

w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Gutkowo w Olsztynie”.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz.717, z 2004r. Nr 6, poz.41, Nr141, poz. 1492) Rada Miasta Olsztyn rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu:

Lp.	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości , której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości , której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miasta Olsztyn		Uzasadnienie
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7
1	Uwaga Rady Osiedla Gutkowo w formie uchwały sprzeciwiającej się wprowadzaniu zabudowy wielorodzinnej na terenie osiedla Gutkowo i utrzymującej, że na osiedlu powinno znajdować się tylko budownictwo jednorodzinne, 18 uwag indywidualnych wniesionych na piśmie, 2 uwagi wniesione przez komitety społeczne, zbiorowa uwaga mieszkańców Gutkowa wniesiona podczas debaty oraz interpelacja radnego - przeciwko lokalizowaniu budynków wielorodzinnych na terenie osiedla Gutkowo, szczególnie w sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej.	W granicach opracowania planu	MW1, MW2, MW3, MW4, MW6, MW8, MW9	uwzględniona częściowo		Zlikwidowano zabudowę wielorodzinną MW4, i zmniejszono do 30% powierzchnię zabudowy MW3, zamieniając ją na zabudowę jednorodziną szeregową lub wolnostojącą, pozostałą zabudowę wielorodziną ograniczono nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wskaźnikiem intensywności zabudowy i niewielką wysokością-w większości do 3 kondygnacji nadziemnych.
2	Uchwała Rady Osiedla Gutkowo, przeciwko pozwoleniu na budowę budynków wielorodzinnych na terenie Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej przy ulicy Żurawiej	obr 141 działka 39/31	MW9		niewzględniona	Zabudowę wielorodziną ograniczono nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, niskim wskaźnikiem intensywności zabudowy i niewielką wysokością -do 3 kondygnacji nadziemnych, tak, aby nie była uciążliwa dla sąsiedniej zabudowy jednorodzinnej
3	Wniosek przeciwko lokalizowaniu zabudowy wielorodzinnej w sąsiedztwie działki nr 39/31 przy ul Żurawiej	Obr. 141 działka 39/31	MW9		niewzględniona	Zabudowę wielorodziną ograniczono nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, niskim wskaźnikiem intensywności zabudowy i niewielką wysokością -do 3 kondygnacji nadziemnych, tak, aby nie była uciążliwa dla sąsiedniej zabudowy jednorodzinnej
4	1) wniosek o dojazd do	Obr 153, dz. nr.:	MN31, 7ZU, MN13,	1)uwzględniona		

	<p>działek 43/1, 43/2 z ulicy 5KL20,</p> <p>2) odsunięcie sąsiedniej zabudowy wielorodzinnej MW8,</p> <p>3) odstąpienie od obligatoryjnego określenia wjazdu na działkę 30/1</p> <p>4) zmiana przeznaczenia dla działki 30/2 z zieleni na teren budowlany,</p> <p>5) zmiana przeznaczenia działki 30/1 z zabudowy jednorodzinnej na wielorodzinną.</p>	30/1, 30/2, 43/1, 43/2 oraz 41/7	MW8, TI	<p>2)uwzględniona</p> <p>3)uwzględniona</p> <p>4)uwzględniona częściowo</p>	5)nieuwzględniona	<p>4) na części terenów zielonych wprowadzono funkcję usług, w miejscu gdzie warunki gruntowo-wodne są stosunkowo najlepsze,</p> <p>5)zabudowa wielorodzinna jest wykluczona ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo istniejącej zabudowy jednorodzinnej</p>
5	Wniosek o wprowadzenie funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zamiast projektowanej zabudowy jednorodzinnej.	Fragm.. działek nr. 37,38 obr 141	1-MN9		nieuwzględniona	<p>Założeniem planu jest ograniczanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zwłaszcza w rejonach istniejącej zabudowy jednorodzinnej oraz przy ul. Żurawiej, która ma niewielką przepustowość.</p>
6	3 uwagi wniesione przez komitety społeczne, zawierające sprzeciw wobec realizacji drogi 1KZ40 na terenie osiedla, wniosek o lokalizowanie jej wzdłuż torów	w granicach opracowania planu	1KZ40(1x4), 2KZ 20(1x2)			<p>- Lokalizacja ulicy jest kontynuacją założeń poprzednio obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego oraz jest zgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyna.</p> <p>- Wpisano obligatoryjnie ochronę klimatu akustycznego terenów przyległych, gwarantującą zachowanie obowiązków zagospodarowania przestrzennego ; najodpowiedniejsza forma ochrony zostanie określona na etapie projektowania ulicy. obowiązkowe będzie też wykonanie analizy porealizacyjnej w zakresie klimatu akustycznego.</p> <p>- Podstawową funkcją ulicy Nowej Bałtyckiej ma być obsługa osiedla Gutkowo, przesunięcie jej poza teren osiedla mija się z celem.</p> <p>- Wykonanie ulicy , która przejęłaby funkcję ul Bałtyckiej i udrożniła osiedle jest niezbędne dla funkcjonowania Gutkowa.</p>
7	Uwaga, aby osłonięcie ulicy szybkiego ruchu		1KZ40(1x4), 2KZ 20(1x2), ZI,	uwzględniona		Wpisano obligatoryjnie ochronę klimatu

	ekranami dźwiękochłonnymi było obligatoryjne					akustyczne go terenów przyległych, gwarantującą zachowanie obowiązujących standardów środowiskowych ; najodpowiedniejsza forma ochrony zostanie określona na etapie projektowania ulicy.
8	Wniosek o zminimalizowanie szkodliwego oddziaływania ulicy 1KZ40(1x4) na sąsiednią zabudowę mieszkaniową poprzez realizowanie jej w tunelu		1KZ40(1x4), 2KZ 20(1x2), ZI		nieuwzględniona	Plan nie rozstrzyga o szczegółowych rozwiązaniach technicznych drogi. Na etapie projektu realizacyjnego będzie określona ochrona klimatu akustycznego terenów przyległych, gwarantującą zachowanie obowiązujących standardów środowiskowych, obowiązkowe będzie też wykonanie analizy porealizacyjnej w zakresie klimatu akustycznego.
9	Wniosek o przeznaczenie całej działki 39/31 pod zabudowę, bez terenów zielonych 10-ZU	Działka nr 39/31 obr 141	10 ZU	uwzględniona częściowo		Nabywcy działek muszą mieć możliwość ich uzbrojenia, ze względu na konfigurację terenu zestawiono pas zieleni pod kanalizację, w przypadku zastosowania przez inwestorów innych rozwiązań (np. przepompowni), teren 10ZU będzie mógł być podzielony na poprawę zagospodarowania działek sąsiednich.
10	Protest przeciwko sytuowaniu budynków OTBS w odległości 4 m od granicy działki 39/31	Działka nr 41/6 Obr141	MW 10		nieuwzględniony	Budynki OTBS realizowane są na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę.
11	Zbiorowy protest przeciwko zabudowie szeregowej,	Obr. 140, działki nr.40/2, 39/5, 43/2, 42/2, 42/3, 37/5, 15/5, 5/1, 6/2	MN34		nieuwzględniony	Zabudowę szeregową dopuszcza się, jako nieuciążliwą
12	Wniosek o zmianę terenów zabudowy jednorodzinnej, gdzie wyklucza się jakiegokolwiek funkcje uciążliwe, w tym bazy transportowe, na bazę Wojewódzkiego Ośrodka Ruchu Drogowego - powołujący się na postanowienie wojewody, na podstawie którego działki mają być przekazane na rzecz ośrodka.	Obr 141, działki nr 37, 38,	1.2,3,-MN9, 1-ZN, 4KD12		nieuwzględniona	Działki zlokalizowane są w centrum osiedla mieszkaniowego, w sąsiedztwie zabudowy w dużym stopniu zrealizowanej, lokalizacja uciążliwej funkcji, jaką jest baza transportowa, w tym miejscu jest wykluczona
13	wniosek o wprowadzenie zabudowy szeregowej na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	Obr 153, działki nr 57/8, 57/10	1-MN18		nieuwzględniona	Założeniem planu jest zmniejszanie intensywności zabudowy na terenie osiedla. Zmiana zabudowy wolnostojącej na szeregową byłaby sprzeczna z interesami mieszkańców sąsiedniej , już istniejącej, zabudowy

						jednorodzinnej.
14	Sprzeciw właścicieli działki nr. 21, obr. 139 wobec lokalizowania pasa drogowego ulicy Orlej (15 KD) na ich terenie.	nr. 21, obr. 139	2-MN3, 15KD	uwzględniona		
15	Sprzeciw wobec lokalizacji po sąsiedztwie zakładu uciążliwego dla środowiska, (hałas, nieprzyjemne zapachy)	nr. 19, obr. 139	2-MN3	uwzględniona		Zapis w planie dla terenu 2-MN3 wyklucza funkcje uciążliwe lub szkodliwe dla otoczenia, w tym inwestycje emitujące nieprzyjemne zapachy lub będące źródłem hałasu.
16	Wniosek o dopuszczenie 4 kondygnacji nadziemnych w budynku mieszkalnym, na działkach 43/1, 43/2, 156/3 obręb 139, przy ul. Sokolej, obok istniejącego budynku 4-kondygnacyjnego.	43/1, 43/2, 156/3 obręb 139,	2-MW1	uwzględniona		Sąsiedni budynek mieszkalny ma 4 kondygnacje, a w sąsiedztwie nie ma zabudowy jednorodzinnej istniejącej ani projektowanej.
17	Sprzeciw wobec funkcji rzemieślniczej w bezpośrednim sąsiedztwie działki na której zlokalizowany jest zakład przetwórstwa tworzyw sztucznych. Właścicielka bierze pod uwagę rezygnację z funkcji produkcyjnej na rzecz funkcji mieszkalnej i postuluje ustanowienie pasa ochronnego	Obręb 139, Działki nr.17/2, 19	2-MN3, PS2	uwzględniona		
18	Wniosek o utrzymanie funkcji produkcyjnej na terenie dzierżawionym przez wnioskodawcę.	Działka nr.139-50/5	PS5	uwzględniona częściowo		Utrzymanie dla terenu wyłącznie funkcji produkcyjnej jest sprzeczne z wnioskiem właściciela terenu, który postulował wprowadzenie funkcji mieszkaniowej jako alternatywnej. Jednak funkcją podstawową terenu pozostaje nadal rzemiosło nieuciążliwe.
19	1) Wniosek o uwzględnienie w projekcie planu ustaleń decyzji nr II- 918/99 z1999 r, dotyczących obsługi komunikacyjnej działki nr 141-33/4 z ul Żurawiej 2) Wniosek o korektę przebiegu uliczki dojazdowej 1K12, tak aby nie kolidowała z w/w działką. 3) Wniosek umieszczenie spowalniaczy prędkości na ul Żurawiej na odcinku wąskiego i ostrego zakrętu, nie posiadającego chodników.	Działka nr 141-33/4	1MN12, 1KD12	1)uwzględniona 2) uwzględniona	3) nieuwzględniona	3) plan nie określa szczegółów technicznych ulicy takich jak spowalniacze, zostanie to rozstrzygnięte na etapie projektu budowlanego.
20	Wniosek o wydzielenie 2 działek zamiast 3, w celu zmniejszenia intensywności zabudowy przy ul. Wróbla	139-92, 93, 94, 116, 64/2	4-MN19	uwzględniona		

21	Wniosek o nie wprowadzanie nowej zabudowy mieszkaniowej, w sąsiedztwie istniejącego zakładu produkcyjnego firmy "Czmuda", jako funkcji będącej w konflikcie z istniejącą, uciążliwą funkcją produkcyjną. Warunkowo można wprowadzić funkcję mieszkaniową, ale tylko wtedy gdy również firma „Czmuda” S.A. wyrazi zgodę na przekwalifikowanie swego terenu na mieszkaniowy.	Działki 139-49/13, 49/21, 49/20, 49/10, 50/2, 50/6	PS1	uwzględniona		
22	Uwaga, że tereny kolejowe położone w granicach opracowania planu Gutkowa, na dzień dzisiejszy są terenami zamkniętymi, jednak rozpoczęto procedurę podziału ich na działki pod funkcję mieszkaniową. Przeznaczenie terenu proponowane przez wnioskodawcę to „zabudowa mieszkaniowa z występującymi usługami”	Obr. 139, nr działki 83/3	KK, 14KD, 15KD12, PS4		niewzględniona	Ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo kolei, w planie na fragmencie przedmiotowego terenu przewiduje się funkcję usługową i rzemieślniczą. Ustalenia planu będą obowiązywać dla terenów wyłączonych z terenów zamkniętych.
23	Uchwała Rady Osiedla nr XI/34/2005 z 22 lutego 2005, pozytywnie opiniująca poszerzenie cmentarza parafialnego	Obr 141, działka 32/2	2ZC	uwzględniona		
24	Wniosek o ustawienie murków oporowych na ul Jastrzębiej przy posesji nr 1.	Obr. 141-32/3	3KD		niewzględniona	Szczegółowe rozwiązania techniczne ulic nie są przedmiotem planu.
25	Uwaga wniesiona podczas publicznej dyskusji - sprzeciw wobec lokalizacji składu budowlanego przy ul. Bałtyckiej 130	Obr 140 działki nr 96/2, 58	U10	uwzględniona		

Przewodniczący Rady

Zbigniew Dąbkowski