraju obserwowany jest jej wzrost. Według danych stacji w Olsztynie najniższe temperatury z wielolecia notowane są w styczniu i lutym, oscylują wokół –4°C, ale w ostatnich latach średnie temperatury w lutym przekraczają 0°C. Najwyższe temperatury odnotowuje się w między czerwcem a sierpniem: ok. 16-17°C. Średnia temperatura okresu wegetacyjnego wynosi 15°C.

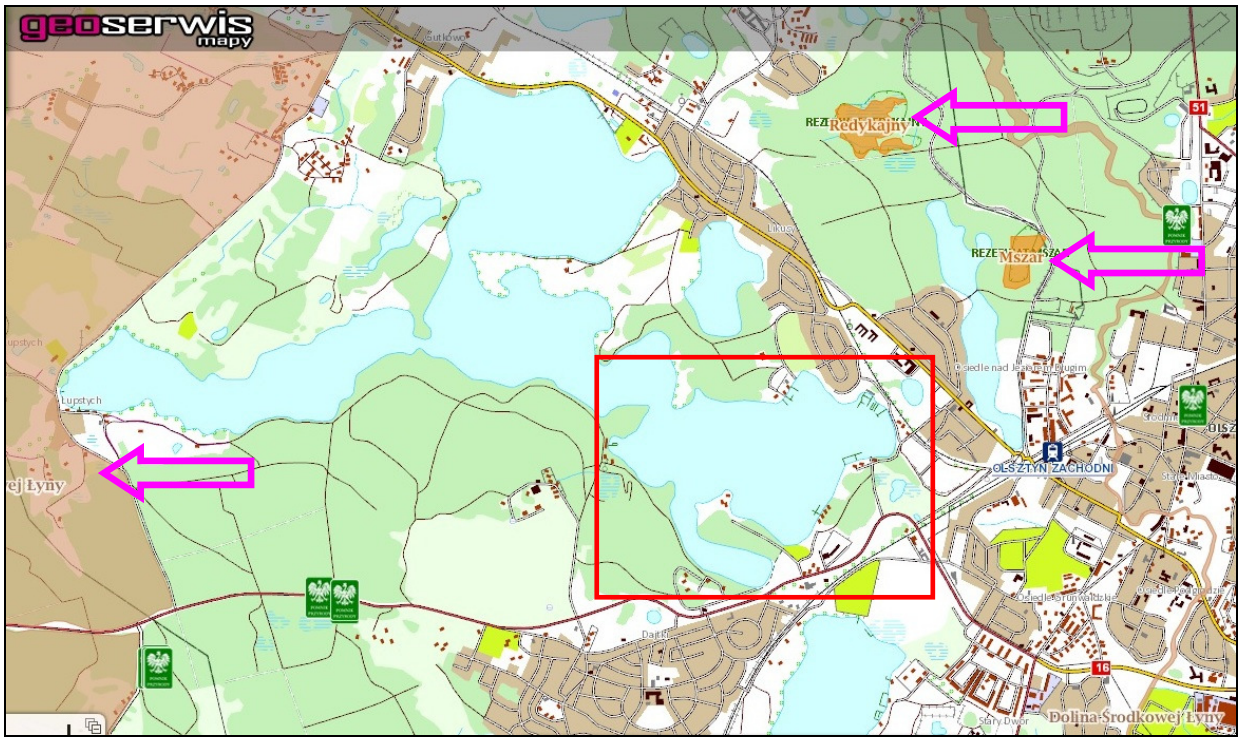
Roczne sumy opadów wynoszą średnio około 600 mm, a obserwowane zakresy wynoszą od 550 mm do 700 mm. Najwyższe opady notowane są w lipcu - średnio ok. 90 mm. Wartości maksymalne sięgają 140 mm. Najniższe opady odnotowuje się zimą i wczesną wiosną - około 30 mm, z min. wynoszącym 20 mm. Pokrywa śnieżna w Olsztynie utrzymuje się ok. 106 dni w roku.

[11] *Ekofizjografia*, str. 24-25.

W analizowanej strefie dominują wiatry z kierunku południowo-zachodniego (ok. 18%), przy znacznym udziale wiatrów z kierunku zachodniego (ok. 13%). Częstość wiatrów z pozostałych kierunków wynosi średnio około 7-10%. Przeważają wiatry słabe i o średniej prędkości.

Na obszarze opracowania lokalne zmiany w klimacie związane są z obecnością jeziora Ukiel oraz terenów lasu i zadrzewień, które charakteryzują się specyficznym mikroklimatem, przede wszystkim większą wilgotnością względną w stosunku do pozostałego obszaru. Ponadto, na obszarach leśnych oraz zadrzewionych utrudniony jest ruch powietrza, przez co następuje słabe przewietrzanie wnętrza lasu. Las obniża nieznacznie temperaturę powietrza i zmniejsza amplitudy temperaturowe. W północnej części opracowania, z uwagi na obecność drzewostanów oraz sąsiedztwo zbiornika wodnego, istnieją uwarunkowania sprzyjające podwyższeniu wilgotności względnej. Obszar ten jest znacznie mniej przewietrzony w stosunku do terenów otwartych. Niebezpieczeństwo mrozów i wysokiego nagrzania jest mniejsze, a przeciętna temperatura niższa.

Warunki termiczno-wilgotnościowe na terenie opracowania podsumowano w *Ekofizjografii* jako na ogół korzystne pod zabudowę. Jedynie w obrębie lokalnych obniżeń i terenów podmokłych (teren nr 7 wg ryc. 3) oraz w bezpośrednim sąsiedztwie jeziora istnieją gorsze bądź niekorzystne warunki klimatyczno-zdrowotne.



Ryc. 4. Rozmieszczenie obszarów chronionej przyrody i pomników przyrody wokół analizowanej części jeziora Ukiel - rysunek poglądowy na podkładzie mapy z portalu Geoserwis[12].
Czerwony prostokąt - Ploso Olsztyńskie jeziora Ukiel.

[12] http://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/

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

Brak realizacji *Projektu zmiany planu* nie wpłynie w istotny sposób na stan środowiska, ponieważ przedmiotem *Prognozy* nie jest dokument projektowany tylko istniejący, a więc nowe funkcje w strefie brzegowej wokół Plosa Olsztyńskiego jeziora Ukiel są już formalnie przyjęte i możliwe do realizacji.

W ujęciu szczegółowym, odstąpienie od realizacji zmian proponowanych w *Projekcie zmiany planu* należy traktować jako rozwiązanie korzystniejsze dla środowiska, ponieważ zmiany te zwiększają skalę potencjalnych niekorzystnych modyfikacji zlewni. Na przykład, zmniejszenie współczynnika powierzchni biologicznie czynnej dla terenu UT16 tj. zadrzewionego terenu na cyplu między Zatoką Kopernika i Zatoką Miłą, spowoduje ograniczenie jego pokrycia szatą roślinną o dodatkowe 5%. Ponadto, zachowanie przyjętego pierwotnie wskaźnika intensywności zabudowy na terenie UT16 było równoznaczne z eliminacją zabudowy poniżej poziomu terenu, a więc brakiem możliwości realizacji głębokich robót ziemnych. Obie proponowane obecnie zmiany, zważywszy na lokalizację obszaru UT16, należy uznać za niekorzystne dla ekosystemu jeziora Ukiel. Pozostałe korekty, dotyczące wymaganej minimalnej liczby miejsc parkingowych, skutkują potencjalnym wzrostem powierzchni parkingowych, ponieważ wyłączenie funkcji mieszkalnej z projektowanych obiektów kubaturowych pociąga za sobą konieczność zapewnienia odpowiednio większej liczby miejsc parkingowych dla użytkowników hoteli/pensjonatów. Proponowane korekty będą w praktyce oznaczać zwiększenie powierzchni parkingowych, ale wynikają one z nadrzędnego celu wprowadzanych w planie zmian, którym jest zachowanie funkcji rekreacyjnej i wypoczynkowej na analizowanych terenach i eliminacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Tereny w granicach planu, poprzez powstałą docelowo infrastrukturę, mają być udostępnione szerokiemu gronu użytkowników a nie właścicielom lokali mieszkalnych. W analizowanym przypadku niekorzystne środowiskowo zmiany są więc podyktowane przede wszystkim względami utylitarnymi, co w przypadku niezwykle atrakcyjnego krajobrazowo akwenu w centrum miasta jest uzasadnione.

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

Zła jakość wód jeziora Ukiel i jego odpływu - rzeki Kortówki

Jako bezpośrednie niekorzystne środowiskowe skutki realizacji *Projektu zmiany planu* wskazuje się w *Prognozie* potencjalny wzrost powierzchni terenów parkingowych przy realizowanej zabudowie kubaturowej, a więc zwiększenie udziału powierzchni utwardzonych szczelnych. Uwzględniając wyniki analizy stanu istniejącego terenów w granicach oraz w sąsiedztwie *Projektu zmiany planu* oraz założeń i ustaleń przedstawionych dokumentów strategicznych a także wniosków do planu zgłoszonych przez właściwe instytucje, wskazuje się jako zasadniczy problem w kontekście realizacji projektowanego dokumentu - złą jakość wód jeziora, która podlega szczególnej ochronie w kontekście konieczności osiągnięcia celów środowiskowych określonych w *Planie gospodarowania wodami w dorzeczu Pregoły*. Zwrócił na to uwagę Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie w piśmie z dnia 21.04.2017 r. znak: NZG/O/0211/48/JM/50/17, w którym zawarł wnioski do projektowanego dokumentu. Organ zwraca uwagę, że zgodnie z obowiązującymi przepisami projektowane zagospodarowanie terenów nie może przyczynić się do pogorszenia stanu Jednolitych Części Wód Powierzchniowych oraz wpłynąć negatywnie na osiągnięcie celów środowiskowych ustalonych w *Planie gospodarowania wodami*.

Analiza stanu zagospodarowania brzegów jeziora Ukiel w części zwanej Plosem Olsztyńskim wskazuje, że podlega ono intensyfikacji. Lossow[13] już w 2005 roku oceniał Ploso Olsztyńskie jako średnio odporne na degradację, ze względu na małą głębokość średnią i małą głębokość warstwy przydennej, najbardziej podatnej na odtlenienie w okresie letnim. Pozostałe części jeziora (plosa Gutkowskie, Łupstyskie i Przejma) zostały ocenione korzystnej, tzn. ich podatność na degradację jest mniejsza. Dostrzegając jednak potrzeby miasta i mieszkańców Lossow wskazał możliwość rozwoju zabudowy rekreacyjnej na jeziorem Ukiel, zalecając jej ograniczenie do jednego brzegu jeziora. Wskazano przy tym potrzebę szczególnej ochrony północnego obrzeża Plosa Łupstyskiego i zachodnich brzegów Plosa Gutkowskiego. Jako niezbędny warunek ochrony jeziora wskazano wyeliminowanie „dzikiej" rekreacji oraz ochronę lasów w zlewni. Warunkiem zasadniczym wskazanym w *Jeziorach Olsztyna* było oczywiście skanalizowanie terenów nadjeziornych, co zważywszy na datę opracowania tego raportu nie jest już dyskutowane, jako działanie w pełni wdrożone, również w przedmiotowym planie miejscowym, który nie dopuszcza innego niż wprowadzenie do miejskiej kanalizacji sposobu postępowania ze ściekami komunalnymi.

Wraz z intensyfikacją wykorzystania strefy przyjeziornej pojawia się jednak nowy aspekt związany z ochroną jego wód. Jest nim prawidłowe zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, które w przypadku zlewni użytkowanych przez człowieka zawierają więcej zanieczyszczeń niż w przypadku spływów ze zlewni niezagospodarowanych. Również na to zwraca uwagę Dyrektor RZGW w Warszawie w przywołanym wcześniej piśmie. Zgodnie z zaleceniem tego organu wody deszczowe należy zagospodarować w granicach poszczególnych działek, a w przypadku powierzchni szczelnie utwardzonych - ująć je w system kanalizacji deszczowej, wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające. Należy również zwiększać retencję wodną poprzez stosowanie rozwiązań mających na celu zatrzymanie wód z opadów atmosferycznych, m.in. poprzez ograniczanie powierzchni szczelnych i stosowanie do pokrywania terenów materiałów i technologii ograniczających odpływ wody.

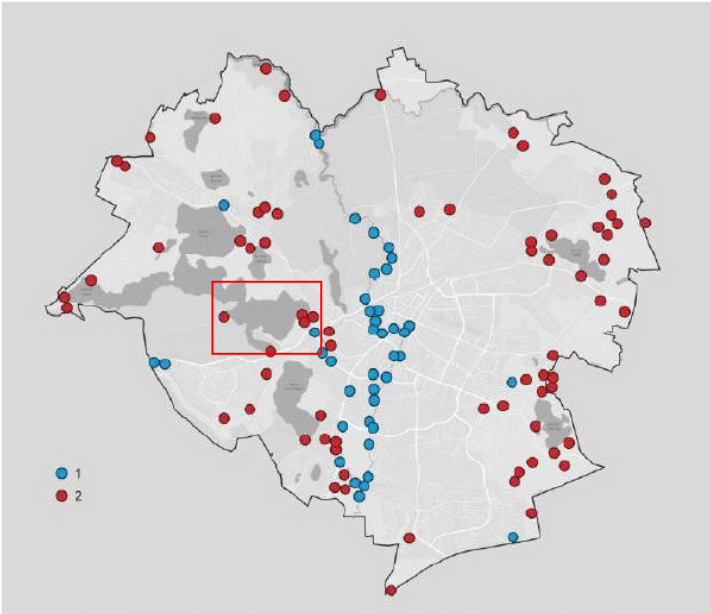
Projekt zmiany planu nie wprowadza żadnych zmian w zapisach dotyczących sposobu zagospodarowania wód opadowych, które w dokumencie obowiązującym ustalone zostały w sposób następujący (cyt. za obowiązującym planem miejscowym):

6. Odprowadzenie wód opadowych:
1) wprowadza się nakaz odprowadzenia ścieków deszczowych z istniejących i projektowanych powierzchni szczelnych ulic, placów i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej poza wyjątkami podanymi w punkcie 6.2 . Zaleca się stosowanie miejscowej retencji wód opadowych oraz miejscowe zagospodarowanie wód opadowych z pozostałych powierzchni.
2) dla terenów: UP1, UP2, UP4, UP5, UP6, **UT7[14], UT10, UT11**, UT13, **UT14**, **UT15, UT16, UT17, UT18**, UT19, K6, K8, 3KD15, 3KD20, 4KD15, KDW odbiornikiem oczyszczonych ścieków deszczowych będzie jezioro Ukiel. Stopień oczyszczenia tych ścieków powinien być zgodny z właściwymi przepisami odrębnymi.
3) zgodnie z Programem rozbudowy kanalizacji deszczowej miasta Olsztyna istnieje potrzeba przebudowy kanału deszczowego nr 21 dn 600/800 mm na dn 1000 mm oraz kanału deszczowego nr 41e dn 500/21000/1200 mm na dn 800/1400 mm.

Na uwagę w kontekście ochrony wód powierzchniowych na terenie Olsztyna przed negatywnym oddziaływaniem wód opadowych zasługuje inwentaryzacja urządzeń do podczyszczania spływów deszczowych na terenie miasta, w tym sytuacja wokół Plosa Olsztyńskiego:

[13] Jeziora Olsztyna, str. 147.
[14] Pogrubioną czcionką oznaczono tereny objęte *Projektem zmiany planu*

Mapa 17. Separatory na wylotach kanalizacji deszczowej – istniejące i projektowane (2013)



1 – separatory istniejące, 2 – separatory projektowane

Źródło: Opracowanie własne na podstawie SUiKZP 2013

Ryc. 5. Inwentaryzacja separatorów na kanalizacji deszczowej opracowana przez autorów *Programu ochrony środowiska dla Olsztyna.*

Malejąca powierzchnia terenów pokrytych szatą roślinną na terenie miasta

W sygnalizowanym kontekście potencjalnego zwiększenia powierzchni szczelnych w granicach planu pojawia się jako drugi istotny problem dotyczący środowiska naturalnego - dalsze ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej, w tym jako czynnik dodatkowo niekorzystny - jej ograniczenie w zlewni jeziora.

Tereny pokryte zielenią stanowią na terenach miejskich nie tylko enklawy sprzyjające:

- ochronie przed hałasem,
- ochronie przed emisją pyłu i zanieczyszczeń gazowych,
- zachowaniu estetyki terenów nadjeziornych,
- realizacji funkcji społecznych - tereny zieleni jako miejsca wypoczynku, regeneracji, kontaktu z przyrodą,
- stabilizacji gruntów na zboczach i skarpach,
- ograniczeniu dobowej i rocznej amplitudy temperatur (m.in. obniżanie temperatury podłoża w okresie upałów),
- utrzymaniu wilgotności powietrza w okresie upałów (wilgotność powietrza nad dużym trawnikiem dochodzi do 90%, podczas gdy w pobliżu dróg i powierzchni zabudowanych sięga około 55%[8]),

ale także spełniają ważną rolę ekologiczną. Zapewniają schronienie, żerowiska i miejsce rozrodu ptakom i mniejszym ssakom. Należy więc dążyć do maksymalnej ochrony zieleni w mieście, zwłaszcza jej skupisk o charakterze naturalnym i półnaturalnym. Zagadnienie to jest sygnalizowane w piśmie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie z dnia 19 kwietnia 2017 r. znak WOOŚ.411.60.2017.MT, zawierającym wnioski do projektowanego dokumentu.

Pomimo wskazania na obszarze obowiązującego planu miejscowego terenów zieleni do zachowania w formie wyodrębnionych terenów funkcjonalnych należy zwrócić uwagę na fakt, że na terenach UT objętych przedmiotowymi zmianami, udział terenów pokrytych szatą roślinną jest wysoki, o czym świadczą ortofotomapy pozyskane z zasobu Marszałka Woj. Warm.-Maz.[15]. Wskazano na nich orientacyjne granice dyskutowanych terenów UT oraz rozmieszczenie sygnalizowanych w *Ekofizjografii* potencjalnych miejsc lęgowych ptaków, w tym ptaków wodno-błotnych (P), oznaczonych na załącznikach graficznych do tego opracowania.

Ryc. 6. Poglądowa lokalizacja terenów UT7 i UT8 - stopień pokrycia szatą roślinną.

[15] Licencja dla EKOPRO Monika Szewczyk nr IG-WODGiK.7522.46.2018_CL1 z dnia 22.03.2018 r.

Ryc. 7. Poglądowa lokalizacja terenów UT15, 16, 17 i 18 - pokrycie szatą roślinną.

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

Cele ochrony międzynarodowej

Analizowany obszar nie obejmuje elementów, które stanowiłyby cel ochrony przyrody na szczeblu międzynarodowym ustanowiony w ramach *Konwencji w sprawie obszarów wodno-błotnych mających znaczenie międzynarodowe, zwłaszcza jako środowisko życiowe ptactwa wodnego,* tzw. *Konwencji Ramsarskiej*. Najbliższe obszary objęte tą ochroną to wg danych Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska jeziora Drużno k. Elbląga i Karaś k. Iławy.

Nie wyklucza się na analizowanym terenie występowania *chronionych gatunków fauny i flory oraz siedlisk* objętych ochroną międzynarodową w ramach *Konwencji Berneńskiej*, co może być zweryfikowane wyłącznie na podstawie szczegółowych analiz inwentaryzacyjnych. Polska ratyfikowała również *Konwencję z Rio de Janeiro o ochronie bioróżnorodności*, obligując Umawiające się Strony do opracowania własnych strategii lub innych podobnych dokumentów dotyczących ochrony i zrównoważonego użytkowania różnorodności biologicznej, o której stanowią wszystkie żywe organizmy pochodzące z ekosystemów lądowych i wodnych. Różnorodność dotyczy zróżnicowania w ramach gatunków, między nimi, jak również między ekosystemami. Należy również nadmienić, że Polska podpisała w Londynie *Porozumienie o ochronie nietoperzy w Europie*.

W uzupełnieniu należy dodać, że inne elementy środowiska chronione w ramach ratyfikowanych przez Polskę konwencji obejmują: krajobraz - *Europejska Konwencja Krajobrazowa* sporządzona we Florencji oraz elementy dziedzictwa kulturowego - *Konwencja w sprawie ochrony światowego dziedzictwa kulturalnego i naturalnego* przyjęta w Paryżu.

W analizowanym przypadku jako istotne należy wskazać konwencje nakładające na Polskę obowiązek ochrony bioróżnorodności oraz chronionych gatunków fauny (w tym nietoperzy), flory i cennych siedlisk.

Cele ochrony wspólnotowej

Na poziomie Unii Europejskiej należy wyróżnić wśród narzędzi służących ochronie środowiska program sieci obszarów objętych ochroną przyrody Natura 2000. Celem tego programu jest zachowanie określonych typów siedlisk przyrodniczych oraz gatunków, które uważane są za cenne i zagrożone w skali Europy. Podstawą programu Natura 2000 są dwie unijne dyrektywy – dyrektywa ptasia oraz dyrektywa siedliskowa (habitatowa). Obszarów sieci Natura 2000 nie stwierdza się jednak w granicach opracowania ani w jego sąsiedztwie, w zasięgu który mógłby podlegać oddziaływaniu wskutek zmian proponowanych w *Projekcie zmiany planu*

Jako drugi istotny w analizowanym kontekście cel ochrony na poziomie unijnym należy wskazać zasoby wodne. Dyrektywa 2000/60/WE z dnia 23 października 2000 r. ustanawiająca ramy wspólnotowego działania w dziedzinie polityki wodnej tzw. Ramowa Dyrektywa Wodna (RDW) ma na celu ochronę wody przed zanieczyszczeniem u jej źródła. Skutkiem realizacji RDW ma być osiągnięcie dobrego stanu wód, czyli co najmniej dobrego stanu ekologicznego i dobrego stanu chemicznego. RDW ustanawia system zarządzania zlewniowego, niezależny od podziału administracyjnego krajów członkowskich. Dyrektywa zapewnia redukcję oraz kontrolę zanieczyszczeń i równoważy wykorzystanie wody z ochroną środowiska, ustanawia wymogi dotyczące monitoringu jakości wód. W przypadku wód powierzchniowych oceniana jest nie ich czystość a stan ekologiczny, co jest wykonywane na podstawie badań zasiedlających je biocenoz (fitoplanktonu, fitobentosu, makrofitów, zoobentosu i ichtiofauny), podczas gdy abiotyczne parametry siedliska (elementy fizykochemiczne i hydromorfologiczne) mają charakter pomocniczy. Klasycznie rozumiana czystość badana jest przy monitoringu stanu chemicznego.

Poziom krajowy

Krajowy porządek prawny jest zharmonizowany ze wspomnianymi wyżej przepisami poprzez ustawy: z dnia 20 lipca 2017 r. - *Prawo wodne* oraz z dnia 16 kwietnia 2005 r. *o ochronie przyrody* a także odpowiednie akty wykonawcze. Jako realizację założeń RDW należy wskazać w przedmiotowym przypadku opracowanie *Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Pregoły*, który jako działania zalecane do wdrożenia, dedykowane analizowanym w *Prognozie* JCWP wskazuje: działania wynikające z konieczności porządkowania gospodarki ściekowej. Należy również odnotować, iż zgodnie z delegacją zawartą w *Konwencji z Rio de Janeiro,* opracowano *Program ochrony i zrównoważonego użytkowania różnorodności biologicznej wraz z Planem działań na lata 2015-2020*, w którym jako cel główny wskazuje się „Poprawę stanu różnorodności biologicznej i pełniejsze powiązanie jej ochrony z rozwojem społecznym i gospodarczym kraju”.

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

⇨ Elementy środowiska, w których potencjalnie wystąpią niekorzystne zmiany

Jak podkreślono na wstępie *Prognozy*, znaczące zmiany w środowisku zostały poddane analizie w prognozie sporządzonej dla potrzeb planu miejscowego, który wprowadził na analizowanym terenie nowe funkcje, skutkujące możliwością wprowadzenia nowych form zagospodarowania otoczenia jeziora Ukiel. Przedmiotowa *Prognoza* dokonuje analizy skutków środowiskowych wynikających z wdrożenia proponowanych zmian tj. przede wszystkim możliwości (lub konieczności) maksymalnego wykorzystania powierzchni udostępnionej w projektowanym planie pod zagospodarowanie terenów.

- ***Powierzchnia biologicznie czynna (chroniony element powierzchni ziemi) i jakość wód powierzchniowych***

Powierzchnia biologicznie jest elementem powierzchni ziemi podlegającym ochronie w myśl ustawy - *Prawo ochrony środowiska*. Należy zauważyć, że obowiązujące na analizowanych terenach UT wskaźniki regulujące skalę dopuszczalnych zmian w zagospodarowaniu (skutkujących ograniczaniem tej powierzchni) są wyższe niż dopuszcza *Studium,* tj. 30%, co należy uznać za rozwiązanie korzystne ze względu na lokalizację tych terenów w zlewni bezpośredniej jeziora, w której zachowanie maksymalnej powierzchni w funkcji biologicznie czynnej powinno być priorytetem. Na terenach UT7, UT9, UT10, UT12, UT18, UT19 i UT24 uwzględniono w obowiązującym planie wskaźnik min. 35%, a na terenach UT14, UT14a i UT15 nawet 40%. Równie korzystnie prezentuje się na większości terenów przyjęty w obowiązującym planie wskaźnik intensywności zabudowy, który oscyluje między wartością 0,7 a 1,2 wobec dopuszczalnej wg *Studium* wynoszącej 1,5.

Dotychczasowe ustalenia w ww. zakresie podlegają zmianie na terenie UT16 (kraniec cypla między Zat. Kopernika i Zat. Miłą), gdzie następuje obniżenie minimalnej wymaganej powierzchni biologicznie czynnej z 35% do 30%, przy jednoczesnym zwiększeniu wskaźnika intensywności zabudowy nadziemnej z 1,0 do maks. 1,5. Ponadto, na terenie UT16 - jako jedynym w granicach analizowanego planu - dopuszcza się również zabudowę podziemną. Co ważne, wszystkie zmiany dotyczą terenu położonego na stosunkowo wąskim cyplu, wykorzystywanego dotychczas w sposób raczej ekstensywny (dawna siedziba państwowego gospodarstwa rybackiego). Jakkolwiek więc trudno przesądzać na etapie oceny strategicznej o znaczącym negatywnym wpływie zrealizowanej tu docelowo zabudowy na wody jeziora i lokalną bioróżnorodność, to obie zmiany proponowane w planie należy ocenić jako niekorzystne w porównaniu do warunków określonych w uchwale obowiązującej.

Jak przyjęto na wstępie *Prognozy,* przewidywane zmiany proponowane w *Projekcie zmiany planu* dotyczące wymaganej minimalnej liczby miejsc parkingowych mogą skutkować koniecznością zapewnienia odpowiednio większych powierzchni parkingowych przy projektowanej zabudowie usługowej (w tym hotelowej czy pensjonatowej). Obserwacje z terenu miasta wskazują, że nawierzchnie parkingowe są budowane z kostki betonowej. Nie stosuje się rozwiązań wykorzystujących technologie ażurowe, co mogłoby ograniczać wzrost odpływu wód ze zlewni powodowany uszczelnianiem powierzchni. W kontekście znaczących niekorzystnych oddziaływań należy zauważyć, że budowa parkingów, w myśl rozporządzenia dokonującego kwalifikacji przedsięwzięć inwestycyjnych pod kątem ich możliwych znaczących oddziaływań[16], stanowi przedsięwzięcie potencjalnie znacząco oddziałujące na środowisko w przypadku zagospodarowania terenu na powierzchni powyżej 5 000 m^2. Na analizowanych terenach zagospodarowanie tak dużych powierzchni wyłącznie pod parkingi i zabudowę im towarzyszącą raczej nie będzie możliwe, co oznacza, że działania te nie będą podlegały ocenie w ramach postępowań administracyjnych dotyczących wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. (Na marginesie należy nadmienić, że nie przewiduje się również wdrożenia postępowania w sprawie decyzji środowiskowej w ramach realizacji zabudowy hotelowej/pensjonatowej czy sportowej, ponieważ ww. rozporządzenie określa minimalne progi powierzchni pod zagospodarowanie w obszarze obowiązujących planów miejscowych na poziomie 2 ha i 4 ha

[16] Rozporządzenie w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

(odpowiednio hotele[17] i obiekty sportowe). Powyższe wskazuje, że realizowane w zlewni jeziora zadania inwestycyjne o charakterze infrastrukturalnym nie będą w myśl obowiązujących przepisów stanowić (potencjalnego) znaczącego zagrożenia dla środowiska. Zważywszy jednak na szczególną lokalizację analizowanych obszarów - w zlewni bezpośredniej jeziora wymagającego podejmowania szczególnych działań ochronnych ze względu na konieczność poprawy jego stanu w kontekście celów określonych w *Planie gospodarowania wodami* - wskazuje się wody jeziora Ukiel (i rzeki Kortówki - również w stanie złym), jako element podlegający potencjalnemu znacząco niekorzystnemu oddziaływaniu proponowanych działań inwestycyjnych. Ograniczeniu negatywnych oddziaływań związanych z użytkowaniem parkingów w zlewni jeziora służyć będą zapisy dotyczące sposobu zagospodarowania wód opadowych. Należy podkreślić, że przyjęty w obowiązującym planie sposób zagospodarowania wód opadowych z niektórych terenów, polegający na ich bezpośrednim wprowadzeniu do wód jeziora, jest możliwy w przypadku krótszego niż 24-godzinny czasu dopływu tych wód do odbiornika (co będzie miało miejsce w większości przypadków ze względu na bliskość wód jeziora), o ile organ właściwy w sprawach pozwolenia wodnoprawnego ustali, że nie koliduje to z celami środowiskowymi ustalonymi dla wód lub wymogami jakościowymi.

- ***Zespoły roślinne jako miejsce bytowania fauny i cenna komponenta krajobrazowa***

Działania wynikające z realizacji postanowień uchwały w sprawie zmiany planu mogą również skutkować bardziej niekorzystnymi w porównaniu do dokumentu obowiązującego zmianami w zachowaniu obserwowanej pokrywy roślinnej, która - jako w pełni wykształcona w postaci zieleni wysokiej i średniej - pełni szereg ważnych funkcji, w tym funkcję siedliskową. Jej odbudowa (po uprzedniej wycince) poprzez nowe nasadzenia będzie stanowiła bardzo powolną kompensację wprowadzonych zmian, często nie stwarzającą szans na przywrócenie lokalnych ekosystemów do stanu zbliżonego do wyjściowego. Ważne jest, aby likwidacja zieleni niezbędna w celu realizacji planowanych zamierzeń gospodarczych nie skutkowała nasadzeniami gatunków inwazyjnych i obcych rodzimej florze. Presja człowieka na terenach dotychczas mało przez niego uczęszczanych może natomiast skutkować przebudową struktury gatunkowej występującej tu fauny w kierunku gatunków dobrze adaptujących się do obecności człowieka, licznych na terenie miasta.

Każda zmiana skutkująca redukcją skupin zieleni wysokiej i średniej ma swój efekt wizualny. Pomimo iż na terenach zurbanizowanych krajobraz określa się jako krajobraz terenów zurbanizowanych z wyraźną dominacją człowieka[9], a więc jako element podlegający silnej antropopresji, w bezpośrednim otoczeniu jezior każde nowe otwarcie w krajobrazie strefy brzegowej jest najczęściej postrzegane jako zmiana niekorzystna. W przypadku terenów wokół Zatoki Miłej wyznaczone obszary UT nie graniczą bezpośrednio z linią brzegu jeziora a więc wprowadzane tu zmiany będą „buforowane" przez zieleń nadbrzeżną. Istotna zmiana krajobrazowa może mieć miejsce na terenach UT7 i UT8, gdzie występuje zieleń wysoka, stanowiąca ostatnią barierę zieleni między ulicą Sielską i jeziorem.

Ponieważ analiza ekofizjograficzna wskazała na możliwość występowania na analizowanych terenach stanowisk lęgowych ptaków, w tym wodno-błotnych, zmiany warunków siedliskowych mogą skutkować ich zniszczeniem, co wymaga właściwej analizy przyrodniczej przed podjęciem działań inwestycyjnych, wraz ze wskazaniem ewentualnych działań naprawczych. Równie ważna jest w tym kontekście ochrona płazów, których możliwe migracje zasygnalizowano w tym opracowaniu dla terenu UT18 (migracje do oczka wodnego). Niestety termin opracowania *Prognozy* uniemożliwił weryfikację powyższego, ponieważ ostatnie tygodnie marca w 2018 roku były wyjątkowo chłodne. Nadzór zoologa nad sposobem zagospodarowania tej części terenu jest również niezbędny w związku z prawdopodobnym bytowaniem bobrów nad tym niewielkim akwenem.

[17] W przypadku hoteli regulacje te dotyczą ponadto hoteli lokalizowanych na obszarach poza zurbanizowanymi terenami niezabudowanymi, co jest dodatkową okolicznością wyłączającą inwestycje hotelowe z procedury ws. decyzji środowiskowej.

⇨ Elementy środowiska, w których nie przewiduje się niekorzystnych zmian

Nie przewiduje się żadnych istotnych negatywnych skutków ustaleń *Projektu zmiany planu* dla następujących elementów środowiska:

- ludzie - proponowane zmiany w planie miejscowym nie skutkują pogorszeniem warunków zamieszkania ani wzrostem presji głównych czynników wpływających na zdrowie ludzi, którymi są zanieczyszczenie powietrza i hałas,
- powietrze - potencjalne zwiększenie powierzchni parkingowych przy obiektach hotelowych/pensjonatowych i pozostałych usługach przy uwzględnieniu faktycznego wzrostu docelowej liczby pojazdów (praktycznie wyłącznie osobowych) nie będzie miało wpływu na istotne zwiększenie oddziaływania na jakość powietrza atmosferycznego,
- powierzchnia ziemi - w niniejszej *Prognozie* nie poddaje się ponownej ocenie skutków wprowadzenia zabudowy na tereny obecnie nieużytkowane; ochrona powierzchni ziemi w aspekcie zachowania i ochrony powierzchni biologicznie czynnych została omówiona w poprzednim akapicie;
- zasoby naturalne, w tym zasoby i jakość wód podziemnych - ustalenia planu w wersji obowiązującej i projektowanej nie dotyczą pozyskiwania kopalin mineralnych, a proponowane zmiany nie zwiększają na wyznaczonych obszarach zagrożeń dla jakości i ilości wód podziemnych;
- klimat - zmiany wprowadzane projektowaną uchwałą nie spowodują istotnego zwiększenia niekorzystnych oddziaływań na warunki lokalnego klimatu, które mogą wystąpić wskutek zmian wprowadzonych obowiązującym planem (likwidacja dużych połaci zadrzewień, zwiększenie udziału powierzchni szczelnych;
- zabytki i dobra materialne - proponowane zmiany nie dotyczą ww. elementów.

⇨ *Projekt zmiany planu* a oddziaływania w fazie realizacji

Zakres projektowanych zmian nie stwarza żadnych dodatkowych zagrożeń związanych z fazą realizacyjną, które nie podlegały analizie w prognozach wcześniejszych. Potencjalne zmiany wynikające z realizacji nowych zapisów, skutkujące np. budową większych powierzchni parkingowych czy zagospodarowaniem większej powierzchni w granicach terenu UT16, będą skutkowały wystąpieniem typowych oddziaływań związanych z prowadzeniem robót budowlanych, dla których jako najuciążliwsze wskazuje się: emisję hałasu, wzrost zapylenia terenów wokół miejsca wykonywania robót, wzrost uciążliwości na terenach przyległych do dróg dojazdowych do placu budowy, zmiany w sposobie użytkowania terenów wynikające z organizacji zaplecza budowy. W przypadku terenu UT16 na uwagę zasługuje możliwość przeprowadzenia głębokich robót ziemnych w związku ze zwiększeniem wskaźnika intensywności zabudowy. Ze względu na zróżnicowanie wysokościowe tego terenu należy zachować jego charakter i wyłączyć możliwość zagospodarowania mas ziemnych z wykopów do zasypywania lokalnych podmokłych obniżeń terenowych.

⇨ Kumulacja oddziaływań

Projektowane zmiany w analizowanym dokumencie nie spowodują istotnego wzrostu oddziaływań skumulowanych w stosunku do tych, które stwierdzono w poprzednim postępowaniu w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

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

Ustalenia proponowane w *Projekcie zmiany planu* służą ograniczeniu potencjalnych konfliktów społecznych wynikających z możliwości łączenia funkcji mieszkaniowej z rekreacyjno-wypoczynkową. Przedłożone dla potrzeb niniejszej *Prognozy* opracowanie ekofizjograficzne uwypukliło jednak kilka istotnych aspektów przyrodniczych, które powinny zostać uwzględnione w związku z projektowanymi zmianami. Poniższe propozycje uzupełnienia zapisów *Projektu zmiany planu* uwzględniają również wnioski organów ochrony przyrody i wód.

Proponuje się uwzględnienie w *Projektowanej zmianie planu* następujących zapisów dodatkowych:

- dla wszystkich terenów UT objętych *Projektem zmiany planu*:
  - w zagospodarowaniu terenu ograniczać udział powierzchni szczelnych i stosować do pokrywania terenów materiały i technologie ograniczające odpływ wody,
  - spacerowe ciągi piesze projektować w miarę możliwości z materiałów o wysokiej porowatości, uwzględniając możliwość zachowania naturalnego podłoża,
  - w nasadzeniach nie stosować gatunków inwazyjnych i obcych rodzimej florze.

- dla terenu UT6:
  - działania inwestycyjne na obszarze UT6 poprzedzić rozpoznaniem chronionych gatunków zwierząt.

- dla terenu UT8:
  - działania inwestycyjne na obszarze UT8 poprzedzić rozpoznaniem chronionych gatunków zwierząt,
  - wycinkę drzew ograniczyć do niezbędnego minimum ze względu na ich funkcję izolacyjną, szczególnie ważną w związku z sąsiedztwem ul. Sielskiej.

- dla terenu UT15:
  - działania inwestycyjne w północnej, zadrzewionej części terenu UT15 poprzedzić rozpoznaniem chronionych gatunków zwierząt, w szczególności miejsc lęgowych ptaków *(Uwaga uzupełniająca do autorów planu: zapis ten odnosi się do terenu działek oznaczonych w czasie sporządzania Prognozy numerami 45-272/8 oraz 45-272/14).*

- dla terenu UT16:
  - powierzchnia biologicznie czynna wynosi min. 35%, *(Uwaga do autorów planu: proponuje się zachowanie wartości przyjętej w dokumencie obowiązującym, ponieważ zwiększa się wskaźnik intensywności zabudowy, który kompensuje zapotrzebowanie terenu pod zabudowę),*
  - działania inwestycyjne na terenie UT16 poprzedzić rozpoznaniem chronionych gatunków zwierząt, w szczególności miejsc lęgowych ptaków,
  - na terenie UT16 zakazuje się zagospodarowania nadmiarowych mas ziemnych do zasypywania lokalnych podmokłych obniżeń terenowych.

- dla terenu UT17:
  - działania inwestycyjne na obszarze UT17 poprzedzić rozpoznaniem chronionych gatunków zwierząt, w szczególności siedlisk płazów i bobra.

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

Nie wskazuje się rozwiązań alternatywnych. Nie wskazuje się luk wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy.

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

Nie wskazuje się dodatkowych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego planu.

11. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko

Nie dotyczy. Wskazane w *Prognozie* oddziaływania wynikające z realizacji postanowień planowanej uchwały w sprawie miejscowego planu dla rejonu Dajtki mają charakter lokalny i nie wykraczają poza granice państwa.

12. Informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy

Przy sporządzaniu *Prognozy* zastosowano metodę obserwacyjną (wizyta w terenie) oraz analizę dostępnych źródeł literaturowych. W analizie skutków planowanych działań wykorzystano metodę nakładania map.

13. Materiały źródłowe

Źródła literaturowe:

[1] Zaprzelski Z. (2009): Prognoza oddziaływania na środowisko projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego otoczenia jeziora Ukiel w Olsztynie - rejon Dajtki - Zakład Usług Geologicznych, Olsztyn.
[2] Robak I. (2017): Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe na potrzeby zmiany „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego otoczenia jeziora Ukiel w Olsztynie - rejon Dajtki" - VizEko, Olsztyn.
[3] Kondracki J (2011): Geografia regionalna Polski - Wyd. Naukowe PWN, Warszawa.
[4] Dunalska J., Rosankiewicz A., Grzybowska I. (2003): Influence of the hypolimnion water withdrawal from Lake Kortowskie on the Kortówka River - Natur. Sc., 13(1): 159-167.
[5] Raport o stanie środowiska województwa warmińsko-mazurskiego w 2015 roku (2016) - Biblioteka Monitoringu Środowiska, Olsztyn.
[6] Lossow K. i in. (2005): Jeziora Olsztyna. Stan troficzny, zagrożenia - Publikacja dofinansowana z GFOŚiGW w Olsztynie, Mazur Print, Olsztyn.
[7] Nowakowski J., Dulisz B., Lewandowski K. (2006): Ptaki Olsztyna - Pracownia Wydawnicza „ElSet", Olsztyn.
[8] Zimny H. (2005): Ekologia miasta - Agencja Reklamowo-Wydawnicza A. Grzegorczyk, Warszawa.
[9] Head L. (2000): Cultural Landscapes and Environmental Change - Arnold, London.

Akty prawne przywołane w tekście:

- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 219).
- 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 (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1405).
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz. U. z 2017 r. poz. 1566).
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 142).
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073).

- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213, poz. 1397).
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2016 r. poz. 2183).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami w dorzeczu Pregoły (Dz. U. z 2016 r. poz. 1959).
- Program ochrony i zrównoważonego użytkowania różnorodności biologicznej wraz z Planem działań na lata 2015-2020. (M.P. z 2015 r. poz. 1207).
- Konwencja o ochronie gatunków dzikiej flory i fauny europejskiej oraz ich siedlisk (Dz. U. z 1996 r., Nr 58, poz. 263).
- Konwencja o ochronie gatunków dzikiej flory i fauny europejskiej oraz ich siedlisk sporządzona w Bernie dnia 19 września 1979 r. (Dz. U. Nr 58 z 1996 r. poz. 263).
- Konwencja o różnorodności biologicznej, sporządzona w Rio de Janeiro dnia 5 czerwca 1992 r. (Dz. U. z 2002 Nr 184, poz. 1532).
- Europejska Konwencja Krajobrazowa, sporządzona we Florencji dnia 20 października 2000 r. (Dz. U. z 2006 r. Nr 14, poz. 98).
- Konwencja w sprawie ochrony światowego dziedzictwa kulturalnego i naturalnego, przyjęta w Paryżu dnia 16 listopada 1972 r. przez Konferencję Generalną Organizacji Narodów Zjednoczonych dla Wychowania, Nauki i Kultury na jej siedemnastej sesji (Dz. U. z 1976 r. Nr 32, poz. 190).
- Porozumienie o ochronie nietoperzy w Europie, podpisane w Londynie dnia 4 grudnia 1991 r. (Dz. U. Nr 96, poz. 1112).
- Dyrektywa 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk naturalnych oraz dzikiej fauny i flory (Dz. Urz. L 206, 22/07/1992).
- Dyrektywa 2009/147/WE z dnia 30 listopada 2009 r. w sprawie ochrony dzikiego ptactwa (Dz. Urz. L 20/7, 26/01/2010).
- Dyrektywa 2000/60/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 października 2000 r. ustanawiająca ramy wspólnotowego działania w dziedzinie polityki wodnej (Dz. Urz. L 327, 22/12/2000).
- Rozporządzenie Wojewody Warmińsko-Mazurskiego Nr 160 z dnia 19 grudnia 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z dnia 31 grudnia 2008 r. Nr 201, poz. 3152).
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztyna. Uchwała Rady Miasta Olsztyna Nr LXII/724/2010 z dnia 26 maja 2010 r.
- Strategia Rozwoju Miasta Olsztyn - 2020. Uchwała Rady Miasta Olsztyna Nr XLV/752/13 z dnia 30 października 2013 r.
- Program Ochrony Środowiska dla Miasta Olsztyn do roku 2020. Uchwała Rady Miasta Olsztyna Nr XXXVII/645/17 z dnia 28 czerwca 2017 r.

14. Spis tabel, rycin i fotografii

Tabela 1. Zakres zmian proponowanych w *Projekcie planu* 9
Tabela 2. Zgodność wskaźników ustalonych w *Studium* i przyjętych w *Projekcie zmiany planu* 15

Ryc. 1. Załącznik graficzny do obowiązującej uchwały w sprawie planu miejscowego dla otoczenia jeziora Ukiel w rejonie osiedla Dajtki. 7
Ryc. 2. Tereny objęte planowanymi zmianami w granicach obowiązującego planu miejscowego. 8
Ryc. 3. Oznaczenie obszarów problemowych objętych *Projektem zmiany planu* wg opracowania *Ekofizjograficznego* 16
Ryc. 4. Rozmieszczenie obszarów chronionej przyrody i pomników przyrody wokół analizowanej części jeziora Ukiel - rysunek poglądowy 26
Ryc. 5. Inwentaryzacja separatorów na kanalizacji deszczowej opracowana przez autorów *Programu ochrony środowiska dla Olsztyna.* 29
Ryc. 6. Poglądowa lokalizacja terenów UT7 i UT8 - stopień pokrycia szatą roślinną..... 30
Ryc. 7. Poglądowa lokalizacja terenów UT15, 16, 17 i 18 - pokrycie szatą roślinną. 31

Fot. 1. Tama bobrowa na odpływie z oczka wodnego na terenie UT17 24
Fot. 2. Zgryzy bobrowe na skarpie przywodnej.....24
Fot. 3. Ślady aktywności bobrów w toni oczka wodnego 25

15. Streszczenie *Prognozy* w języku niespecjalistycznym

WSTĘP

Rada Miasta Olsztyna przyjęła 29 marca 2013 r. uchwałę Nr XXXIV/572/17 o przystąpieniu do sporządzenia zmiany *„Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego otoczenia jeziora Ukiel w Olsztynie - rejon Dajtki"*. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prezydent miasta sporządza dla projektu planu prognozę oddziaływania na środowisko, której zawartość określają przepisy *ustawy o ocenach oddziaływania na środowisko*. Przedmiotowy dokument opracowano zgodnie z tymi przepisami.

Projekt zmiany przedmiotowego planu dotyczy wybranych obszarów funkcjonalnych w granicach obowiązującego planu miejscowego, przyjętego już uchwałą Rady Miasta Olsztyna na podstawie procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko przeprowadzonej w 2009 roku. W niniejszej *Prognozie* przyjęto, że obowiązujący dokument uwzględnia ustalenia poczynione w toku procedury z 2009 r., w tym niezbędne działania minimalizujące lub kompensujące niekorzystne oddziaływania tego planu na środowisko. Zapisy zawarte w obowiązującym planie miejscowym w zakresie nie objętym projektowanymi obecnie zmianami nie podlegają ponownej weryfikacji i korekcie. W niniejszym dokumencie poddano ocenie wyłącznie projektowane zmiany oraz ich środowiskowe skutki, wraz z możliwym wpływem na tereny sąsiednie.

Główne cele dokumentu

Dokument, jakim jest plan miejscowy, ma na celu ustalenie przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy. W przedmiotowym przypadku w wyniku przyjęcia uchwały o wprowadzeniu zmian w obowiązującym dokumencie nie nastąpi zmiana przeznaczenia terenów. *Projekt zmiany planu* dotyczy wybranych terenów oznaczonych w obowiązującym dokumencie symbolem UT, tzn. dotyczy terenów dla realizacji usług turystyki, sportu i rekreacji, które w *Projekcie zmiany planu* zachowują funkcję i granice. Zachowanie granic terenów UT skutkuje m.in. brakiem zmian w obowiązującym załączniku graficznym do Uchwały Nr LII/599/09 Rady Miasta Olsztyna z dnia 16 listopada 2009 r.

Uzasadnieniem dla projektowanych zmian w obowiązującym planie miejscowym jest przede wszystkim potrzeba pełnego wykorzystania funkcji terenów przeznaczonych na cele sportowo-rekreacyjne i turystyczne, w tym również przestrzeni nad jeziorem Ukiel oraz całorocznej infrastruktury sportowej, z możliwością organizowania imprez o charakterze masowym a także uniemożliwienie realizacji zabudowy dla której przyjęto funkcję usług turystycznych, która docelowo mogłaby stanowić zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (w myśl ustaleń obowiązujących), powodującą konflikty z zabudową rekreacyjno-wypoczynkową.

Informacje o zawartości projektowanego dokumentu

Projekt zmiany planu przedłożony do oceny obejmuje wymagane przepisami ustalenia o charakterze formalnych oraz w części dotyczącej projektowanych zmian następujące ustalenia:

- ograniczenie powierzchni mieszkalnej w obiektach hotelarskich do max 70% powierzchni użytkowej,
- wykluczenie możliwości realizacji mieszkań w obiektach hotelowych i pensjonatach,
- nowe ustalenia dotyczące zasad ustalania minimalnej liczby miejsc parkingowych, w tym m.in. 3 miejsca na 100 m^2 powierzchni mieszkalnej hotelowej lub pensjonatowej oraz 2,5 miejsca na 100 m^2 powierzchni przewidzianej na pobyt ludzi w obiektach o pozostałych funkcjach,
- zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy na terenie UT16 z max 1,0 do max 2,5 oraz obniżenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z min. 35% na min. 30%.

Powiązania i zgodność ustaleń *Projektu zmiany planu* z innymi dokumentami

Plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, dla którego dokumentami wiążącym są: studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz analiza ekofizjograficzna. Projektowany plan miejscowy został poddany analizie zgodności z ww. dokumentami. Zgodność z właściwym dla Miasta Olsztyna *Studium* oceniono na podstawie zmienianych w projekcie zmiany planu wskaźników zagospodarowania terenu tj. intensywności zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźników wymaganej liczby miejsc parkingowych. Nie stwierdzono rozbieżności. Analiza zgodności z opracowaniem ekofizjograficznym objęła zalecenia ogólne dotyczące ochrony elementów przyrodniczych. W uzupełnieniu poddano analizie zgodność projektowanego dokumentu ze *Strategią Rozwoju Miasta Olsztyn - 2020* oraz *Programem Ochrony Środowiska dla Miasta Olsztyn do roku 2020*. Pierwszy dokument podkreśla konieczność rozwoju funkcji turystycznej i rekreacyjnej miasta przy zrównoważonym wykorzystaniu jego walorów przyrodniczych. Drugi dokument poddano analizie pod kątem wymogów dotyczących ochrony jakości wód powierzchniowych i bioróżnorodności, jako kluczowych elementów podlegających skutkom projektowanych zmian. Wskazano ustalenia Programu, które wykorzystano w dalszej analizie wpływu postanowień projektowanej zmiany planu na środowisko.

Wielkość i usytuowanie przedmiotowego obszaru

Tereny w wyznaczonych granicach *Projektu zmiany planu* zajmują obszar o łącznej powierzchni ok. 23 ha nad jeziorem Ukiel, w zachodniej części Olsztyna. Ukiel w przedmiotowej części określany jest mianem Plosa Olsztyńskiego, które położone jest między osiedlami Likusy i Dajtki.

Istniejący stan środowiska ze szczególnym uwzględnieniem stanu środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem

Tereny w granicach wybranych obszarów UT, położone po stronie wschodniej jeziora, są intensywnie zagospodarowane (zabudowa hotelowo-restauracyjna i rekreacyjna przy ul. Żeglarskiej i Dębowej oraz przy ul. Sielskiej). Pozostałe tereny UT charakteryzują się niewielką intensywnością zagospodarowania i wykorzystania.

Charakterystyka poszczególnych elementów środowiska objęła w *Prognozie* krótki opis fizjograficznej lokalizacji Olsztyna, wysokości analizowanych terenów nad poziomem morza i budowy geologicznej, a także nieco szerszy opis stanu i jakości kluczowych dla ustaleń *Prognozy* wód powierzchniowych tj. jeziora Ukiel i rzeki Kortówki. Dla obu rodzajów wód ustalono ich nazewnictwo w ramach systemu jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP): RW700018584389 „Kortówka z jeziorem Ukiel i Kortowskie" oraz LW30402 „Ukiel". Dla obu rodzajów wód określono stan jako zły, chociaż w przypadku jeziora Ukiel nie jest to ocena zawarta w *Planie gospodarowania wodami dorzecza Pregoły* (dokument wiążący w zakresie oceny JCWP) a wynikająca z badań monitoringowych wojewódzkiego inspektora ochrony środowiska. Słaby stan Kortówki podkreśla jej zaklasyfikowanie jako Silnie Zmienionej Części Wód. Dla obu części wód nie stwierdzono jednak zagrożenia nieosiągnięciem celów środowiskowych.

W opisie wód podziemnych podkreśla się fakt lokalizacji Olsztyna w zasięgu czwartorzędowego *Zbiornika międzymorenowego Olsztyn 213*, który wymaga szczególnej ochrony. Według podziału hydrogeologicznego Polski analizowany w *Prognozie* obszar leży w granicach Jednolitej Części Wód Podziemnych (JCWPd) nr 20 – GW720020, o dobrym stanie ilościowym i chemicznym, nie zagrożonej nieosiągnięciem celów środowiskowych.

Charakterystykę elementów środowiska uzupełniono o opis szaty roślinnej i fauny zaczerpnięty z szerokiej charakterystyki zawartej w opracowaniu ekofizjograficznym. W opisie szaty roślinnej zamieszczono charakterystykę terenów lasów i zadrzewień, roślinności zagłębień terenowych oraz wodnej roślinności przybrzeżnej. Opisy fauny objęły głównie inwentaryzację spotykanych na analizowanych obszarach gatunków ptaków. W *Prognozie* zwrócono uwagę na obecność tamy bobrowej na występującym na obszarze opracowania oczku wodnym.

Tereny w granicach *Projektu zmiany planu* położone są poza obszarami wyznaczonymi w celu ochrony przyrody. Położone najbliżej w stosunku do analizowanego obszaru rezerwaty znajdują się odległości min. 1 km a Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Łyny obejmujący koryto tej rzeki znajduje się w odległości min. 1,7 km. Położone w najbliższym sąsiedztwie Olsztyna obszary Natura 2000 nie będą objęte oddziaływaniami wynikającymi z realizacji *Projektu zmiany planu*.

Charakterystykę warunków środowiskowych zakończono opisem warunków klimatycznych w Olsztynie, odznaczających się bardzo krótkim okresem wegetacyjnym, niską średnią roczną temperaturą (około 7°C), średnią roczną sumą opadów około 600 mm i dominacją wiatrów z kierunku południowo-zachodniego i zachodniego. W ekofizjografii podkreślono, że lokalne zmiany w klimacie związane są z obecnością jeziora Ukiel oraz terenów lasu i zadrzewień. Warunki termiczno-wilgotnościowe na terenie opracowania podsumowano w ekofizjografii jako na ogół korzystne pod zabudowę.

Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu

Brak realizacji *Projektu zmiany planu* nie wpłynie w istotny sposób na stan środowiska, ponieważ przedmiotem *Prognozy* nie jest dokument projektowany tylko istniejący, a więc nowe funkcje w strefie brzegowej wokół Plosa Olsztyńskiego jeziora Ukiel są już formalnie przyjęte i możliwe do realizacji. W ujęciu szczegółowym, odstąpienie od realizacji zmian proponowanych w *Projekcie zmiany planu* należy traktować jako rozwiązanie korzystniejsze dla środowiska, ponieważ zmiany te zwiększają skalę potencjalnych niekorzystnych modyfikacji zlewni. Ponieważ jednak tereny w granicach zmiany planu, poprzez powstałą docelowo infrastrukturę, mają być udostępnione szerokiemu gronu użytkowników a nie właścicielom lokali mieszkalnych (co może być wynikiem braku proponowanych zmian) w analizowanym przypadku potencjalnie niekorzystne środowiskowo zmiany są podyktowane przede wszystkim względami utylitarnymi, co w przypadku niezwykle atrakcyjnego krajobrazowo akwenu w centrum miasta przyjęto jako rozwiązanie uzasadnione.

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

Jako istotne z punktu widzenia proponowanych w planie miejscowym zmian problemy ochrony środowiska wskazano w *Prognozie* złą jakość wód jeziora Ukiel i jego odpływu - rzeki Kortówki oraz malejącą powierzchnię terenów zielonych na terenie Olsztyna. W analizie pierwszego zagadnienia podkreślono wagę skanalizowania terenów wokół jeziora w zakresie odbioru ścieków bytowych, ale wskazano możliwe zagrożenia związane z planowanym odprowadzaniem wód opadowych bezpośrednio do jeziora Ukiel. Jest to działanie wymagające szczególnej uwagi ze względu na położenie analizowanych terenów w bliskim sąsiedztwie linii brzegowej jeziora. Argumentacja dotycząca szkodliwości obserwowanej w Olsztynie redukcji powierzchni zielonych poparta została wskazaniem różnorodnych funkcji, które pełni ona na terenach zurbanizowanych. Dyskusję w tej części *Prognozy* poparto uwagami do projektu planu skierowanymi przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie oraz Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie.

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

W tej części *Prognozy* przedstawiono dokumenty, które w kontekście ochrony bioróżnorodności i jakości wód powierzchniowych obowiązują na ww. poziomach decyzyjności. W części opisującej cele ochrony międzynarodowej przywołano *Konwencję berneńską* dotyczącą *ochrony gatunków fauny i flory oraz ich siedlisk* oraz *Konwencję z Rio de Janeiro o ochronie bioróżnorodności*. Przypomniano o podpisaniu przez Polskę *Porozumienia o ochronie nietoperzy w Europie*. Na poziomie Unii Europejskiej wyróżniono program sieci obszarów objętych ochroną przyrody Natura 2000, chociaż w analizowanym przypadku nie ma to praktycznego zastosowania, oraz dyrektywę 2000/60/WE ustanawiającą ramy wspólnotowego działania w dziedzinie polityki wodnej tzw. Ramową Dyrektywę Wodną, która ma na celu ochronę wody przed zanieczyszczeniem u jej źródła. Skutkiem jej realizacji ma być osiągnięcie dobrego stanu wód, czyli co najmniej dobrego stanu ekologicznego i dobrego stanu chemicznego, w ramach zarządzania zlewniowego. Krajowy porządek prawny jest zharmonizowany ze wspomnianymi przepisami poprzez ustawę z dnia 20 lipca 2017 r. - *Prawo wodne* oraz ustawę z dnia 16 kwietnia 2005 r. *o ochronie przyrody* oraz odpowiednie akty wykonawcze. Jako realizację założeń RDW wskazano sporządzenie *Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Pregoły.* Jako wynik wdrożenia *Konwencji z Rio de Janeiro* przywołano *Program ochrony i zrównoważonego użytkowania różnorodności biologicznej wraz z Planem działań na lata 2015-2020*, w którym jako cel główny wskazuje się „Poprawę stanu różnorodności biologicznej i pełniejsze powiązanie jej ochrony z rozwojem społecznym i gospodarczym kraju".

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

W tej części *Prognozy* wskazano elementy środowiska, w których potencjalnie wystąpią niekorzystne zmiany oraz pozostałe, w których nie stwierdza się zagrożeń wynikających z wdrożenia postanowień projektowanej uchwały.

Jako element szczególnie podatny na niekorzystne zmiany powodowane realizacją projektowanych założeń zmiany planu miejscowego wskazano powierzchnię biologicznie czynną, która zgodnie z ustawą *Prawo ochrony środowiska* jest elementem powierzchni ziemi objętym ochroną. Jej ograniczenie będzie miało bezpośrednie przełożenie na wzrost zagrożenia dla jakości wód w jeziorze. Szczególną okolicznością jest położenie terenów przeznaczonych pod zagospodarowanie nową zabudową bezpośrednio nad jeziorem. Proponowane w projekcie planu zmiany mogą skutkować budową większych parkingów przy obiektach usługowych, co będzie powodowało wzrost odpływu powierzchniowego wód, w tym wód potencjalnie zanieczyszczonych. Działania wynikające z realizacji postanowień uchwały w sprawie zmiany planu mogą również skutkować bardziej niekorzystnymi w porównaniu do dokumentu obowiązującego zmianami w zachowaniu obserwowanej pokrywy roślinnej, która - jako w pełni wykształcona w postaci zieleni wysokiej i średniej - pełni szereg ważnych funkcji, w tym funkcję siedliskową. Jej odbudowa poprzez nowe nasadzenia będzie bardzo powolną kompensacją wprowadzonych zmian. Ważne jest, aby likwidacja zieleni niezbędna w celu realizacji planowanych zamierzeń gospodarczych nie skutkowała nasadzeniami gatunków inwazyjnych i obcych rodzimej florze. Presja człowieka na terenach dotychczas mało przez niego uczęszczanych może skutkować przebudową struktury gatunkowej występującej tu fauny. Każda zmiana skutkująca redukcją dużych skupisk zieleni wysokiej i średniej będzie miała swój efekt wizualny. Istotna zmiana krajobrazowa może mieć miejsce na terenach położonych miedzy jeziorem a ul. Sielską.

Nie przewiduje się żadnych istotnych negatywnych skutków ustaleń *Projektu zmiany planu* dla następujących elementów środowiska: ludzie (brak pogorszenia warunków zamieszkania czy wzrostu presji takich jak hałas i emisja zanieczyszczeń atmosferycznych), powietrze, powierzchnia ziemi, zasoby naturalne, w tym zasoby i jakość wód podziemnych, klimat, zabytki i dobra materialne.

***Projekt zmiany planu* a oddziaływania w fazie realizacji**

Zakres projektowanych zmian nie stwarza żadnych dodatkowych zagrożeń związanych z fazą realizacyjną, które nie podlegały analizie w prognozach wcześniejszych. Potencjalne zmiany wynikające z realizacji nowych zapisów, skutkujące np. budową większych powierzchni parkingowych będą skutkowały wystąpieniem typowych oddziaływań związanych z prowadzeniem robót budowlanych. W przypadku terenu UT16 na uwagę zasługuje możliwość przeprowadzenia głębokich robót ziemnych w związku ze zwiększeniem wskaźnika intensywności zabudowy.

Kumulacja oddziaływań

Projektowane zmiany w analizowanym dokumencie nie spowodują istotnego wzrostu oddziaływań skumulowanych w stosunku do tych, które stwierdzono w poprzednim postępowaniu w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

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

W *Prognozie* uwzględnienie w *Projektowanej zmianie planu* następujących zapisów dodatkowych:

- dla wszystkich terenów UT objętych *Projektem zmiany planu*:
  - w zagospodarowaniu terenu ograniczać udział powierzchni szczelnych i stosować do pokrywania terenów materiały i technologie ograniczające odpływ wody,
  - spacerowe ciągi piesze projektować w miarę możliwości z materiałów o wysokiej porowatości, uwzględniając możliwość zachowania naturalnego podłoża,
  - w nasadzeniach nie stosować gatunków inwazyjnych i obcych rodzimej florze.
- dla terenu UT6:
  - działania inwestycyjne na obszarze UT6 poprzedzić rozpoznaniem chronionych gatunków zwierząt.
- dla terenu UT8:
  - działania inwestycyjne na obszarze UT8 poprzedzić rozpoznaniem chronionych gatunków zwierząt,
  - wycinkę drzew ograniczyć do niezbędnego minimum ze względu na ich funkcję izolacyjną, szczególnie ważną w związku z sąsiedztwem ul. Sielskiej.
- dla terenu UT15:

- działania inwestycyjne w północnej, zadrzewionej części terenu UT15 poprzedzić rozpoznaniem chronionych gatunków zwierząt, w szczególności miejsc lęgowych ptaków.

➲ dla terenu UT16:
- powierzchnia biologicznie czynna wynosi min. 35%,
- działania inwestycyjne na terenie UT16 poprzedzić rozpoznaniem chronionych gatunków zwierząt, w szczególności miejsc lęgowych ptaków,
- na terenie UT16 zakazuje się zagospodarowania nadmiarowych mas ziemnych do zasypywania lokalnych podmokłych obniżeń terenowych.

➲ dla terenu UT17:
- działania inwestycyjne na obszarze UT17 poprzedzić rozpoznaniem chronionych gatunków zwierząt, w szczególności siedlisk płazów i bobra.

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

Nie wskazuje się rozwiązań alternatywnych. Nie wskazuje się luk wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy.

Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania

Nie wskazuje się dodatkowych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego planu.

Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko

Nie dotyczy. Wskazane w *Prognozie* oddziaływania wynikające z realizacji postanowień planowanej uchwały w sprawie miejscowego planu dla rejonu Dajtki mają charakter lokalny i nie wykraczają poza granice państwa.

Informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy

Przy sporządzaniu *Prognozy* zastosowano metodę obserwacyjną (wizyta w terenie) oraz analizę dostępnych źródeł literaturowych. W analizie skutków planowanych działań wykorzystano metodę nakładania map.