

PROTOKÓŁ

z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy Nagórkami i Jarotami w Olsztynie” część „B” rozwiązaniami.

Protokół sporządzono w dniu 07.03.2017r. w Wydziale Rozwoju Miasta i Budownictwa, Urząd Miasta Olsztyna przez inspektor Joannę Prusik.

Na podstawie art. 17 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015r. poz. 199, poz 443 i poz. 774) w dniu 27 lutego 2017 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy Nagórkami i Jarotami w Olsztynie” część „B”.

I. Lista osób stanowi załącznik do protokołu.

II. Głos w dyskusji zabrali:

Magdalena Orlik p. o. Dyrektora Wydziału Rozwoju Miasta i Budownictwa powitała zebranych na debacie publicznej. Poinformowała o terminach wyłożenia oraz składania uwag do projektu planu. Przekazała głos Annie Łukaszewicz, projektantce planu.

Anna Łukaszewicz – Przedstawiła krótką historię procesu planistycznego na terenie pomiędzy Nagórkami i Jarotami.

Barbara Dyś reprezentująca Spółkę Rank Progress VIII – Poprosiła o przedstawienie parametrów technicznych i funkcjonalnych dla poszczególnych terenów objętych planem.

Anna Łukaszewicz – Udzieliła odpowiedzi wskazując na załączniku graficznym tereny o poszczególnych funkcjach, informując szczegółowo, że:

- dla zabudowy jednorodzinnej parametry są utrzymane, w stosunku do projektu planu, który był procedowany w całości,

- dla zabudowy usługowo-handlowej wysokość min. 2 kondygnacje, 10 m wysokość elewacji i max. 5 kondygnacji do 18 m wysokości elewacji jeżeli chodzi o zabudowę usługową, intensywność zabudowy 2,2, powierzchnia zabudowy 70%, powierzchnia biologicznie czynna 20%,

- dla zabudowy wielorodzinnej – max. do 7 kondygnacji i do 25 m wysokości, powierzchnia zabudowy do 50%, powierzchnia biologicznie czynna 30%

- oba tereny będą możliwe do zagospodarowania po wybudowaniu drogi 18KDZ (zwanej NDP) w przekroju jednojezdniowego z dwoma pasami ruchu.

Barbara Dyś – zapytała czy miasto ma harmonogram budowy drogi NDP.

Anna Łukaszewicz – Odpowiedziała, że miasto nie ma takiego harmonogramu.

Barbara Dyś – Przypomniała, że projekt planu, który był przedstawiany na sesji w sierpniu 2014 roku pod wpływem uwag mieszkańców drastycznie się zmienił. Spółka Progress VIII informowała Urzędników, że jeżeli plan nie będzie powtórnie wyłożony to Wojewoda może stwierdzić jego nieważność. Ten projekt konsumował projekt budowlany, który wpisywał się w teren i był możliwy do zrealizowania. W marcu 2014 r. odbyło się spotkanie Spółki z Kierownictwem Urzędu oraz Wydziałem merytorycznym na którym był uzgadniany w zakresie warunków technicznych sposób zagospodarowania nowej inwestycji. Problemem było odprowadzenie wód deszczowych z tego terenu oraz rozwiązania komunikacyjne dla projektowanego centrum. Odbyła się prezentacja projektu Spółki z wszystkimi parametrami zabudowy. Spółka podpisała dwie umowy partycypacyjne związane z realizacją tego projektu, budowa zbiornika retencyjnego zbierającego wody opadowe (1.5 mln zł), budowa jednej nitki NDP

(8,5 mln zł). Spółka uzyskała pozwolenie na budowę, wydane przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego z 2015 roku. W tym czasie był wyłożony projekt planu, który następnie został zdjęty z sesji. Spółka złożyła swoje uwagi dot. kolizji projektowanego centrum na terenie 10 ZI uniemożliwiający swobodny dojazd komunikacyjny do centrum od strony NDP i od strony ul. Jarockiej jako zjazdu pomocniczego, przeciwpożarowego. Druga kolizja dot. budynku dwukondygnacyjnego stanowiącego nową jednostkę planistyczną, która nie może bilansować się z miejscami parkingowymi w obrębie jednostki 6UC. Stwierdziła, że są to dwa główne zastrzeżenia, które uniemożliwiają realizację projektu budowlanego.

Zwróciła uwagę na aspekt techniczny dot. przerzucenia ścieżek rowerowych i pieszych na teren Spółki - skąd wynika taki przebieg.

Anna Łukaszewicz - Odpowiedziała, że zaproponowany przebieg ścieżek pieszych i rowerowych jest orientacyjny. Odniosła się również do kwestii poruszonych przez panią Dyś informując, że obecnie gmina opracowuje projekt zbiornika retencyjnego dla wód opadowych z podłączeniem terenów Spółki.

Barbara Dyś – Powiedziała, że Spółka będzie składała uwagi dot. terenu 10ZI jako pasa zieleni wciągniętego do terenu 6UC, nie przeznaczając terenu 7UC jako oddzielnego obiektu budowlanego przeznaczonego pod handel, a włączyć go do terenu 6UC.

Anna Łukaszewicz - Przypomniała, że miasto jest jedynym gwarantem tego, że przestrzeń w tym miejscu będzie uwzględniała potrzeby wszystkich uczestników tej przestrzeni. Zabudowa jednorodzinna na terenie 3 i 4 MN/U jest na słabszej pozycji i należy izolować ją poprzez pas zieleni, od zabudowy usługowej, która z definicji jest bardziej uciążliwa.

Monika Rogińska-Stanulewicz- Zauważyła, że w projekcie planu jest wymóg, że dopiero po budowie trasy NDP będzie możliwość wybudowania obiektu usługowego, zapytała skąd wynika taki zapis. Zapytała również czy jest możliwość postawienie jako izolacji ekranów akustycznych.

Anna Łukaszewicz – Wyjaśniła, że zapis dot. obsługi komunikacyjnej funkcjonuje od samego początku procesu projektowego, ponieważ żeby obiekt mógł funkcjonować musi być zapewniona obsługa komunikacyjna. Zasady projektowania urbanistycznego stanowią, że zieleń izolacyjna jest podstawową formą oddzielania od siebie różnych funkcji. Dodała, że jeżeli zieleń izolacyjna jest niewystarczającą formą izolacji, zwłaszcza gdy są przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, można wówczas zastosować ekrany akustyczne.

Tomasz Głazewski – Dopytał, dlaczego muszą być dwa wyjazdy z terenu inwestycji.

Anna Łukaszewicz – Odpowiedziała, że są to przede wszystkim względy przeciwpożarowe, każdy tego typu obiekt musi spełnić wymagania warunków technicznych określonych ustawowymi przepisami i przepisów przeciwpożarowych.

Tomasz Głazewski – Zauważył, że obecna Galeria Warmińska opiera się na jednym wjeździe. Stwierdził, że drugi wjazd na teren projektowanego centrum handlowego jest możliwy z ul. Jarockiej – pozostawił pod rozważenie.

Anna Łukaszewicz – Zwróciła uwagę, że Galeria Warmińska ma trzy wjazdy, które zapewniają bezpieczeństwo pożarowe i funkcjonalne tego obiektu.

Stwierdziła, że pas zieleni w projekcie planu wynika nie tylko z zasad projektowania urbanistycznego, ale także z głosów mieszkańców budynków jednorodzinnych. Ponadto w projekcie planu istnieje możliwość zorganizowania terenu 3 i 4 MN/U oraz 6UC jako jednego terenu na potrzeby centrum handlowego, wówczas uciążliwość będzie zniwelowana.

Barbara Dyś – Stwierdziła, że inwestor nie upiera się aby zlikwidować pas zieleni a jedynie, na jego korekcie, w kolizyjnych przebiegach obsługi komunikacyjnego centrum usługowego.

W.W. – Zapytał dlaczego w stosunku do studium, tereny budowlane zostały w tak dużym zakresie ograniczone. Według niego obecne zapisy są niezgodne ze Studium. Zapytał również dlaczego nie ma uzasadnienia dotyczącego rozstrzygnięcia wniesionych uwag do część C.

Anna Łukaszewicz – Odpowiedziała, że Studium Olsztyna jest elastyczne i nie stanowi prawa miejscowego, a wyznacza jedynie kierunki nie określając konkretnego przeznaczenia terenów ani linii rozgraniczających terenów.

Barbara Dyś – Zapytała, czy plan musi być zgodny ze Studium.

Anna Łukaszewicz – Odpowiedziała, że plan nie może naruszać ustaleń studium.

Barbara Dyś – Zapytała czym się kierowało miasto dzieląc plan na trzy części i drogę NDP przydzielono do części B a nie do części A, gdzie projektowana była zabudowa wielorodzinna.

Tomasz Głazewski – Odpowiedział, że czasem pojawia się konieczność podzielenia większego planu, gdzie występuje więcej interesariuszy na mniejsze, żeby przyspieszyć działania.

W. W. – zapytał o kwestie różnicy w przebiegu ścieżek rowerowych i pieszych w części C i B – skąd one wynikają.

Anna Łukaszewicz - Przypomniała, że w planie są wyznaczone orientacyjne kierunki dla zapewnienia możliwości przejścia i przejechania. Zarówno ciągi piesze jak i ścieżki rowerowe są inwestycjami celu publicznego, gmina zwyczajowo wykupuje te tereny na własność i przeprowadza te inwestycje.

Barbara Dyś – Zapytała o możliwość postawienia samodzielnych masztów reklamowych.

Anna Łukaszewicz – Odpowiedziała, że w zapisach planu nie ma zapisów dotyczących masztów reklamowych, są wytyczne dot. dopuszczenia i lokalizacji szyldów. Przypomniała, że w poprzednich planach wysokość masztów była 45 m, ale nie przystawała ona do rzeczywistych uwarunkowań. Projekt planu zakłada możliwość postawienia szyldów informujących o prowadzonej działalności gospodarczej w innej formie i wielkości niż 0,5 m². Poinformowała o możliwości złożenia uwagi odnośnie tej kwestii.

Barbara Dyś – Zapytała o definicję parkingu naziemnego, czy jest on rozumiany jako nadziemny.

Anna Łukaszewicz – Wyjaśniła, że parking naziemny może być zarówno nadziemnym.

Barbara Dyś – Zapytała, dlaczego gmina nie uwzględniła wniosku złożonego przez firmę Rank Progres.

Anna Łukaszewicz – Odpowiedziała, że plan jest dokumentem prawa miejscowego uchwalanym dla całego miasta. Prezydent tworząc te prawo musi zważyć interesy nie tylko prywatnych przedsiębiorców i mieszkańców ale także szeroko rozumianego interesu publicznego.

Magdalena Orlik – Dopowiedziała, że również brane były pod uwagę wytyczne Studium.

Barbara Dyś – Ponownie przypomniała procedurę uzyskiwania decyzji o pozwoleniu na budowę i udziału w kolejnych etapach procedury planistycznej. Poinformowała, że Spółka będzie składała uwagi do wyłożonego projektu planu, z prośbą o ich uwzględnienie.

Monika Rogińska-Stanulewicz – Zauważyła, żeby wypracować konsensus i formę ugody gminy z inwestorem.

Barbara Dyś – Zapytała, czy przepisy prawa zabraniają możliwość skorygowania terenu 10ZI aby umożliwić obsługę komunikacyjną.

Beata Korzeniowska inspektor w Wydziale Rozwoju Miasta i Budownictwa – Odpowiedziała, że trudno się odnieść do uwagi, która jeszcze nie wpłynęła. Zaznaczyła, że nie zamykamy drogi do zmian.

Barbara Dyś – Powiedziała, że uwaga dotyczy wniosków składanych na różnych etapach procedury planu. Zapytała czy jest szansa na kompromis.

Beata Korzeniowska i Magdalena Orlik – Stwierdziły, że dyskusja publiczna nie jest miejscem na podejmowanie decyzji. W ramach rozpatrzenia i uzasadnienia uwagi będą przedstawione Prezydentowi i Radnym.

Monika Rogińska-Stanulewicz – Zauważyła, że na debacie zabrakło głosów mieszkańców zabudowy jednorodzinnej. Jakie jest ich zdanie na temat projektu planu.

Barbara Dyś – Zapewniła, że w trakcie procedury odbywały się spotkania z prawie wszystkimi mieszkańcami domów jednorodzinnych. Większość mieszkańców wyraziła aprobatę co do planów Spółki. Niektórzy mieszkańcy zgłaszali chęć zawarcia ugody z inwestorem. Po 2015 roku mieszkańcy zaskarżyli pozwolenie na budowę do Sądu Administracyjnego. Zaznaczyła jednak, że mieszkańcy nigdy nie wyrażali sprzeciwu wobec budowy centrum handlowego.

Z uwagi na brak kolejnych pytań debatę zakończono.

III. Ustalenia z dyskusji:

Uczestniczki debaty publicznej zostały poinformowane 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 strony.

Miejscowość, data 07.03.2017 r.

INSPEKTOR

.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)

PRZYDENT OLSZTYNA

.....
podpis Prezydenta Olsztyna

Piotr Grzymowicz