

PROTOKÓŁ

z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Dajtki w Olsztynie” rozwiązaniami.

Protokół sporządzono w dniu 29.01.2020 r. w Wydziale Urbanistyki i Architektury, Urzędu Miasta Olsztyna przez Joannę Prusik – Inspektora.

Na podstawie art. 17 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) w dniu 16 stycznia 2020 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Dajtki w Olsztynie”.

I. Lista osób stanowi załącznik do protokołu.

II. Głos w dyskusji zabrali:

Magdalena Binerowska Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury powitała zebranych i poinformowała o temacie spotkania oraz terminach wyłożenia i składania uwag do projektu planu. Przekazała głos pani Katarzynie Nelke – autorce planu.

Katarzyna Nelke – przedstawiła główne założenia projektu planu. Zaprosiła do dyskusji.

M. T. – Zwrócił uwagę, że nie udostępniono mu, podczas wizyty w Urzędzie Miasta wydrukowanego projektu planu.

Zapytał na jakiej podstawie były ograniczane wysokości zabudowy budynków w różnych częściach osiedla. Wskaźniki uniemożliwiają przeprowadzenie termomodernizacji dachu, w postaci dachu stromego. Różne były wskaźniki w wydawanych decyzjach o warunkach zabudowy na rozbudowę.

Kolejnym ograniczeniem jest stosunek powierzchni zabudowy do terenów zielonych na działce i wyznaczenie dwóch miejsc parkingowych na działce.

Nasadzenia drzew w przestrzeniach publicznych – park osiedlowy Dajtki z OBO – wnioskuje o przeprowadzenie tej inwestycji z udziałem mieszkańców.

Sprzeciwia się budowie kolejnej stacji benzynowej, ponieważ stwarza zagrożenie dla osiedla i lotniska.

Na ul. Bartnickiej jest budynek znajdujący się w rejestrze zabytków, a przy ul. Bartnickiej 3 został wyjęty. Jakie są zasady wpisywania budynków do rejestru zabytków i w planie.

Anna Łukaszewicz Zastępca Dyrektora Wydziału – Odniosła się do kwestii spoza procedury planu, informując, że Urząd Miasta nie udostępnia wydruków projektów planu, z uwagi na ograniczone możliwości techniczne i finansowe, ponadto projekt planu jest dostępny w wersji elektronicznej, zgodnie z przepisami prawa.

Odnosnie parametrów i wskaźników w projekcie planu, to są one ustalane na podstawie przeprowadzonych analiz, wynikających z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdzie podstawą działań jest zachowanie ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.

Każda decyzja o warunkach zabudowy jest wydawana na indywidualny wniosek, zgodnie z wytycznymi z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dot. decyzji administracyjnej o warunkach zabudowy oraz po przeprowadzeniu analizy urbanistycznej.

Wyjaśniono zapisy dot. parametrów zabudowy dla karty terenu 75NM15.

M. T. – zapytał o zabytkową zabudowę wzdłuż ul. Starej Sielskiej, z dachami spadzistymi, które lepiej wyglądają i takie dachy powinny dominować w przypadku modernizacji istniejącej i nowej zabudowy, co wiąże się z większą wysokością: 11,5m max. 12m. Na osiedlu jest kilka domów wyższych, apartamentowców.

Katarzyna Nelke – W planie jest 408 terenów, każdy został przeanalizowany i trudno w tej chwili wskazać, dlaczego dana zabudowa ma określoną wysokość. W razie wątpliwości można złożyć uwagę do planu, która zostanie rozpatrzona.

Magdalena Binerowska – Prosiła o złożeniu konkretnej uwagi dotyczącej poruszonego problemu, po przeprowadzeniu analiz, uwaga może zostać uwzględniona, bądź nie. Nieuwzględnione uwagi są rozpatrywane na sesji Rady Miasta.

Anna Łukaszewicz – Dopytała rozmówcę o kwestię apartamentowców na osiedlu Dajtki, po otrzymaniu odpowiedzi, że chodzi o teren byłego kempingu nad jeziorem Ukiel, poinformowała, że ten teren nie jest objęty przedmiotowym planem i debata publiczna nie dotyczy planu nad jeziorem Ukiel.

Magdalena Binerowska - Jeżeli chodzi o teren zieleni publicznej na osiedlu Dajtki, to jest uwzględniona w wyłożonym projekcie planu. Projekt był zgłoszony w OBO, został przegłosowany i skierowany do realizacji. Zarząd Dróg Zieleni i Transportu będzie prowadził tę inwestycję i tam można się zgłaszać z pytaniami i sugestiami.

Anna Łukaszewicz i Magdalena Binerowska – Odnośnie lokalizacji stacji paliw w rejonie lotniska, to projekt planu był uzgadniany z Urzędem Lotnictwa Cywilnego, odnośnie wysokości nalotów. Urząd nie zgłosił wątpliwości odnośnie lokalizacji usług po południowej stronie ul. Sielskiej. Plan miejscowy nie wskazuje lokalizacji stacji CPN. Plan miejscowy jako prawo miejscowe daje pewien wachlarz możliwości, ale nie przesądza ostatecznie co powstanie.

M. T. – Czyli należy złożyć wniosek, żeby wykluczyć możliwość powstania CPN na tym terenie ?

Magdalena Binerowska – należy złożyć uwagę w tym zakresie i zostanie ona rozpatrzona.

Anna Łukaszewicz – Udzieliła informacji odnośnie rejestru zabytków i wpisanych w rejestr budynków. Ochroną zabytków zajmują się odpowiednie służby a plan miejscowy uwzględnia wypracowane przez te służby decyzje. Plan sam nie tworzy zabytków, tylko uwzględnia już wpisane do rejestru zabytków.

M. T. – Zapytał o istniejące oraz projektowane place zabaw.

Magdalena Binerowska – W planie określono tereny zieleni publicznej ZP, na których dopuszcza się wszystkie elementy zieleni, małej architektury, rekreacji, w tym place zabaw.

M. T. – Zapytał o starą kotłownię, która mogłaby po przeprowadzeniu modernizacji zaopatrywać domy oraz wszelkie budynki użyteczności na osiedlu w ciepło.

Czy taka inwestycja jest planowana?

Magdalena Binerowska – Odpowiedziała, że na terenie starej kotłowni jest wpisana funkcja mieszkaniowa z usługami. Plan nie określa inwestycji gminnych w zakresie zaopatrzenia w ciepło.

J. P. – Przypomniał, że instalacja było podciągnięta od starej kotłowni do szkoły, ale inwestycja nie została dokończona. Może nowa rada osiedla mogłaby się zająć tym tematem. Zapytał czy jest możliwość dokupienia fragmentu terenu przy ul. Siewnej 62B, aby uniemożliwić parkowanie obcych samochodów.

Magdalena Binerowska – teren jest przeznaczony do obsługi sąsiednich działek i zgodnie z przepisami, z uwagi na to, że droga jest ślepa musi być możliwość nawracania. Miejscowy plan nie rozstrzyga o kupnie i sprzedaży terenów. Zgodnie z uzgodnieniem Zarządu Dróg, Zieleni i Transportu, teren musi pozostać nawrotką i pozostać elementem obsługi działek, ponieważ jest to droga gminna. Problem parkowania, odśnieżania i postawienia odpowiednich znaków drogowych to nie kwestia regulacji planistycznej, tylko innych przepisów prawa.

J. P. – Powiedział, że działka traci na wartości z powodu parkujących przed nią obcych samochodów.

P. B. – Pochwalił wystąpienie Pana T., który poruszył ważne dla mieszkańców tematy. Powiedział, że na osiedlu powstały co najmniej dwa budynki wielorodzinne, jeden zlokalizowany na terenie byłego kempingu.

Magdalena Binerowska – Poinformowała mieszkańców, że wspomniana lokalizacja znajduje się poza omawianym planem miejscowym, ale również objętym obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego, graniczącym z projektem planu Dajtek. Nowa zabudowa powstaje na podstawie pozwolenia na budowę, wydanego zgodnie z zapisami obowiązującego miejscowego planu z 2009 roku. Debata publiczna dotyczy planu dla osiedla Dajtki, a problemy dot. innych miejscowych planów można poruszyć na spotkaniach Rady Osiedla z Prezydentem Miasta.

P. B. – Stwierdził, że nie przyjmuje takiego tłumaczenia. Zapytał dlaczego powstaje zabudowa mieszkaniowa, opisana na tablicy informacyjnej zlokalizowanej na budowie, skoro w planie takiej zabudowy tam nie ma. Zapytał dlaczego organ kontrolujący nie zajął się tą sprawą.

Magdalena Binerowska – W obowiązującym miejscowym planie dla jeziora Ukiel – rejon Dajtki, teren przeznaczono na funkcję usług turystyki i rekreacji. Na hotel wydano pozwolenie na budowę. Inwestorzy jednak obchodzą prawo i realizują pod przykrywką hotelu, apartamenty na wynajem lub mieszkania. Organem kontrolującym w tym przypadku jest Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego, do którego należy się zwrócić.

P. B. – Kolejną sprawą jest brak zapisów w projekcie planu dot. zieleni kompensacyjnej. Problem dotyczy terenu przy cmentarzu, gdzie wycięto kilkaset drzew i buduje się budynek wielorodzinny.

Magdalena Binerowska – W projekcie planu znajdują się zapisy, wymagane przez ustawę oraz przepisy odrębne dot. drzewostanu oraz jego ochrony, w maksymalnym stopniu. Wszelka wycinka istniejących drzew oraz nasadzenia kompensacyjne odbywają się zgodnie z przepisami odrębnymi. Plan o tym nie stanowi.

P. B. – Przypomniał, że gdy kiedyś była niepisana zasada, że w miejsce jednego wyciętego drzewa inwestor sadził sześć nowych drzew.

Magdalena Binerowska – Również życzyłaby sobie, aby inwestorzy przestrzegali przepisów honorowych, związanych z szanowaniem ogólnych wartości, ale również działali zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

P. B. – Zapytał o teren lotniska i planowaną wycinkę drzew. Czy zgodnie z planem lotnisko może się rozbudowywać.

Magdalena Binerowska – Planowana wycinka nie jest związana z rozbudową lotniska ale z kwestią bezpieczeństwa, związaną ze strefą nalotów i naprowadzaniem lotów. Odbywa się poza planem miejscowych, w oparciu o przepisy odrębne.

E. K.-M. - Prosiła o wyjaśnienie zapisu dot. powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę na ul. Oliwkowej/Sojowej.

Katarzyna Nelke – Na tej ulicy obowiązuje inny plan. Wskazano na portalu MSIPMO obowiązujący plan i wyjaśniono konkretne zapisy.

III. Ustalenia z dyskusji:

Uczestnicy debaty publicznej zostali poinformowani o zapisach planu z wyjaśnieniem konkretnych problemów.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach, z przeznaczeniem:

- 1) dla prezydenta miasta;
- 2) do dokumentacji planistycznej;
- 3) do publicznego wglądu.

Protokół zawiera 4 ponumerowane stron.

Olsztyn, dnia 29.01.2020 r.

INSPEKTOR


.....
Joanna Prusik
(podpis osoby sporządzającej protokół)
Z up. PREZYDENTA OLSZTYNA


.....
Halina Zaborowska-Boruch
Zastępca Prezydenta
.....
podpis Prezydenta Olsztyna