

**ZARZĄDZENIE NR 76/2022  
BURMISTRZA MIASTA I GMINY OLSZTYN  
z dnia 23 czerwca 2022 r.**

**w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego po raz czwarty  
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.2022.503) oraz art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2022.559 ze zm.).

**Burmistrz Miasta i Gminy Olsztyn  
zarządza:**

**§ 1.**

1. Rozpatrzyć uwagi wniesione do wyłożonego po raz czwarty 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 Urbanistyki, Transportu i Utrzymania Infrastruktury Urzędu Miasta i Gminy Olsztyn.

**§ 3.**

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

**§ 4.**

Zarządzenie sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach.

Burmistrz  
*Tomasz Kucharski*



**Stanowisko Burmistrza Miasta i Gminy Olsztyn w sprawie rozpatrzenia uwag zebranych w wyniku wyłożonego po raz czwarty 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 6.05.2022 r. do 3.06.2022 r. Okres zbierania uwag do projektu trwał do 17.06.2022 r.

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

**[1] AA.**

Treść uwagi: Ustęp 23 planu zakłada dla terenu dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 2KDW szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem poszerzeń w rejonie skrzyżowań do 10 m. Wnioskujemy, aby w ciągu działek 102, 103, 104/2 oraz 105/3 KM 5, których jesteśmy właścicielami, linie rozgraniczające dla drogi wewnętrznej 2KDW zostały przesunięte maksymalnie w kierunku wschodnim.

Na działkach nr 104/2 i 105/3 jest usytuowany dom mieszkalny jednorodzinny, zwrócony elewacją frontową do przedmiotowej drogi. Działki są ogrodzone, w słupkach ogrodzeniowych zlokalizowane są przyłącza elektryczne oraz gazowe. Dodatkowo w świetle linii rozgraniczających drogi wewnętrznej znajduje się zbiornik na nieczystości o poj. 10 m<sup>3</sup>. Przesunięcie projektu rozbudowy drogi wewnętrznej w kierunku wschodnim spowoduje, że zostanie zajęta część działki nr 2/3 – jednak działka ta jest nieogrodzona, posadowiona na jej terenie nieruchomość jest niezamieszkała, a jej elewacja zwrócona do w/w drogi nie jest elewacją frontową.

Sposób rozpatrzenia przez Burmistrza - uwaga nieuwzględniona.

Przedmiotowa droga jest planowanym ciągiem komunikacyjnym mającym połączyć ul. Olsztyńską z ul. Energetyków (pomiędzy ul. Południową a linią kolejową) i umożliwić zagospodarowanie terenów po jej zachodniej i wschodniej stronie. W dotychczasowym planie zagospodarowania przestrzennego (uchwała Rady Gminy z dnia 22 listopada 2005 r.) szerokość tej drogi (oznaczonej symbolem 11KDW) wynosi w liniach rozgraniczających ok. 14 m. Zachodnia linia rozgraniczająca drogi ustalonej w planie z 2005 r. przebiega na wschodniej elewacji budynku uwagodawców. W projekcie planu pas terenu przeznaczony pod drogę oznaczoną symbolem 2KDW został przesunięty w kierunku wschodnim o ok. 6,5 m, co jest rozwiązaniem korzystniejszym dla uwagodawców w porównaniu do ustaleń planu z 2005 r. Fakt, iż sąsiednia działka 2/3 jest nieogrodzona i niezamieszkała nie może stanowić przesłanki dla dalszego przesuwania planowej drogi na działkę 2/3.

**[2] BB**

Treść uwagi:

1. W zakresie §14 ust. 1 lit. b) Projektu MPZP, wnosi się o usunięcie słów: (...) oraz transportu i gospodarki magazynowej" oraz słów: „z zastrzeżeniem lit. c”, ewentualnie (tj. w przypadku nieuwzględnienia całości uwagi) o usunięcie wyłącznie słów: „gospodarki magazynowej” oraz słów: „z zastrzeżeniem” lit. c”.

2. W zakresie §14 ust. 1 lit. c) Projektu MPZP, wnosi się o usunięcie słów: „realizowane w budynku o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 100 m<sup>2</sup>”.

Po raz kolejny Wnioskodawca wraz z nowym projektem MPZP, że ograniczenia w zakresie dopuszczalnej zabudowy Nieruchomości Wnioskodawcy, poprzez wprowadzenie wyłączenia napraw i konserwacji pojazdów samochodowych na obszarze zabudowy mieszkaniowo-usługowej przy jednoczesnym dopuszczeniu napraw i konserwacji pojazdów samochodowych na obszarze zabudowy mieszkaniowej jest niezgodne zarówno z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztyn przyjętego Uchwałą nr XV/141/2012 Rady Gminy Olsztyn z dnia 28 czerwca 2012 roku (dalej: „Studium”) jak i zasadami planowania przestrzennego. /.../

W poprzednio składanych wielokrotnie uwagach do projektów MPZP Wnioskodawca wskazywał

już, że Studium nie przewiduje ograniczeń w zakresie kategorii usług, jakie mogą być realizowane na terenie Nieruchomości Wnioskodawcy, a ograniczenia przewidziane w projekcie planu nie wynikają z obowiązujących przepisów prawa, w tym w szczególności nie zostały przewidziane w ramach przepisów rangi ustawowej. Argumentacja wnioskodawcy możliwa jest do przedłożenia w uprzednio złożonych pismach.

Stąd też ponownego podkreślenia wymaga wskazanie, że wprowadzone ograniczenia mają charakter całkowicie dowolny, nie uzasadniony ani interesem publicznym ani interesem którychkolwiek wnioskodawców. Noszą przy tym charakter wyłącznie podmiotowy, gdyż obszar określony w Projekcie MPZP jako 1MNU2 położony jest w ramach identycznego obszaru Studium (MNU) jak Nieruchomość Wnioskodawcy (w Projekcie MPZP jako: 2MNU1). /.../

#### Sposób rozpatrzenia przez Burmistrza - uwaga nieuwzględniona.

Wskazane do zmiany zapisy: §14 ust.1 lit. b) oraz §14 ust.1 lit. c) pozostawia się bez zmian.

Wbrew temu co stwierdzono w uwadze, projekt planu nie wprowadził wyłączenia napraw i konserwacji pojazdów samochodowych na obszarze zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Projekt planu dopuszcza zarówno na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MNU1 i MNU2) jak i na terenach zabudowy mieszkaniowej (MN) usługi konserwacji i napraw pojazdów samochodowych, przy czym, dla terenów MNU1 i MN z ograniczeniem w postaci wskazania, iż usługa ta może być realizowana w „budynku o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 100 m<sup>2</sup>”.

Należy stwierdzić, iż projekt planu rozdziela dwie formy działalności gospodarczych związanych z transportem. Po pierwsze – dopuszcza w ograniczonych formach – „usługi konserwacji i napraw pojazdów”, po drugie – nie dopuszcza w żadnej formie „usług transportu i magazynowania”, czyli inaczej mówiąc działalności spedycyjno – logistyczno – magazynowej. Usługi konserwacji i napraw pojazdów (warsztaty samochodowe), są traktowane w projekcie planu jako element terenów mieszkaniowych i terenów mieszkaniowo – usługowych.

W związku z powyższym nie uwzględnia się proponowanych zmian w projekcie planu, gdyż prowadziłyby do możliwości realizacji na przedmiotowych terenach usług transportu i magazynowania (co – w odniesieniu do działki nr 20 jest celem uwagodawcy od podjęcia prac nad projektem planu) i nadmiernych (niewspółmiernych do standardowych potrzeb dla terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych) możliwości realizacji usług konserwacji i napraw pojazdów.

Ponadto, wprowadzenie możliwości realizacji „usług transportu i magazynowania” byłoby niezgodne z obowiązującym studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania gminy Olsztyn, w którym dla obiektów „transportu, składów i magazynów” przewidziano lokalizację jedynie na terenach „zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej”.

Nieuzasadnione jest stanowisko uwagodawcy, podważające możliwość nieco zróżnicowanych ustaleń dla terenów objętych tym samym obszarem w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Sytuacja ta dotyczy np. terenów, które w projekcie planu oznaczone są symbolami 2MNU1 i 1MNU2, a w studium objęte są obszarem MNU. Nieduże różnice, niuansujące kierunkowe ustalenia studium są naturalne i uzasadnione, gdyż planowanie przestrzenne nie polega na ścisłym powielaniu formuł z wcześniejszych dokumentów planistycznych, lecz na uwzględnianiu bieżących uwarunkowań i zmieniających się okoliczności. 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.

Burmistrz  
*Tomasz Kucharski*