

PROTOKÓŁ

z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Gutkowo, zlokalizowanego między linią kolejową a ulicami Kanarkową, Basieński i Rzędziana w Olsztynie” rozwiązaniami.

Protokół sporządzono w dniu 27.11.2018 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. 1946) w dniu 19 listopada 2018 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Gutkowo, zlokalizowanego między linią kolejową, a ulicami Kanarkową, Basieński i Rzędziana w Olsztynie”.

I. Lista osób stanowi załącznik do protokołu.

II. Głos w dyskusji zabrali:

Anna Łukaszewicz – Zastępca Dyrektora Wydziału Urbanistyki i Architektury powitała zebranych na debacie publicznej. Poinformowała o terminach wyłożenia miejscowego planu oraz wskazała ostateczny termin na składanie uwag. Oddała głos Katarzynie Niebrzydowskiej projektantce planu, która przedstawiła zmiany dokonane w projekcie planu na podstawie uwag wniesionych do pierwszego wyłożenia projektu planu. Szczegółowo omówiła i uzasadniła uwagi uwzględnione i nieuwzględnione w projekcie planu.

A. R. – zapytała o aktualność Studium, które zgodnie z uchwałą Rady Miasta zostało ponownie uznane za nieaktualne, a nadal obowiązuje.

Anna Łukaszewicz – wyjaśniła, że obecne Studium wymaga aktualizacji z uwagi na zmieniające się przepisy prawa a nie wyznaczone w polityce przestrzennej miasta kierunki. Ponadto nie ma wpływu na merytorykę przyjętych w projekcie planu rozwiązań.

A. R. – zaproponowała przeprowadzenie korekty Studium w zakresie wysokości zabudowy na wskazanym terenie, gdzie występują budynki 4-kondygnacyjne.

Katarzyna Niebrzydowska – poinformowała, że ta zabudowa powstała przed planem i Studium

J. D. – zapytał czy można wprowadzić dachy płaskie na terenie 42 MW/3U.

Katarzyna Niebrzydowska – odpowiedziała, że projekt planu uwzględnił postulowane przez Państwa podniesienie wysokości zabudowy, poprzez wprowadzenie dachów stromych, inaczej odbieranych w przestrzeni niż dachy płaskie.

Anna Łukaszewicz – dopowiedziała, że zastosowanie dachów płaskich jest niezgodne z przyjętą polityką przestrzenną w mieście.

A. R. – z punktu widzenia urbanistyki tworzenie nieużytkowego poddasza czy antresoli nie ma żadnego znaczenia.

Anna Łukaszewicz – wskazana wysokość jest maksymalna i nie musi być w pełni wykorzystana.

A. R. – dlaczego nie pozwalamy użytkować w pełni racjonalnie.

Katarzyna Niebrzydowska – ponieważ dopuszczamy tę bryłę pod warunkiem, że będzie ona użytkowana w tej właśnie formie.

A. R. – prosiła o wyjaśnienie znaczenia przestrzennego tej formy, ponieważ plan pozwala na powstanie trzech kondygnacji użytkowych a mieszczą się cztery z kawałkiem.

Anna Łukaszewicz – jeżeli jest taka potrzeba to w czwartej kondygnacji może być antresola. Przy 4 kondygnacjach intensywność wykorzystania terenu jest o jedną kondygnację większe, co przekłada się na większą liczbę mieszkańców, miejsc parkingowych, a w Studium założono ekstensywną zabudowę na tym osiedlu.

Katarzyna Niebrzydowska – wyjaśniła, że trzy kondygnacje określają ile będzie mieszkań a z tego wynika również ilość miejsc parkingowych, powierzchni placu zabaw.

M. G. - prosił o wyjaśnienie uporczywego podtrzymywania przez Urząd Miasta stanowiska o trzykondygnacyjnej wysokości zabudowy. Stwierdził, że od 6 lat wnioskuje o podniesienie wysokości zabudowy o jedną kondygnację.

Anna Łukaszewicz – wyjaśniła, że planu nie może być sprzeczny z obowiązującym Studium, które określiło wysokość zabudowy na tym terenie do trzech kondygnacji.

J. D. – stwierdził, że na przestrzeni kilku lat zmieniły się uwarunkowania, w sąsiedztwie powstała nowa infrastruktura, która zmienia to osiedle z sypialni w miasto. Zapytał, czy można wpisać dla tego terenu procentowy udział budynków pod płaskim dachem.

Katarzyna Niebrzydowska – tylko w przypadku zmniejszenia wysokości zabudowy.

A. R. – prosiła o wyjaśnienie poprowadzonej linii zabudowy, która nie uwzględniała stanu faktycznego, czyli istniejących budynków.

Katarzyna Niebrzydowska – wyjaśniła, że linia zabudowy dotyczy wyłącznie zabudowy mieszkaniowej. Zabudowę usługową można przysuwać do granicy zgodnie z warunkami technicznymi. Wyjaśniła również, że na wskazanym terenie obowiązuje funkcja zamienna usługowa w stosunku do mieszkaniowej.

A. R. – dopytała, czy na całym terenie może być funkcja usługowa, na co uzyskała potwierdzającą odpowiedź. Zapytała również o zapis dotyczący 5% udział powierzchni usługowej w zabudowie wielorodzinnej.

Katarzyna Niebrzydowska – We wszystkich projektowanych obecnie osiedlach wprowadzamy zapis umożliwiający wprowadzenie usług w parterach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

A. R. – zapytała czy w kontekście obowiązującej ustawy o ułatwieniach w prowadzeniu inwestycji mieszkaniowych była przeprowadzana analiza dla omawianego osiedla pod kątem zgodności ewentualnej przyszłej zabudowy mieszkaniowej wraz z inwestycjami towarzyszącymi z określonymi w ustawie normatywnymi urbanistycznymi.

Anna Łukaszewicz – wyjaśniła, że obecnie można inwestować na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Normatywy zwane standardami urbanistycznymi dotyczą inwestycji mieszkaniowych realizowanych na podstawie określonej ustawy i nie mają odniesienia do zabudowy mieszkaniowej definiowanej w miejscowych planach.

M. G. – przypomniał, że mieszkańcy sąsiadujący z terenem 42MW 3/U popierają zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

A. R. – zapytała o stan zawansowania prac nad Studium, na co otrzymała informację.

Ryszard Lasmanowicz - Przewodniczący Rady Osiedla Gutkowa – stwierdził, że mieszkańcy tej części osiedla, w której dominuje zabudowa jednorodzinna nie chcą zabudowy wielorodzinnej. Należy również zrozumieć tych mieszkańców, którzy chcą mieszkać wśród zabudowy jednorodzinnej i powinni mieć do tego prawo.

Anna Łukaszewicz – W mieście zabudowa jednorodzinna będzie się stykała z wielorodzinną, powstające z tego powodu konflikty należy minimalizować i szukać rozwiązań, żeby kontynuować ład przestrzenny.

1. Z uwagi na brak kolejnych pytań debatę zakończono.

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 3 ponumerowane strony.
Olsztyn, dnia 27.11.2018 r.

INSPEKTOR

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

PREZYDENT OLSZTYNA

.....
Bogdan Gajdosz
podpis Prezydenta Olsztyna

