

**ZARZĄDZENIE NR 64/2021**  
**WÓJTA GMINY OLSZTYN**  
z dnia 7 lipca 2021 r.

**w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do 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.2020.713)

**Wójt Gminy Olsztyn**  
zarządza:

**§ 1.**

1. Rozpatrzyć uwagi wniesione do 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.**

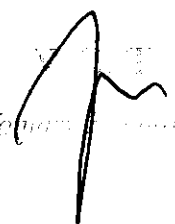
Wykonanie zarządzenia powierza się kierownikowi referatu nieruchomości i gospodarki komunalnej Urzędu Gminy Olsztyn.

**§ 3.**

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

**§ 4.**

Zarządzenie sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach.

  
Tomasz Krawczyk



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

Wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu miało miejsce w okresie od 27.04.2021 r. do 26.05.2021 r. Okres zbierania uwag do projektu trwał do 17.06.2021 r.

Do projektu planu wniesiono następujące uwagi (treść uwag podana w skrócie):

**[1] AA i inni mieszkańcy (30 podpisów).**

Treść uwagi: [Niżej podpisani] mieszkańcy miejscowości Turów przy ul. Południowej oraz Akacyjnej wyrażamy stanowczy sprzeciw w sprawie przekształcenia na tereny przemysłowe działki nr 20 przy ul. Południowej w miejscowości Turów, która należy do /.../ prowadzącego firmę /.../ z siedzibą przy ul. Botanicznej 9a w Olsztynie. Prowadzenie działalności tego typu jest dla pobliskich mieszkańców bardzo uciążliwe, głównie pod względem hałasu i kurzu. Od momentu rozpoczęcia działalności transportowej firmy /.../ przy ul. Południowej w znaczący sposób obniżyła się jakość naszego życia. Baza transportowa, która od około 2014 roku działa tam nielegalnie jest usytuowana bezpośrednio przy budynkach mieszkalnych, a według obowiązujących przepisów powinna być oddalona od zabudowań na odległość nie mniejszą niż 100 metrów. Wyrażamy również sprzeciw w sprawie postawienia wiat/hał naprawczych dla tirów, o których właściciel działki /.../ podczas prowadzonych z nim rozmów wspominał wielokrotnie. Hałas towarzyszący naprawie ciągników siodłowych, naczep oraz wymianie kół bardzo negatywnie odbija się na jakości naszego życia. Towarzyszący naprawom oraz wymianie kół hałas uniemożliwia pobliskim mieszkańcom spokojny wypoczynek oraz sen w trakcie dnia np. po zakończonej pracy na zmianach nocnych. Ponadto wjazdy i wyjazdy tirów wraz z naczepami przyczyniają się do zakłócenia ciszy nocnej. Gdy samochody ciężarowe przejeżdżają obok mieszkań nie można czasem otworzyć okien, ponieważ tumany kurzu oraz spaliny wlatują do domów. Zapach spalin wyczuwalny jest również gdy samochody stoją na terenie bazy transportowej na wolnych obrotach. W chwili obecnej na terenie bazy transportowej należącej do ww. nie są parkowane pojazdy ciężarowe, jest to jednak tylko chwilowe. Spowodowane jest to wyłącznie tym, iż przeciwko firmie /.../ prowadzona jest sprawa sądowa. Sam właściciel podczas prowadzonych z nim rozmów zaznaczał, że nie wycofa się dobrowolnie z prowadzenia działalności transportowej znajdującej się pod adresem Turów ul. Południowa (działka nr 20).

Panie Wójcie od lat znany jest Pan z tego, że troszczy się o mieszkańców zarządzanej przez Pana gminy. Dlatego też i w tym przypadku zwracamy się o pomoc i pełne zrozumienie. Bardzo prosimy o to, aby uniemożliwił Pan przekształcenia działki /.../ na tereny przemysłowe. W naszej ocenie prowadzenie działalności transportowej oraz usługi naprawcze samochodów ciężarowych tak blisko zabudowań mieszkalnych, bez wyrażenia zgody mieszkańców jest niezgodne z prawem. Pobliscy mieszkańcy nigdy nie wyrażą na to zgody. W przypadku gdy właściciel działki uzyska z gminy pozwolenie na przekształcenie działki pod opisywaną działalność gospodarczą da wolną rękę właścicielowi do prowadzenia działalności co będzie skutkowało rozwojem uciążliwej dla mieszkańców działalności.

Sposób rozpatrzenia przez Wójta - uwaga nieuwzględniona w części.

Nieuwzględnioną (bezpprzedmiotową) część uwagi stanowi sprzeciw „w sprawie przekształcenia na tereny przemysłowe działki nr 20 przy ul. Południowej”. Rzecz w tym, iż projekt planu nie zakłada takiej sytuacji. Działka nr 20 położona jest w terenie, który projekt planu określa jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczony symbolem MNU1. Projekt planu nie dopuszcza na tym

terenie m.in. działalności transportowej i związanej z gospodarką magazynową.

Uwzględnioną część uwagi stanowi wprowadzenie do §14 ust. 1 pkt 1, tj. do katalogu wyłączeń w przeznaczeniu podstawowym dla terenów MNU1 oprócz wymienionych usług (stacji paliw, komisów samochodowych, handlu hurtowego, handlu węglem i sypkimi materiałami budowlanymi oraz transportu i gospodarki magazynowej) dodatkowo – usług konserwacji i napraw pojazdów samochodowych.

### [2] BB.

Treść uwagi: Wyrażamy sprzeciw wobec dążenia pana /.../ do uzyskania pozwolenia na prowadzenie działalności gospodarczej na sąsiadującej bezpośrednio z naszą posesją działce.

Dotychczasowa aktywność na posesji pana /.../ charakteryzuje się dużą uciążliwością. Prowadzona tam działalność jest istotnie związana z hałasem pochodzącym nie tylko z wjazdem i wyjazdem samochodów ciężkich typu TIR, jak również z szeroko rozumianą obsługą serwisowo-naprawczą tych samochodów. Naprawy te wiążą się z użyciem kluczy udarowych, młotów i szlifierek oraz z długotrwałą pracą samochodów na jałowym biegu. Hałas ten zgodnie z przeprowadzonymi przez biegłego sądowego badaniami w znacznym stopniu przekracza normy emisji hałasu właściwe dla obszarów zabudowy jednorodzinnej.

Jesteśmy rodziną wychowującą dwóch synów z autyzmem wczesnodziecięcym. Tak hałaśliwe sąsiedztwo powoduje istotne zachwianie równowagi emocjonalnej chłopców co w sposób bardzo niekorzystny wpływa na proces terapii i nauki synów. Chłopcy nie śpią po nocach — samochody z placu sąsiada wyjeżdżają już od godziny 2.30 a ostatni potrafi zjechać przed godziną 24. Poziom frustracji wynikający z nieprzespanej nocy przekłada się na wzrost zachowań agresywnych i autoagresywnych, spadek funkcji poznawczych, zaobserwowano pojawienie się zachowań lękowych i wycofanie się synów z już nabytych umiejętności.

Jeżeli z niezrozumiałych dla nas przyczyn i mimo naszego sprzeciwu, władze gminy Olsztyn wyrażą zgodę na prowadzenie działalności na sąsiadującej z naszym domem placu prosimy o odsunięcie miejsca wykonywania tej działalności o 100 m. od naszej posesji zgodnie z obowiązującym prawem.

Jeżeli podjęta działalność na sąsiadującej działce będzie nosić takie znamiona uciążliwości i w tak negatywny sposób wpływać na poziom życia i funkcjonowania naszej rodziny zastrzegamy sobie prawo do roszczenia odszkodowawczego od Urzędu Gminy Olsztyn.

Sposób rozpatrzenia przez Wójta - uwaga nieuwzględniona w części.

Nieuwzględnioną (bezprzedmiotową) część uwagi stanowi sprzeciw „wobec dążenia pana /.../ do uzyskania pozwolenia na prowadzenie działalności gospodarczej na sąsiadującej bezpośrednio z naszą posesją działce”. Rzecz w tym, iż plan zagospodarowania przestrzennego nie jest dokumentem udzielającym (lub nie udzielającym) zgody na prowadzenie działalności gospodarczej. Plan zagospodarowania przestrzennego – zgodnie z art. 14 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustala przeznaczenia terenów i określa sposoby ich zagospodarowania. W tym sensie, tj. pośrednio, poprzez określenie warunków przestrzennych, plan zagospodarowania wpływa na możliwości prowadzenia działalności gospodarczych.

Uwzględnioną część uwagi stanowi wprowadzenie do §14 ust. 1 pkt 1, tj. do katalogu wyłączeń w przeznaczeniu podstawowym dla terenów MNU1 oprócz wymienionych (stacji paliw, komisów samochodowych, handlu hurtowego, handlu węglem i sypkimi materiałami budowlanymi oraz transportu i gospodarki magazynowej) dodatkowo - konserwacji i napraw pojazdów samochodowych.

### [3] CC.

Treść uwagi: Działając imieniem /.../, w nawiązaniu do przewidywanej zmiany planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Turów wyrażam sprzeciw co do podjęcia uchwały i oświadczam, że jeśli uchwała ta zostanie podjęta, będzie zaskarżona zgodnie z przepisami.

Sposób rozpatrzenia przez Wójta - uwaga nieuwzględniona (bezprzedmiotowa).

Uwaga nie odnosi się do jakiegokolwiek ustalenia projektu planu.

#### [4] DD.

Treść uwagi: Wnoszę o jak poniżej.

##### 1. W zakresie dotyczącym Nieruchomości Wnioskodawcy:

1.1. W miejsce obecnego §14 ust. 1 Projektu MPZP wprowadzenie co najmniej dla obszaru Nieruchomości Wnioskodawcy 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.

W przypadku nieuwzględnienia uwag określonych w pkt. 1.1. 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“].

1.2. W miejsce obecnego zapisu §14 ust. 2 pkt. 3) Projektu MPZP (maksymalna wysokość), 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.”

1.3. 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 określonych w §5 ust. 5 Projektu MPZP:

Wnosi się o usunięcie §5 ust. 5 Projektu MPZP jako wprowadzonego z istotnym naruszeniem zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. art. 15 ust. 2 pkt. 6) Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U.2021.741 t.j. z dnia 2021.04.22, dalej: „u.p.z.p”) w zw. z art. 37g ust. 2 pkt. 2) tej ustawy oraz w związku z §4 pkt. 6) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

W zakresie uregulowanym w §13 ust.1, tj. dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami 1MN-4MN, wnosi się o usunięcie niezgodności zapisów Projektu MPZP z zasadami sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, oraz zapisami 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”) w tym w szczególności w zakresie w jakim:

1) Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), w odróżnieniu od licznych ograniczeń dla terenów zabudowy mieszkaniowej i usług (MNU), oraz ograniczeń dla obszarów produkcyjnych (PU) dopuszcza praktycznie bez ograniczeń wszelkie usługi, pod warunkiem ich prowadzenia w lokalu użytkowym o którym mowa jest w przepisach prawa budowlanego, z wyłączeniem przy tym usług konserwacji i naprawy pojazdów, handlu hurtowego oraz działalności związanej z zakwaterowaniem, w rezultacie których to naruszeń:

- Projekt MPZP całkowicie wyłącza działalność w zakresie usług prowadzonych przez właścicieli tych terenów prowadzonych poza lokalami użytkowymi, co oznacza jego sprzeczność z art. 22 Konstytucji RP, art. 31 ust. 3 Konstytucji RP, oraz art. 64 ust. 3 Konstytucji RP, oraz art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. poprzez wprowadzenie w planie nieuzasadnionych w żadnym z dokumentów planistycznych, ani przepisów rangi ustawowej zakazów prowadzenia określonej działalności gospodarczej oraz wymogu prowadzenia działalności w określony sposób, podczas gdy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego można ustalić zasady kształtowania, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, natomiast nie jest dopuszczalne wprowadzenie nakazów jej prowadzenia w określony sposób (w lokalu użytkowym),

- w sposób faktyczny Projekt MPZP zezwala na prowadzenie działalności usługowej na tym obszarze wyłącznie niektórym z jego mieszkańców, w zakresie pozostałych wprowadza natomiast w sposób nietransparentny oraz nieuzasadniony istotne ograniczenia swobody prowadzenia działalności gospodarczej na terenach niezabudowanych, jak i prowadzenie działalności gospodarczej w budynkach mieszkalnych, co nosi znamiona rozstrzygnięcia indywidualnego a tym samym narusza art. art. 22 Konstytucji w zw. z art. 32 ust. 1 Konstytucji, a nadto art. 14 ust. 8 u.p.z.p. oraz art. 94 Konstytucji poprzez wydanie aktu o charakterze indywidualnym i konkretnym w sytuacji, gdy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powinien być aktem o charakterze generalnym i abstrakcyjnym;

- niezależnie od miejsca w jakim prowadzona jest działalność gospodarcza: wprowadza całkowity zakaz prowadzenia działalności gospodarczej określonego rodzaju (tj. związanej z zakwaterowaniem), nie znajdujący uzasadnienia w pozostałych dokumentach planistycznych związanych z Projektem MPZP, a tym samym wyłącza w sposób całkowity podstawowe przeznaczenie tych terenów przewidziane w zapisach Studium do których należy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i pensjonaty, co poza oczywistą sprzecznością z zapisami Studium nie znajduje najmniejszego uzasadnienia z uwagi na potrzebę ochrony interesu publicznego.

2) Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), w odróżnieniu od licznych ograniczeń dla terenów zabudowy mieszkaniowej i usług (MNU), a także działalności produkcyjnej i magazynowej (PU) poza ograniczeniami opisanymi w pkt. 1) powyżej nie przewiduje innych ograniczeń dla prowadzonej działalności gospodarczej (pod warunkiem jej prowadzenia w lokalu użytkowym), w tym w szczególności dopuszcza prowadzenie (pod warunkiem ich prowadzenia w lokalu użytkowym) zakazanej przez zapisy Studium: sprzedaży paliw (w tym gazowych). Dopuszcza tym także takie usługi jak np. handel odpadami i złomem, gospodarowanie ściekami i odpadami, spalarnie odpadów, itp. co stanowi wręcz oczywiste nadużycie władztwa planistycznego, oraz sprzeczne jest z zasadami sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (MN) nie może charakteryzować się ograniczeniami funkcji mniej surowymi niż zabudowa PU oraz MNU.

3) Ponadto, wobec przewidzianego dla wszystkich obszarów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług zakazu realizacji garaży blaszanych, wnosi się o wprowadzenie analogicznego zakazu dla usytuowanego w bezpośrednim sąsiedztwie Nieruchomości Wnioskodawcy obszaru 1MN, co uzasadnione jest zasadami równości i proporcjonalności, a także zasadami ładu urbanistycznego ewentualnie tj. w przypadku nieuwzględnienia powyższej uwagi, wnosi o zniesienie powyższego zakazu dla Nieruchomości Wnioskodawcy, jako nie znajdującego uzasadnienia dla terenów położonych w bliskim sąsiedztwie.

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

Uwzględnioną część uwagi stanowi wprowadzenie w §14 ust. 1 pkt 2, tj. dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MNU1, w przeznaczeniu uzupełniającym - drobnych działalności produkcyjnych w powiązaniu z funkcją mieszkaniową.

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, komisje samochodowe, handel hurtowy, handel węglem i sypkimi materiałami budowlanymi oraz transport i gospodarka magazynowa”. Przy czym, w wyniku częściowego uwzględnienia uwag nr 1 i nr 2 rozszerzeniu uległ katalog usług wyłączonych o „usługi konserwacji

i napraw pojazdów samochodowych". Ponadto nie zwiększa się parametrów wysokości budynków gospodarczych (z 4 m do 9 m) oraz maksymalnej szerokości fasady frontowej (z 16 m do 18 m). Natomiast postulowana wysokość budynków mieszkalnych i budynków usługowych (9 m) jest w projekcie planu już ustalona.

Składający uwagę akcentuje rzekomą niezgodność projektu planu z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego (przyjętego Uchwałą nr XV/141/2012 Rady Gminy Olsztyn z dnia 28 czerwca 2012 roku), stwierdzając, iż „definicja „usług” określona w zapisach Studium, nie wprowadza wyłączeń ani ograniczeń dla usług transportu oraz gospodarki magazynowej dla obszarów MNU”. Należy jednoznacznie stwierdzić, iż 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 m<sup>2</sup>. Niezależnie jednak od forsowanej 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 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. Analogiczna sytuacja dotyczy wskaźników. Studium określa je na poziomie maksymalnym (lub minimalnym – w zależności od natury wskaźnika). Oznacza to, że mogą być zmienione w planie – w zależności od konkretnych uwarunkowań. W wyroku NSA z dnia 6 grudnia 2017 r., II OSK 1107/16, stwierdza się, iż „ustalenia studium nie muszą być przeniesione wprost do postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Oznacza to, że studium co do zasady może i powinno pozwalać na pewną elastyczność przy tworzeniu miejscowych planów.

Należy również zwrócić uwagę na kwestię obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do działki będącej przedmiotem uwagi. Działka nr 20 objęta jest: terenem MN (zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), terenem 3R (teren rolniczy z zakazem zabudowy) i w niewielkiej części terenem 6KD(L), przy czym ustalony (i obowiązujący) teren zabudowy mieszkaniowej stanowi ok. 35% całej powierzchni działki. Ponad połowę powierzchni działki zajmuje teren nie dopuszczony do zabudowy. Obowiązujący plan dopuszcza usługi wyłącznie w przeznaczeniu dopuszczalnym i tylko jako „usługi podstawowe”. Z całą pewnością, do tak rozumianych usług nie można zaliczyć działalności gospodarczej prowadzonej przez uwagodawcę.

Składający uwagę stwierdza, iż gmina stanowiąc plan miejscowy obowiązana jest uwzględnić wymagania ochrony /.../ zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi. W istocie ma taki obowiązek i realizuje go poprzez ustalenie odpowiednich i właściwych warunków do przeznaczenia i zagospodarowania terenów. W złożonej do projektu planu uwadze nr 1 (podpisanej przez autora i trzydzieści innych osób) wyraża się stanowczy sprzeciw wobec prowadzonej działalności transportowej na działce nr 20. Protestujący podkreślają kwestię wydzielanego hałasu (w tym w porze nocnej) oraz zapylenia i zapachu spalin związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą na przedmiotowej działce. Stwierdzają, iż działalność ta bardzo negatywnie odbija się na jakości ich życia. Analogiczne tezy stawia uwaga nr 2.

Skala i rodzaj prowadzonej 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.

ad. 2.

Sposób rozpatrzenia przez Wójta - uwaga nieuwzględniona w części

Uwzględnioną część uwagi stanowi:

- usunięcie §5 ust. 5 traktującego o „zakazie stosowania pokrycia elewacji w formie paneli z tworzywa sztucznego typu siding, blachy falistej lub trapezowej na terenach oznaczonych symbolami MN i MNU”;
- wprowadzenie w §13 ust. 1 pkt 1, tj. dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN w przeznaczeniu podstawowym – usług związanych z zakwaterowaniem;
- wprowadzenie w §13 ust. 1 pkt 3, tj. dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN w przeznaczeniu uzupełniającym - drobnych działalności produkcyjnych w powiązaniu z funkcją mieszkaniową;
- wprowadzenie w §13 ust. 1 pkt 3, tj. dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN w przeznaczeniu uzupełniającym - zakazu możliwości realizacji garaży blaszanych.

Nieuwzględnioną część uwagi stanowi pozostawienie w niezmienionej postaci zapisów §13 (z wyjątkiem ww.). Oznacza to przede wszystkim utrzymanie ograniczenia dla realizacji działalności usługowych (z wyjątkiem usług związanych z zakwaterowaniem i gastronomią) w postaci możliwości ich wykonywania tylko w lokalach użytkowych.

Tereny MN traktowane są w projekcie planu jako tereny o uspokojonej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. Ograniczenie możliwości realizacji usług do lokalu użytkowego jest standardowym zapisem planistycznym, wprowadzającym kryterium możliwości realizacji działalności gospodarczych (usługowych). Ograniczenie to ma większy zasięg, niż wyłączenie pewnych form działalności gospodarczych dla terenów MNU1 i MNU2. Dzieje się tak zgodnie z zasadami przyjętymi w projekcie planu, w którym największe ograniczenia dla działalności gospodarczych dotyczą terenów MN, i odpowiednio mniejsze ograniczenia terenów MNU1 a następnie MNU2. Najmniej ograniczeń dla działalności gospodarczych występuje na terenach PU (obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej). Ograniczenia te ujawniają się (są czynne) poprzez proces inwestycyjny. Uwagodawca myli się sugerując, że zapisy projektu planu są dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN „mniej surowe niż dla zabudowy PU oraz MNU”. Podaje przykłady handlu odpadami i złomem, gospodarowania ściekami i odpadami oraz spalarni odpadów, które mogłyby być (jego zdaniem) realizowane na terenach MN. Jest to niemożliwe, biorąc pod uwagę zastosowane kryterium „lokalu użytkowego”. Lokal użytkowy - w rozumieniu prawa budowlanego, do którego odwołuje się projekt planu - to lokal o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, przeznaczony do wykorzystania na działalność gospodarczą (sklep, biuro, salon kosmetyczny, gabinet lekarski, itp.). Uwagodawca nie zauważa również (a właściwie nie zauważa przede wszystkim), 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).