

**ZARZĄDZENIE NR 102/2021
WÓJTA GMINY OLSZTYN
z dnia 6 października 2021 r.**

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w rejonie ulic Południowej i Olsztyńskiej w miejscowości Turów w gminie Olsztyn

Na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2021.741 z późn. zm.) oraz art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2021.1372).

**Wójt Gminy Olsztyn
zarządza:**

§ 1.

1. Rozpatrzyć uwagi wniesione do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w rejonie ulic Południowej i Olsztyńskiej w miejscowości Turów w gminie Olsztyn.
2. Sposób rozpatrzenia uwag zawiera załącznik do zarządzenia.

§ 2.


Wykonanie zarządzenia powierza się kierownikowi referatu nieruchomości i gospodarki komunalnej Urzędu Gminy Olsztyn.

§ 3.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

§ 4.

Zarządzenie sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach.


WÓJT
Tomasz Kucharski

2

3

Stanowisko Wójta Gminy Olsztyn w sprawie rozpatrzenia uwagi złożonej w wyniku ponownego wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w rejonie ulicy Południowej i Olsztyńskiej w miejscowości Turów w gminie Olsztyn

Ponowne wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu miało miejsce w okresie od 27.07.2021 r. do 24.08.2021 r. Okres zbierania uwag do projektu trwał do 14.09.2021 r.

Do projektu planu wniesiono następującą uwagę:

[1] XX

Treść uwagi: Wnoszę o jak poniżej.

1. W zakresie dotyczącym Nieruchomości Wnioskodawcy:

1.1. W §14 ust. 1 Projektu MPZP, ponownie wnosi się o wprowadzenie co najmniej dla obszaru Nieruchomości Wnioskodawcy (obecnie w Projekcie MPZP stanowiącego część obszaru 2MNU1) następującego zapisu:

„1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej i usług, ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi (z wyłączeniem: stacji paliw - w tym gazowych), wraz z infrastrukturą techniczną, w tym zabudową gospodarczą, zielenią urządzoną i placami postojowymi;
- 2) Przeznaczenie uzupełniające: drobne działalności produkcyjne i magazynowe w powiązaniu z funkcją mieszkaniową, garaże (z wyłączeniem garaży blaszanych), budynki gospodarcze oraz wiaty.”

1.2. W zakresie powyższym, tj. §14 ust. 1 Projektu MPZP wnosi się ponadto o usunięcie niezgodności zapisów Projektu MPZP z przepisami prawa, tj. granicami władztwa planistycznego gminy wyznaczonymi przez art. 20, 21 i 22 Konstytucji RP, art. 2 ustawy z dnia 6 marca 2018 r. Prawo przedsiębiorców (Dz. U. z 2018 r. poz. 646 z późn. zm. dalej: „Prawo przedsiębiorców”), oraz art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2021.741, dalej: „u.p.z.p.”), w zakresie w jakim Projekt MPZP wyłącza spośród kategorii usług: komisji samochodowe, usługi konserwacji i naprawy pojazdów samochodowych, handlu hurtowego, handlu węglem i sypkimi materiałami budowlanymi oraz transportu i gospodarki magazynowej, wprowadzając bezprawne różnicowanie sytuacji prawnej określonej grupy przedsiębiorców, co prowadzi do dyskryminacji tej klasy podmiotów i ograniczenia ich działalności w zakresie szerszym niż zostało to dopuszczone przez przepisy rangi ustawowej.

1.3. W zakresie powyższym, tj. §14 ust. 1 Projektu MPZP wnosi ponadto o usunięcie niezgodności powyższych zapisów z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn przyjętego Uchwałą nr XV/141/2012 Rady Gminy Olsztyn z dnia 28 czerwca 2012 roku (dalej: „Studium”), bowiem Studium przewiduje na obszarze na którym położona jest Nieruchomość Wnioskodawcy:

- a) wszelkie kategorie usług zdefiniowanych w Studium, włączając w to: handel, naprawy i konserwację pojazdów samochodowych i warsztaty samochodowe, działalność usługową wspomagającą transport (do której zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności zalicza się gospodarkę magazynową), oraz pozostałą działalność usługową i to w kategorii przeznaczenia podstawowego, a wyłącza jedynie: usługi wytwarzania i zaopatrywania w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostawy wody, gospodarowania ściekami i odpadami;
- b) w ramach przeznaczenia uzupełniającego, w powiązaniu z funkcją mieszkalną dopuszcza tak zabudowę produkcyjną jak i magazynową;

1.4. W przypadku nieuwzględnienia uwag określonych w pkt. 1.1. - 1.3. powyżej, wnosi się ponadto o określenie w Prognozie skutków finansowych dla MPZP skutków jego uchwalenia, wynikających z art. 36 u.p.z.p., a to zgodnie z §11 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2003.164.1587 (dalej także: „Rozporządzenie”), w tym w szczególności wobec położenia znacznej części Nieruchomości Wnioskodawcy w zakresie wyznaczonego w Projekcie MPZP obszaru

o którym mowa jest w aktualnie obowiązującym art. 4 ust. 1 pkt. 2) ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz.U. 2021.724, tj. - dalej: „Ustawa wiatrakowa”) praktycznie wyłącza możliwość jakiegokolwiek zabudowy Nieruchomości Wnioskodawcy, co uzasadniać będzie wysokość oraz kategorię roszczeń Wnioskodawcy wynikających z art. 36 ust. 1 u.p.z.p.

1.5. W miejsce obecnego zapisu §14 ust. 2 pkt. 3) Projektu MPZP (maksymalna wysokość), ponownie wnosi się o wprowadzenie co najmniej dla obszaru Nieruchomości Wnioskodawcy (obecnie w Projekcie MPZP stanowiącego część obszaru 2MNU1) następującego zapisu:

„Maksymalna wysokość:

- a) Budynków mieszkalnych - 9 m;
- b) Budynków usługowych - 9 m;
- c) Budynków innych, w tym garaży, budynków gospodarczych, magazynowych, oraz wiat i altan – 9 m.”

1.6. W miejsce obecnego zapisu §14 ust. 2 pkt. 4) Projektu MPZP (kształtowanie zabudowy) wnosi się o wprowadzenie co najmniej dla obszaru Nieruchomości Wnioskodawcy (obecnie w Projekcie MPZP stanowiącego część obszaru 2MNU1) następującego zapisu:

„Maksymalna szerokość fasady frontowej - 18 m”.

2. W pozostałym zakresie dotyczącym zapisów Projektu MPZP:

2.1. W zakresie ustaleń dotyczących §13 ust. 1 Projektu MPZP:

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem 1MN wnosi się o usunięcie rażących niezgodności zapisów Projektu MPZP z zasadami sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, oraz zapisami Studium w zakresie w jakim dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MN), w odróżnieniu od licznych ograniczeń dla terenów zabudowy mieszkaniowej i usług (MNU), oraz ograniczeń dla obszarów produkcyjnych (PU) dopuszcza bez ograniczeń wszelkie usługi, w tym w szczególności dopuszcza i to jako przeznaczenie podstawowe a nie uzupełniające (jak brzmi w tym zakresie Studium) prowadzenie zakazanej przez zapisy Studium na tym obszarze sprzedaży paliw (w tym gazowych), handlu odpadami i złomem, wytwarzania i zaopatrywania w energię elektryczną, gaz, ciepło, dostawy wody, gospodarowania ściekami i odpadami.

Ponadto, w stosunku do wcześniejszego projektu dopuszcza na obszarze położonej w tym samym miejscu co Nieruchomość Wnioskodawcy zabudowy mieszkaniowej (w kategorii przeznaczenia podstawowego) działalność w Projekcie MPZP wykluczoną dla nieruchomości bezpośrednio sąsiedniej, tj. działalność w zakresie konserwacji i naprawy pojazdów, co nie znajduje uzasadnienia planistycznego i podyktowane jest przesłankami wyłącznie podmiotowymi. Co stanowi nadużycie władztwa planistycznego, oraz sprzeczne jest z zasadami sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (MN) nie może charakteryzować się słabszymi ograniczeniami w zakresie funkcji usługowej niż zabudowa PU oraz MNU.

ad. 1. Sposób rozpatrzenia przez Wójta - uwaga nieuwzględniona w części

Uwzględnioną część uwagi stanowi:

- dopuszczenie usług konserwacji i napraw pojazdów w budynku o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 100 m²; [należy zauważyć, iż wprowadzone dopuszczenie modyfikuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy w odniesieniu do uwag nr 1 i nr 2 złożonych po pierwszym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu; modyfikację stanowi nie całkowite wyłączenie „usług konserwacji i napraw pojazdów samochodowych” z terenów MNU1, lecz wyłączenie takich, które mogą być realizowane w budynku o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m²];

- zwiększenie maksymalnej wysokości budynków gospodarczych i garaży oraz wiat i altan z 4 m do 5 m, aczkolwiek postulowano 9 m (zmianę tą, oprócz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, wprowadzono również dla terenów MNU1 i MNU2).

1.1. Nieuwzględnioną część uwagi stanowi nie wprowadzenie pozostałych proponowanych zmian, co oznacza, że dla terenów MNU1 w katalogu usług wyłączonych z przeznaczenia podstawowego pozostają „stacje paliw, komis samochodowe, handel węglem i sypkimi materiałami budowlanymi oraz transport i gospodarka magazynowa”. Nie rozszerzono również kategorii drobnych działalności produkcyjnych o „działalności magazynowe”, gdyż występują jako „transport i gospodarka magazynowa”. Działalności magazynowe jako towarzyszące działalności produkcyjnej nie wymagają oddzielnego traktowania.

1.2. Wyłączenie ww. form działalności gospodarczych nie jest naruszeniem granic władztwa planistycznego gminy ani dyskryminacją określonej grupy przedsiębiorców, lecz zgodnym z zasadami

planowania przestrzennego rozmieszczeniem funkcji gospodarczych i mieszkaniowych.

1.3. Nie zachodzi niezgodność z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, gdyż definicja usług podana w Studium do usług zalicza „działalność usługową wspomagającą transport”, natomiast działalność w zakresie „transportu i gospodarki magazynowej” została przydzielona do „działalności produkcyjnych i magazynowych”. W przełożeniu na ustalenia studium odnośnie terenów oznacza to, iż działalność „transportowa i magazynowa” dopuszczona jest na terenach zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej, oznaczonych symbolem P. Dopuszczona jest również na terenach oznaczonych w Studium jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami MNU – ale wyłącznie jako drobne działalności produkcyjne i magazynowe, tj. możliwe do realizowania w budynku o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 200 m². Niezależnie jednak od podawanej przez uwagodawcę tezy o niezgodności projektu planu ze Studium, warto zauważyć, że planowanie przestrzenne nie polega na ścisłym powielaniu formuł z wcześniejszych dokumentów planistycznych, lecz na uwzględnianiu bieżących uwarunkowań i zmieniających się okoliczności (z odpowiednim poszanowaniem praw właścicielskich). Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy, a więc w swej naturze dość ogólnym. Ustalenia studium konkretyzuje się w planie zagospodarowania przestrzennego, a nie powiela.

1.4. Skutki finansowe uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w rejonie ulicy Południowej i Olsztyńskiej w miejscowości Turów w gminie Olsztyn określa odrębne opracowanie pn. Prognoza skutków finansowych. Należy zauważyć, że poziom wyniku finansowego wykazany w prognozie, może być obarczony dużym błędem, z uwagi na nieprzewidywalność cen rynkowych, zmienność uwarunkowań w czasie, a także na to, że dane wyjściowe przyjęte do kalkulacji są danymi przybliżonymi. W związku z tym wielkości podane w prognozie finansowej nie mogą stanowić podstawy do np. wydania decyzji podatkowych, decyzji związanych z pobieraniem opłat planistycznych lub z wypłacaniem odszkodowań w związku ze spadkiem wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu oraz wszelkich innych roszczeń finansowych.

W tym kontekście uwagodawca poruszył wątek tzw. „ustawy wiatrakowej” odnośnie „położenia znacznej części Nieruchomości Wnioskodawcy [uwagodawcy] w zakresie wyznaczonego w Projekcie MPZP obszaru o którym mowa jest w aktualnie obowiązującym art. 4 ust. 1 pkt. 2) ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych”. W przedmiotowym obszarze znajduje się ok. 20% powierzchni działki nr 20, ale - co najistotniejsze – wejście w życie kwestionowanego projektu planu umożliwi, zgodnie z art. 15 pkt 8 „ustawy wiatrakowej”, realizację budynku mieszkalnego albo o funkcji mieszanej na dodatkowym fragmencie działki (ok. 340 m²) w obszarze, o którym mowa w art. 4 ust. 1 tejsze ustawy. A przede wszystkim należy zauważyć, iż kwestionowany projekt planu dopuszcza do zainwestowania całą powierzchnię (100%) działki nr 20, podczas gdy obowiązujący na tym terenie plan zagospodarowania przestrzennego z 2005 r. (uchwała nr XXI/233/2005 rady Gminy Olsztyn z dnia 22 listopada 2005 r.) określa możliwość zainwestowania tej działki na poziomie ok. 35% powierzchni. Nie zachodzą więc przesłanki roszczeń o których pisze uwagodawca, gdyż wartość jego działki wzrośnie w wyniku uchwalenia projektu planu a kwestia ograniczeń od „wiatraków” będzie wyeliminowana poprzez wejście projektu planu w życie w ciągu 72 miesięcy od wejścia w życie „ustawy wiatrakowej”, tj. do czerwca 2022 r.

Skala i rodzaj prowadzonej (i planowanej do intensyfikacji) działalności gospodarczej na działce nr 20 (k.m. 4) w miejscowości Turów są nieodpowiednie dla tej lokalizacji (sąsiedztwo linii kolejowej nie jest tu istotnym czynnikiem). Z całą mocą należy podkreślić, iż żaden z dokumentów planistycznych opracowanych przez gminę nigdy nie dopuszczał takiej działalności gospodarczej w tym miejscu. Natomiast nie jest intencją gminy ograniczenie możliwości prowadzenia działalności gospodarczej na terenie gminy. Wyrazem tego jest m.in. fakt, iż podjęta została Uchwała nr XIV/172/20 z dnia 27 października 2020 r. w sprawie przystąpienie do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn, w której trzeci obszar proponowanej zmiany stanowi obszar w Turowie zawarty pomiędzy zakładem Wosana, ul. Południową, ul. Olsztyńską i linią energetyczną WN 400 kV. Zmiana będzie polegała na przekształceniu dotychczasowych terenów otwartych, rolniczych na tereny zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej.

Powyższy fakt można powiązać z „Petycją do Wójta Gminy Olsztyn i Rady Gminy Olsztyn dotyczącą planowanych zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w rejonie ulicy Południowej i Olsztyńskiej w miejscowości Turów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko” załączoną do omawianej uwagi. W petycji wyrażono pogląd, iż „przeznaczenie tego obszaru [prawdopodobnie chodzi o obszar planu] (bez sztucznych barier, w szczególności bez wykluczenia poszczególnych kategorii usług, w tym usług transportowych) spowodować może w długofalowej perspektywie nie tylko utworzenie nowych miejsc pracy, ale także zatrzymanie odpływu ludności. Lecz to

właśnie planowana zmiana przeznaczenia obszaru w Turowie zlokalizowanego pomiędzy zakładem Wosana, ul. Południową, ul. Olsztyńską jest wyrazem właściwego kształtowania struktury przestrzennej w gminie, gdzie tereny gospodarcze i tereny mieszkaniowe nie są całkowicie przemieszane, co nieuchronnie prowadzi do konfliktów przestrzennych. Należy ponadto zauważyć, że o ruchach migracyjnych ludzi decyduje wiele czynników, w tym – mający coraz większe znaczenie – czynnik atrakcyjności środowiska zamieszkania. Atrakcyjności tej nie sprzyja współwystępowanie funkcji gospodarczych (szczególnie uciążliwych) z mieszkaniowymi. Nie bez znaczenia w tym aspekcie jest czynnik bliskości obszaru Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”. Sąsiedztwo parku (granica parku opiera się o zachodni fragment granicy projektu planu) wzmacnia atrakcyjność środowiska zamieszkania.

1.5 - 1.6. Nie zwiększa się parametru maksymalnej szerokości fasady frontowej MNU1 (z 16 m do 18 m). Natomiast postulowana wysokość budynków mieszkalnych i budynków usługowych (9 m) jest w projekcie planu już ustalona.

Ustalone parametry (wraz z wprowadzoną zmianą zwiększenia maksymalnej wysokości budynków gospodarczych i garaży oraz wiat i altan z 4 m do 5 m) są wystarczające dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.

ad. 2. Sposób rozpatrzenia przez Wójta - uwaga nieuwzględniona w części

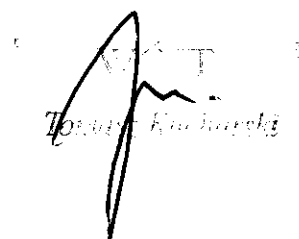
Uwzględnioną część uwagi stanowi:

- eliminacja ograniczenia w §13, tj. dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, realizacji działalności usługowych wyłącznie w lokalu użytkowym oraz - rozszerzenie ww. możliwości - do budynku o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 100 m².

Wprowadzenie ww. zmian nie usuwa – jak pisze uwagodawca – „rażących niezgodności zapisów projektu MPZP z zasadami sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zapisami Studium”, gdyż takie niezgodności nie występowały w projekcie planu zarówno przed pierwszym, jak i przed drugim wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu.

Tereny MN traktowane są w projekcie planu jako tereny o uspokojonej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. Ograniczenie możliwości realizacji usług do lokalu użytkowego lub do budynku o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej np. 100 m² jest standardowym zapisem planistycznym. Zgodnie z zasadami przyjętymi w projekcie planu, największe ograniczenia dla działalności gospodarczych dotyczą terenów MN, i odpowiednio mniejsze terenów MNU1 a następnie MNU2. Najmniej ograniczeń dla działalności gospodarczych występuje – co oczywiste - na terenach PU (obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej).

Ponadto, uwagodawca nie zauważa, iż np. handel odpadami i złomem oraz magazynowanie, przetwarzanie i odzysk odpadów są wyłączone z zakresu usług, zgodnie z definicją podaną w projekcie planu (§3 pkt 3), co oznacza, iż te rodzaje usług z zasady nie są dopuszczone do realizacji w całym obszarze planu.



Wójt
Tomasz Kowalski