

PROTOKÓŁ

z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego otoczenia jeziora Ukiel w Olsztynie – rejon Gutkowo – Południe, część A” rozwiązaniami.

Protokół sporządzono w dniu 09.10.2023 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 2022 r. poz. 530 ze zm.) w dniu 25 września 2023 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego otoczenia jeziora Ukiel w Olsztynie – rejon Gutkowo – Południe, część A”.

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. Przedstawiła planistkę panią Katarzynę Niebrzydowską – współautorkę planu, której oddała głos.

Katarzyna Niebrzydowska – omówiła najważniejsze informacje na temat projektu planu. Poprosiła o pytania.

M. Z. – zapytała o literalne przyjmowanie zapisów Studium do miejscowego planu w przypadku terenów 8ZP i 10ZP, które w Studium wskazano na usługi turystyki. Z czego wynika różnica funkcji w Studium i projekcie planu. Obszar wzdłuż skarpy umożliwia posadowienie pojedynczej zabudowy jednorodzinnej w istniejącym drzewostanie.

Katarzyna Niebrzydowska – w Studium wyznaczono kierunek przekształceń w stronę usług turystyki, sportu i rekreacji. Plan przewiduje na terenie 8ZP place zabaw, urządzenia sportu i rekreacji, obiekty małej architektury, co wpisuje się w funkcję turystyki, sportu i rekreacji wskazanych ze Studium.

Anna Łukaszewicz – w tym miejscu doprecyzowujemy ustalenie w planie, umożliwiające w większym stopniu zachowanie walorów zieleni, udostępniając je na usługi turystyki, sportu i rekreacji, dopuszczając elementy zagospodarowania terenu, ale nie zabudowę.

M. P. – dopytał, czy wprowadzenie w miejscowym planie zieleni w miejscu turystyki jest, według Państwa stanowiska, doprecyzowaniem.

Magdalena Binerowska – usługi turystyki, sportu i rekreacji opisane w Studium – to nie tylko zabudowa kubaturowa. Elementy takie jak terenowe urządzenia sportowe, mała architektura są elementami zieleni urządzonej, wyznaczonej w projekcie planu, służące również sportowi i rekreacji.

M. Z. – skąd na terenie 3MN-UT-UG pojawiła się mieszkaniówka.

Anna Łukaszewicz – pojawienie się funkcji mieszkaniowej wynika z Rozporządzenia, które dopuszcza trzy różne funkcje, mogące występować zamiennie.

M. Z. – w studium nie była wskazana zabudowa mieszkaniowa na terenie turystyki, a w planie się pojawia.

Anna Łukaszewicz i Magdalena Binerowska – na terenie 3MN-UT-UG usankcjonowano istniejące pozwolenie na budowę. Funkcja wskazana w Studium jest funkcją wiodącą w planie i dopuszcza elementy, nie będące w sprzeczności z przeznaczeniem podstawowym.

M. Z. – jak przewidziane jest rozwiązanie deptaka/kładki, w rejonie terenu osuwiskowego i z istniejącym drzewostanem.

Magdalena Binerowska – na terenie gminnym dopuszczamy możliwość poprowadzenia ciągu pieszego. Jego ewentualne wykonanie odbędzie się zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym z zapisami planu, na podstawie projektu budowlanego.

P. K. – projektowany ciąg pieszy przebiega w rejonie terenu prywatnego, który może zostać ogrodzony. W jaki sposób zaprojektować ścieżkę, po tak trudnym terenie.

Magdalena Binerowska – plan miejscowy wskazuje przeznaczenie terenu a nie rozwiązania projektowe. Na etapie projektowym, z uwagi na istniejące uwarunkowania, wachlarz możliwości jakie daje miejscowy plan może nie zostać zrealizowany w całości.

M. P. – na terenie 15KPP jest szereg drzew. Z jednej strony plan wskazuje przeznaczenie terenu a z drugiej strony dopuszcza wycinkę drzew. Jakie są skutki finansowe związane z wybudowaniem ścieżki.

Magdalena Binerowska - kładkę pieszą można poprowadzić częściowo po wodzie, jak to ma miejsce na terenie CRS Ukiel lub zastosować przewężenia. Ustalenia ogólne oraz szczegółowe dla tego terenu wskazują możliwości zagospodarowania z uwzględnieniem konkretnych uwarunkowań, dopuszczeń i zakazów.

Dla miejscowego planu jest sporządzana analiza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu a nie konkretnego zamierzenia inwestycyjnego, które dopuszczalne jest zapisami planu.

P. K. – plan chroni tereny zielone, a co ze ścieżką. Czy są badania stwierdzające, że teren jest osuwiskowy. Ponieważ dysponuje badaniami, które stwierdzają, że skarpa nie jest osuwiskowa.

Katarzyna Niebrzydowska i Magdalena Binerowska – praca nad planem to wypracowywanie kompromisów pomiędzy uwarunkowaniami przyrodniczymi a potrzebami mieszkańców. Granice terenu zagrożonego ruchami ziemi określone są w osuwiskowej karcie terenu.

J. L. – teren zieleni mógłby współgrać z zabudową domków jednorodzinnych, które nie przesłaniałyby widoku na jezioro. Dysponuje ekspertyzą geologa, z której wynika, że teren nie jest osuwiskowy. Należy spojrzeć na ten obszar po gospodarstwu i umożliwić jego zainwestowanie.

M. Z. – zgromadzeni dzisiaj na debacie mają prawo własności na tych terenach, więc dlatego nie można dokonać zmiany Studium, w zakresie umożliwiającym wprowadzenie zmian do projektu planu, aby właściciele mogli inwestować w przyszłości dla swoich dzieci i wnuków. Ekspertyzy wskazują, że teren nie jest aż tak osuwiskowy jak to wskazują ekspertyzy Urzędu Miasta. Ponadto, można pogodzić różne racje, zarówno mieszkańców, którzy sami znają walory krajobrazowe tego obszaru a planem miejscowym, którego zapisy blokują dalszy rozwój.

Magdalena Binerowska – ustanowienie w Studium strefy zielonej nie wynikało tylko z faktu, że teren jest osuwiskowy ale też z ciągłości planistycznej. We wszystkich dokumentach planistycznych chroniono ten teren. Zmiana Studium obecnie jest niemożliwa do realizacji, z uwagi na wejście w życie reformy planistycznej. Rozpoczęte procedury planistyczne zostaną zakończone na podstawie obowiązującego Studium. Ewentualne wszczęcia nowych planów będą związane z realizacją zadań własnych gminy lub zabezpieczeniem energetycznym Gminy. Nie mamy wszczętych żadnych procedur punktowych zmian Studium.

Katarzyna Niebrzydowska – Miasto przeprowadziło szeroko zakrojone konsultacje wśród mieszkańców odnośnie inwestycji na tym obszarze, z konkluzją ograniczania zabudowy nad brzegami jezior.

Anna Łukaszewicz, Magdalena Binerowska – dodatkowo, każdorazowe rozszerzenie w Studium funkcji mieszkaniowej wymaga przeprowadzenia tzw. bilansu, który wykazałby taką potrzebę. Ponadto polityka związana ze zmianami klimatu obliuguje Gminy do zwiększania terenów zielonych w granicach miasta.

Katarzyna Niebrzydowska – mieszkańcy osiedla Gutkowo wraz z Radą Osiedla, we wniosku do planu, wyrazili sprzeciw wobec zabudowy brzegów jeziora. Wpłynęła również petycja z podpisami 400 osób za pozostawieniem terenu zielonego.

P. K. – w tym miejscu chodzi o działkę prywatną, do której nie ma dojazdu a przywołane w dyskusji argumenty dot. osuwiskowego charakteru skarpy nijak się mają do rzeczywistości.

Magdalena Binerowska – Studium obowiązuje już ponad 10 lat i zgodnie z wyznaczonymi w nim kierunkami, teren skarpy nie jest terenem inwestycyjnym, niezależnie od własności, czy dostępu do drogi publicznej.

P. M.-B. – od strony ul. Bałtyckiej na terenie 1UT wskazano wysokość zabudowy do 3 kondygnacji, teren 2UT nie jest terenem mocno zróżnicowanym jeśli chodzi o ukształtowanie. Dlaczego nie można rozszerzyć terenu inwestycyjnego, na terenie zieleni, który ma dostęp do drogi publicznej. Jeśli chodzi o ciąg pieszy w pasie miejskim, wzdłuż jeziora to jest on możliwy do realizacji bez wycinki drzew, jak to ma miejsce na plaży miejskiej.

Magdalena Binerowska - zapisy obowiązujące w Studium, są doprecyzowane w miejscowym planie, natomiast wydane pozwolenie na budowę nie jest powodem do korekty zakresu danej funkcji w Studium.

P. M.-B. – czy korekta nie mogłaby dotyczyć dwukrotności terenu 2MN.

Magdalena Binerowska – poprosiła o złożenie uwagi w tym zakresie.

M. Z. – co się kryje pod pojęciem zewnętrzne sieci uzbrojenia na terenie 7ZNN i 6ZP i czy dopuszczony jest kolektor.

Katarzyna Niebrzydowska – zewnętrzne sieci czyli gminne, przebiegające przez tereny zieleni. Stosowne zapisy w planie dot. infrastruktury technicznej regulują ich przebieg i nie mogą uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnego z planem.

P. M.-B. – ogólna uwaga dot. ograniczenia w zakresie lokalizacji infrastruktury sanitarnej (toalet) na terenach sportowo-rekreacyjnych.

Magdalena Binerowska - poprosiła o złożenie uwagi w tym zakresie do omawianego projektu planu.

P. K. – poprosił o wyjaśnienie zapisów dla terenu 15KPP zakazujących zabudowy ale wskazujących wysokości zabudowy do 4 metrów. Czy zapis dotyczy również posadowienia muru oporowego?

Katarzyna Niebrzydowska – zapis dot. umożliwienia postawienia oświetlenia - lampy.

Magdalena Binerowska - poprosiła o złożenie uwagi w celu doprecyzowania zapisów, eliminujących tak wysokie mury oporowe.

M. P. – zapytał o wynik prognozy skutków finansowych, który będzie niekorzystny dla Gminy.

Anna Łukaszewicz – Ocena skutków finansowych uchwalenia planu opiera się na podatkach, opłacie planistycznej, ewentualnych wykupach, roszczeniach w stosunku do Gminy. W planie nie ma terenów inwestycyjnych, które mogą zapewnić dochód. Przychody będą znikome a koszty uchwalenia planu jak np. wybudowania ścieżki będą obciążeniem budżetu Gminy.

Magdalena Binerowska – bilans finansowy dla planu o charakterze zakazowym, jak w przypadku omawianego planu, w naturalny sposób nie będzie dodatni dla Gminy.

M. P. – dlaczego Gmina nie przeznaczy terenu 7ZP i 8ZP na funkcje inwestycyjne, pozbywając się dochodowości z tytułu sprzedaży tego gruntu.

Anna Łukaszewicz – jeżeli w planie teren przeznaczony zostanie pod funkcje inwestycyjne pociągnie za sobą również koszty związane z budową drogi, ale również poniesie koszt środowiskowy. Ta nieruchomość ma wartość przyrodniczą i nie będzie wystawiona na sprzedaż.

Magdalena Binerowska – Teren w dotychczasowych dokumentach planistycznych nie był przeznaczony na zabudowę obiektami kubaturowymi do obsługi turystyki.

Sz. P. – cieszy, że teren zieleni na dole skarpy jest powiększony oraz teren przy straży pożarnej jest dostępny dla mieszkańców. Czy nie powinno się tam znaleźć miejsce do slipowania łódek, zwłaszcza, że straż pożarna także o to wnioskowała.

Anna Łukaszewicz i Magdalena Binerowska - miejsce do slipowania łodzi znajduje się w kilku miejscach na terenie jeziora. Nowo powstały slip jest w okolicach pętli autobusowej przy ul. Bałtyckiej oraz na plaży miejskiej. W rejonie plaży nie ma wykonanego dojazdu, z uwagi na uwarunkowania terenowe i niezasadne jest budowanie drogi tylko do umożliwienia wodowania łodzi.

Sz. P. – zakupił jedną z działek mając wiedzę, że działki dookoła mają warunki zabudowy oraz wydane pozwolenie na budowę. W obecnym projekcie planu działka ta została pozbawiona możliwości zabudowy, mimo że w księgach wieczystych wpisano prawo przejścia i przejazdu do drogi publicznej. Ponadto, na podstawie decyzji dokonał wycinki drzew. Postuluje o równe traktowanie z właścicielami działek, którzy wcześniej wystąpili o stosowane decyzje.

Magdalena Binerowska – wycinka, nawet zgodna z prawem, nie jest podstawą do zmiany przeznaczenia terenu, a dokonana została na terenie, który nie posiadał miejscowego planu. Wydane decyzje o warunkach nie są wiążące przy ustalaniu przeznaczenia w miejscowym planie. Posiadana służebność przejazdu nie jest uwarunkowaniem, które zgodnie ze Studium wskazuje teren jako inwestycyjny. Proszę o złożenie uwag do projektu planu.

III. Ustalenia z dyskusji:


Mieszkańcy zostali poinformowani o zapisach projektu planu, wyjaśniono poruszone kwestie oraz poinformowano o możliwości złożenia uwag do projektu planu w formie papierowej lub mailowej do dnia 16 października 2023 r.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach, z przeznaczeniem:

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

Protokół zawiera 4 ponumerowane strony.

Olsztyn, dnia 09.10.2023 r.

INSPEKTOR

.....
Joanna Prusik
(podpis osoby sporządzającej protokół)

.....
podpis Prezydenta Olsztyna

