

**W sprawie uchwalenia „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego otoczenia jeziora Ukiel w Olsztynie - rejon Dajtki”.**

**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 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz.1087 , z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007r. Nr 127, poz. 880 i z 2008r. Nr199, poz 1227, Nr.201, poz 1237, Nr 220, poz 1413 ), 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	
				Uwagi uwzględnione	Uwagi nieuwzględnione
1	2	3	4	5	6
1	<p><u>Uwagi do projektu wyłożonego po raz pierwszy:</u> Wniesione przez Warmińsko – Mazurski Okręgowy Związek Żeglarski , Nauticus Fundację Promocji Sportów Wodnych Dzieci i Młodzieży, Nauticus Yacht Club Olsztyn</p> <p>1) teren UT18 przewidziany na hotel, przeznaczyć na przystań, która powinna obejmować tereny UT19, UT18, ZN2, ZU3 i mieścić ośrodek szkoleniowy młodzieży z programem obejmującym miejsce postojowe na 200 jachtów regatowych i zaplecze socjalne dla 300 uczestników, warsztaty naprawy łodzi , szatnie, pom. biurowe , szkoleniowe, gościnne,</p> <p>2) planowaną na UT18 lokalizację hotelu przesunąć w kierunku UT22,</p>	tereny „Słonecznej Polany”, dz. nr 271/5, 271/3, 21/6, 271/5 obr 45	UT19, UT18, ZN2, ZU3	1), 2) uwzględnione częściowo	
2	<p><u>Uwagi Wniesione przez Ośrodek Sportu i Rekreacji do projektu wyłożonego po raz pierwszy:</u></p> <p>1) wniosek o powiększenie terenu UT19 na budowę przystani – ośrodka szkoleniowego dla żeglarzy i sportów lodowych o dodatkowy teren oznaczony jako UT18,</p> <p>2) wprowadzenie zapisu do UT19 możliwości korekty linii brzegowej,</p> <p>3) przesunięcie przepompowni na UT19 w inne miejsce,</p> <p>4) zwiększenie ilości miejsc parkingowych przy plaży miejskiej, odpowiadającej ilości osób odwiedzających plażę w dni wolne w sezonie – kilkanaście tysięcy plażowiczów,</p> <p>5) dopuszczenie niestałych punktów gastronomicznych na terenach UT4, UT5, UT6,</p> <p>6) umieszczenie w planie możliwości wybudowania pętli autobusów miejskich.</p> <p><u>Uwagi Wniesione przez Ośrodek Sportu i Rekreacji do projektu wyłożonego po raz drugi:</u></p> <p>7) W § 9 pkt 1) UP1, UP2, UP4, UP5, UP6 (funkcja podstawowa – zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ) dopisać podpunkt : „ na terenie UP2, w strefie nabrzeża , należy realizować marinę plaży miejskiej”</p> <p>8) W pkt 4) UT4 ( funkcja podstawowa :usługi turystyki) – zmienić zapis ppkt f) na: „<i>obiekt na nabrzeżu przeznaczony na kapitanat, hangar na sprzęt pływający, pomieszczenia ratownic-</i></p>	dz. nr 44-1/7, 45-271/3, 45-271/5, 45-271/6, 45 -272/2, 44-1/1, 35-25/2, 34-1	UP2, UT4, UT5,UT6 UT17, UT18, UT 19	1), 2), 3), 6), 7), 8), 9),10) uwzględnione, 5) uwzględnione częściowo	4) nieuwzględniona

	<p>twą wodnego, funkcje administracyjno- socjalne na potrzeby plaży miejskiej i maryny zlokalizowanej na UP2”, dopisać dodatkowy punkt o treści: „do momentu realizacji w/w zabudowy kubaturowej , dopuszcza się istniejące punkty gastronomiczne”;</p> <p>9) W pkt 19 – UT17 ( funkcja podstawowa usługi turystyczne – kemping ) dopisać ppkt o treści : „zagospodarowanie terenu UT17 można realizować w łącznym projekcie z terenami UT18, ze wspólnymi elementami urządzenia terenu, komunikacji i infrastruktury”.</p> <p>10) W pkt 20 – UT18 ( funkcja podstawowa : usługi turystyki - hotel) w pkt 1 wprowadzić zapisy o treści : „ zagospodarowanie terenu UT18 można realizować w łącznym projekcie z terenami UT17, ze wspólnymi elementami urządzenia terenu, komunikacji i infrastruktury” oraz „istniejące na terenie UT18 zagospodarowanie przystani i kempingu adaptuje się do momentu realizacji odpowiednich inwestycji na terenach UT17 i UT19”.</p>				
3	<p>Uwagi wniesione przez Wodne Ochotnicze Pogotowie Ratunkowe Woj. Warmińsko –Mazurskiego <u>do projektu wyłożonego po raz pierwszy:</u> uwagi dot. plaży miejskiej:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) brak miejsc parkingowych w obrębie i w pobliżu plaży miejskiej,</li> <li>2) brak obszarów z sezonową małą gastronomią,</li> <li>3) brak miejsc wypoczynku w postaci ławek i zadań,</li> <li>4) brak miejsc na przystanek komunikacji miejskiej, uwagi dot. Słonecznej Polany:</li> <li>5) teren na budowę przystani , oznaczony jako UT19 jest za mały, zwłaszcza jeśli chodzi o potrzeby logistyki – o miejsce na przyczepy podłodziowe i cumowanie jednostek, co wymaga korekty linii brzegowej.</li> </ol>	<p>dz. nr 44-1/7, 45-271/3, 45-271/5, 45-271/6, 45 -272/2, 44-1/1, 35-25/2, 34-1</p>	<p>UP2, UT4, UT5,UT6 UT17, UT18, UT 19</p>	<p>2),5) uwzględnione</p>	<p>1), 3),4) nieuwzględnione</p>
4	<p>Uwagi wniesione przez właściciela przedmiotowych działek <u>do projektu wyłożonego po raz pierwszy:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) wniosek o ujednoczenie definicji pojęć „usług turystyki” i „usług turystycznych”, wymienionych w ramach usług nieuciążliwych , poprzez np. zakazanie usług turystycznych realizowanych w ramach usług nieuciążliwych,</li> <li>2) wniosek o „uściślenie grubości linii” rozgraniczających obszary o odmiennych przeznaczeniach,</li> <li>3) wniosek o usunięcie z projektu planu zapisu dotyczącego zakazu wydzielania z obiektów hotelowych odrębnych lokali mieszkalnych,</li> <li>4) wniosek o dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych z terenu UT15 i przyległych, do jeziora Ukiel,</li> <li>5) wniosek o zmianę dla terenu UT15 funkcji podstawowej „hotel” na „obiekty obsługi turystyki , w tym obiekty zamieszkania zbiorowego takie jak hotele, pensjonaty etc.”</li> <li>6) wniosek o jednoznaczne określenie co oznacza „władanie” przez gminę obszarem ulic wewnętrznych KDw, oraz uznanie ulic KDw za publiczne i ich realizację w ramach ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.</li> <li>7) wniosek o określenie stawek dla naliczania opłat planistycznych dla konkretnych terenów i ponowne wyłożenie planu do wglądu.</li> <li>8) wniosek o usunięcie z załącznika graficznego oznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy i umieszczenia zapisu, że zabudowa ma być kształtowana zgodnie z obowiązującym prawem budowlanym oraz dopuszczenie zabudowy na działkach 120-8/2 i 45-272/8 i w miejscu dawnej restauracji.</li> <li>9) wniosek aby funkcję podstawową dla UT15 – hotel - zastąpić zapisem usługi hotelarskie,</li> </ol>	<p>dz. nr: 45-272/8, 45- 272/14, 45- 272/19, 45-272/18, 120-8/2</p>	<p>UT15</p>	<p>1),4),7), 11), uwzględnione</p> <p>5),8),9), 12),13) częściowo uwzględnione</p>	<p>2),3), 6), 10) nieuwzględnione</p>

	<p>10) wniosek aby z funkcji dopuszczalnej dla terenu UT15 usunąć zapis „jedno mieszkanie”.</p> <p>11) W zasadach kształtowania zabudowy dla terenu UT15 , wnosi się o zastąpienie zapisu „zabudowę należy kształtować w formie skoncentrowanego zespołu obiektów” zapisem „ zabudowę należy kształtować w formie zespołu obiektów o spójnym charakterze architektonicznym” oraz zapisu „ wysokość zabudowy do 3 kondygnacji, rozumiana jako parter, piętro i 1 kondygnacja poddasza użytkowego w dachu wysokim lub parter plus 2 piętra w budynkach z dachem płaskim” na zapis „wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych , rozumiana jako parter, piętro i 1 kondygnacja poddasza użytkowego w dachu wysokim lub parter plus 2 piętra w budynkach z dachem płaskim”</p> <p>Uwagi wniesione przez właściciela przedmiotowych działek <u>do projektu wyłożonego po raz drugi</u> :</p> <p>12) Wniosek aby lokalizacja nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie UT15, od strony jeziora umożliwiała zabudowę kubaturową w miejscu istniejącego obiektu, pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy postuluje się usunąć .</p> <p>13) Wniosek aby funkcję podstawową dla terenu UT15 – hotel - zastąpić zapisem usługi hotelarskie lub obiekty hotelarskie.</p>				
5	<p>Uwagi wniesione przez Inplus Sp. zo.o., w imieniu właściciela działki nr 44-5 <u>do projektu wyłożonego po raz pierwszy</u>:</p> <p>1) przesunięcie linii rozgraniczających ciągu pieszo-rowerowego w formie promenady (obecnie ZU6) bliżej jeziora (korekta granic obszaru ZU6, włączenie ciągu w granice obszaru UT13 oraz, w konsekwencji ,korekta przewidzianego na przedmiotowym obszarze ciągu pieszo- rowerowego w formie promenady),</p> <p>2) połączenie obszarów oznaczonych w projekcie planu symbolami UT7, i UT25 w jeden – oznaczony na załączniku graficznym symbolem UT7,</p> <p>3) zmiana ustaleń szczegółowych dla połączonych obszarów UT7 i UT25, obejmująca :</p> <p>wprowadzenie funkcji przewidzianych dla poszczególnych terenów na całości połączonego obszaru, wprowadzenie następujących zasad zabudowy i zagospodarowania terenu : zabudowę należy kształtować w formie skoncentrowanego zespołu budynków, maksymalna wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych, nieprzekraczalna zabudowy od strony terenu ZU6 tożsama z linią rozgraniczającą terenu, pozostałe nieprzekraczalne linie zabudowy –zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się korektę linii brzegowej odpowiednio do projektowanego zagospodarowania, intensywność zabudowy maksymalnie 2, pow. biologicznie czynna - co najmniej 0,35 powierzchni działki budowlanej, proj. zagospodarowania terenu należy wykonać w oparciu o inwentaryzację zieleni, niezbędną wycinkę zieleni należy uzgodnić z odpowiednim organem ochrony środowiska, dopuszcza się stację paliw i dystrybucję gazu, dla potrzeb jednostek pływających, fragm. . terenu podlega ograniczonemu użytkowaniu, ze względu na istniejący otwór obserwacyjny poziomemu wodonośnego , do którego należy zapewnić dostępność eksploatacyjną oraz strefę ochronną wg. warunków dysponenta, należy zapewnić dostęp do wód publicznych przez ciąg pieszo-rowerowy (UT13),wprowadzenie zasad scalania i podziału nieruchomości oraz zasad obsługi w zakresie komunikacji dla całego terenu takich, jakie projekt planu przewiduje dla terenu UT7.</p>	Działki nr 44-5, 35-18, 35-15/6, fragm.. 35-15/13	UT25, UT7, UT13, ZU6	1), 2) uwzględnione 3) uwzględnione częściowo	

6	<p>Uwagi wniesione przez Kolejowy Klub Sportowy „Warmia” <u>do projektu wyłożonego po raz pierwszy:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) wniosek o zlikwidowanie na terenie UP1 ciągu pieszo-rowerowego,</li> <li>2) rozszerzenie strefy UT1 o teren UP1, na szerokości planowanego ciągu pieszego w kierunku UT2,</li> <li>3) zmniejszenie strefy ZU7 o część wchodzącą w działkę 3/10-44</li> </ol> <p>Uwagi wniesione przez Kolejowy Klub Sportowy „Warmia” oraz właściciela działek nr 44-3/7, 44-3/2 <u>do projektu wyłożonego po raz drugi :</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>4) wniosek o wpisanie na terenach UT1, UT2, UT3 obiektów hotelarskich jako jednej z funkcji podstawowych,</li> <li>5) wniosek o zmianę granic terenów ZU7, UP1 i włączenie części tych terenów do UT2,</li> <li>6) postulat aby na terenach UT1, UT2, UT3 dopuścić możliwość podziału działek, pod warunkiem że wydzielona część nieruchomości zostanie przeznaczona na powiększenie nieruchomości sąsiedniej,</li> <li>7) postulat, aby przywrócić ruch na całej ul. Jeziornej,</li> <li>8) wniosek „Warmii” wniesiony na debacie, aby oznaczyć na rysunku planu dojazd do ich działki, zlokalizowany na terenie ZU 1,</li> <li>9) wniosek „Warmii” o możliwość wykonania zjazdu do jeziora w celu wodowania łodzi w strefie UP1,</li> <li>10) wniosek „Warmii”, aby nie przeznaczać obligatoryjnie, zapisem w planie, działki nr 44-3/9 , której „Warmia” jest właścicielem , na komunikację.</li> </ol>	dz. nr : 44-3/10, 36 - 12/2, 44-3/7, 44-3/2, 44-1/5, 44-1/6 44-1/7, 44-1/4	UT1, UT2, UP1, ZU1, ZU7, UT3	1), 3), 4), 5), 6), 7), 9), 10) uwzględnione  2) uwzględniona częściowo	8) nieuwzględnione
7	<p>Uwagi wniesione przez właściciela dz. nr 44-3/8 <u>do projektu wyłożonego po raz pierwszy:</u> wniosek o przeznaczenie działki nr 44-3/9 na komunikację - dojazd do wody i obsługę nieruchomości</p>	44-3/9	UT1		nieuwzględniona
8	<p>Uwagi wniesione przez Aeroklub Warmińsko-Mazurski <u>do projektu wyłożonego po raz pierwszy:</u> wniosek o zmianę przeznaczenia części terenu PL, położonego w strefie nalotów z PL (park leśny) na ZU (zielenie urządzone) i nie prowadzenie tam gospodarki leśnej na podstawie ustawy o lasach i przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz zmianę zapisu mówiącego o wymaganym obniżeniu wysokości drzew na zakaz ich sadzenia i uprawy</p>	dz. nr 45-272/2	PL	uwzględnione	
9	<p>Uwaga wniesiona przez osobę prywatną, <u>do projektu wyłożonego po raz pierwszy:</u> aby ciąg pieszo-jezdny KP, biegnący między zielenią ZE a ogrodami działkowymi ZD, nie był połączony z ulicą Sielską i aby nie było tam ciągłego ruchu pojazdów mechanicznych, co powinno być określone zapisem.</p>	dz. nr 34-7/13	KP	uwzględnione częściowo	
10	<p>Uwagi wniesione przez właściciela dz. nr 46-15/5 <u>do projektu wyłożonego po raz pierwszy:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) nowoprojektowany kolektor sanitarny wykracza poza granicę opracowania planu i jednocześnie w obowiązującym planie biegnie po drugiej stronie ulicy,</li> <li>2) zasięg powierzchni podejścia i powierzchni bocznej przejściowej są niezgodne z wysokością zabudowy dla terenów TZ6 i TZ6A,</li> </ol>	teren poza planem, dz. nr 46-15/4, 46-15/5			nieuwzględnione
11	<p>Uwagi wniesione przez Radę Osiedla Dajtki <u>do projektu wyłożonego po raz pierwszy:</u> <u>Wnosi się o:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zapewnienie swobodnego dostępu do jeziora mieszkańcom osiedla Dajtki,</li> <li>2) uwzględnienie, przy zagospodarowaniu brzegów jeziora od zatoki Miłej w stronę Łupsztychu na cele turystyczne, rekreacyjne i uzdrowiskowe, mikroklimatu lasów sosnowych tej części jeziora,</li> </ol>	w granicach opracowania	Uwagi obejmują wszystkie ustalenia planu	1), 2), 3), 5), 6), 7), 8), 12), 13) uwzględnione	4), 9), 10) 11) nieuwzględnione

	<ol style="list-style-type: none"> <li>3) zaplanowanie utwardzonych tras spacerowych i rowerowych wzdłuż linii brzegowej jeziora Ukiel,</li> <li>4) wstrzymanie planów rozbudowy pasa startowego na lotnisku w kierunku Gminy Gietrzwałd, jak i w kierunku jeziora Ukiel,</li> <li>5) ciągi pieszo-rowerowe (promenady) winny stanowić granicę między terenami przeznaczonymi do rekreacji a terenami do zabudowy obiektami,</li> <li>6) nie stwarzanie możliwości budowy hoteli bezpośrednio w strefie brzegowej jeziora,</li> <li>7) wykluczenie zabudowy wielorodzinnej przy Nowotelu,</li> <li>8) nie likwidowanie terenów dostępnych dla ogółu mieszkańców,</li> <li>9) tereny na planie powinny mieć przeznaczenie jednoznacznie określone, a nie alternatywne,</li> <li>10) projekt jest niezgodny ze studium, które mówi, że przy projektowaniu inwestycji nad jeziorem Ukiel nie należy ograniczać użytkowania tych terenów przez mieszkańców,</li> <li>11) nie należy dzielić planu jeziora i prognozy oddziaływania planu na środowisko na kilka opracowań,</li> <li>12) stosowanie się do art. 15 i 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,</li> <li>13) nie opracowywanie planu "pod potrzeby deweloperów"</li> </ol>				
12	<p>Uwagi wniesione przez Stowarzyszenie Ekologiczne „Zielone Dajtki”, Stowarzyszenie „Nasze Dajtki” Radę Osiedla Dajtki <u>do projektu wyłożonego po raz pierwszy</u>: zarzuca się :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) niezgodność projektu z ustaleniami studium, a w szczególności - nie respektowanie zapisu , że w projektowaniu inwestycji nad jeziorem Ukiel podstawowym zadaniem jest zapewnienie potrzeb mieszkańców Olsztyna nie powodujące ograniczenia użytkowania tych terenów przez mieszkańców - oraz zestawienie zapisów w planie obowiązującym i projekcie planu, mające udowodnić, że dostęp mieszkańców do jeziora zostanie ograniczony,</li> <li>2) że przedmiotowa zmiana planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko odnoszą się do fragm. jeziora , więc prognoza jest niewiarygodna, co ma być świadomym działaniem wypaczającym skutki oddziaływania na środowisko zlewni jeziora,</li> <li>3) że nie wyłożono do publicznego wglądu załączników nr 2,3,4, wymienionych w projekcie uchwały, tj. stwierdzenia zgodności planu z ustaleniami studium rozpatrzenia uwag do projektu planu, rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji,</li> <li>4) zapisy planu dopuszczające zmianę linii brzegowej, ingerowanie w strefę litoralną, wycinkę zieleni ( w tym także wycinkę zbyt wysokich drzew na trasie nalotów, zgodnie z wzorem <math>H=L/30+130-K</math> ), usunięcie z planszy granicy obniżonej wysokości drzew, sformułowanie „ustala się minimalny procent powierzchni aktywnej biologicznie...”, mają na celu niszczenie cennych przyrodniczo terenów i nie spełniają celu opracowania , jakim jest ochrona terenów cennych przyrodniczo,</li> <li>5) alternatywne funkcje przewidziane na tym samym terenie (jako przykład funkcja sportowa US stosowana zamiennie z usługami turystycznymi UT), prowadzić mogą do realizacji tzw. apartamentowców,</li> <li>6) projekt jest niezgodny z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego</li> </ol>	w granicach planu	uwagi obejmują wszystkie ustalenia planu		nie-uwzględnione,

	<p>zakres projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”, ponieważ występują nim oznaczenia i kolory których nie ma w w/w rozporządzeniu,</p> <p>7) zastosowana definicja „powierzchni biologicznie czynnej „ jest błędna , ponieważ jest zgodna z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie i nie może być stosowana do planowania przestrzennego,</p> <p>8) w planowaniu przestrzennym stosuje się definicje pow. biologicznie czynnej, powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy zgodną z „Krajowymi przepisami urbanistycznymi w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniającymi przeznaczenie terenu oraz wielkości jednostki osiedleń”,</p> <p>9) ustalenia ogólne §8, dot. odprowadzenia wód opadowych nie znalazły się w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, ponadto są nieprecyzyjne, niedopuszczalne jest stosowanie sformułowań „zaleca się” lub „dopuszcza się” przy terenach wrażliwych na degradację,</p> <p>10) nie dla wszystkich terenów określono linie zabudowy, w tekście używa się określenia „intensywność zabudowy”, który jest błędne ponieważ nie określa powierzchni utwardzonych ,</p> <p>11) dla UT 5 i UT6 nie podano wskaźnika intensywności zabudowy,</p> <p>12) wymagana ilość miejsc parkingowych jest niezgodna z „Krajowymi przepisami urbanistycznymi w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniającymi przeznaczenie terenu oraz wielkości jednostki osiedleń”,</p> <p>13) uwaga , że plan dopuszcza wykorzystanie gminnego terenu i gminnej infrastruktury przez użytkowników terenu UT5 i UT6,</p> <p>14) do wyłożonego rysunku projektu planu nie dołączono wrysu ze studium, a barwne oznaczenia są nieczytelne,</p> <p>15) nie wyłożono do publicznego wglądu prognozy skutków finansowych uchwalenia planu,</p> <p>16) prognoza oddziaływania na środowisko jest niezgodna z prawem ochrony środowiska , nie uwzględnia studium, nie określa skutków realizacji , ustaleń planu, i nie była opracowana równoległe z projektem planu zagospodarowania przestrzennego ponieważ zawiera opisy terenu, którego nie ma w wyłożonej wersji planu,</p> <p>17) projekt planu nie respektuje w całości lub w części następujących przepisów: studium dla Olsztyna, ustaw o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prawo ochrony środowiska, „Krajowych przepisów urbanistycznych w zakresie zasad zabudowy ....”, rozporządzenia ministra infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego , rozporządzenia ministra środowiska , w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinna odpowiadać prognoza oddziaływania na środowisko dot. projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i w związku z powyższym wnosi się o zakończenie postępowania w sprawie zmiany planu.</p> <p>Uwagi wniesione przez Stowarzyszenie Ekologiczne „Zielone Dajtki” oraz Radę Osiedla Dajtki <u>do projektu wyłożonego po raz drugi:</u>  Ponownie zgłoszono uwagi takie jak po pierwszym wyłożeniu, ponadto stwierdzono , że nowa prognoza nadal nie określa w sposób zadowalający wpływu ustaleń planu na środowisko i powtórzono, że projekt planu nie respektuje w całości lub w części</p>			
--	--	--	--	--

	następujących przepisów : studium dla Olsztyna, ustaw o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prawo ochrony środowiska, „Krajowych przepisów urbanistycznych w zakresie zasad zabudowy ....”, rozporządzenia ministra infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także nie spełnia celu opracowania jakim jest ochrona cennych przyrodniczo terenów nad jeziorem i w związku z powyższym wnosi się o zakończenie postępowania w sprawie zmiany planu				
13	Uwaga wniesiona przez właściciela dz. nr 44-3/8 <u>podczas pierwszej debaty ,do projektu wyłożonego po raz pierwszy</u> ; wnioskuje się o umieszczenie możliwości realizacji wyciągu do nart wodnych w Zatoce Miłej	brzeży Zatoki Miłej	PL, US3, UP6, US3	uwzględniona	
14	Uwagi wniesione przez właściciela dz. nr 45-272/16 <u>do projektu wyłożonego po raz drugi</u> : 1) wniosek o przesunięcie terenów pod zabudowę bliżej ul. Sielskiej, w miejsce mniej zalesione, 2) wniosek o zwiększenie maksymalnej liczby kondygnacji do 3, z powodu obniżenia terenu w stosunku do ul. Sielskiej, 3) wniosek o dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych – na terenie zieleni izolacyjnej, – na terenie UT poza linią zabudowy wg załącznika graf.	dz. nr 45 - 272/16	UT14, ZI	1),2) uwzględnione 3) uwzględnione częściowo	
15	Uwagi wniesione przez „Orbis” SA <u>do projektu wyłożonego po raz drugi</u> : 1) wniosek aby przedmiotową nieruchomość przeznaczyć na cele: a) usług turystyki, rekreacji i sportu z infrastrukturą towarzyszącą (SPA, baseny, siłownia, przystań) jako funkcji podstawowej, b) administracyjne, biurowe, usługowe oraz centrum konferencji i szkoleń jako funkcji dopuszczalnej, c) budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego apartamentowego z możliwością wykorzystania na usługi hotelarskie jako funkcji dopuszczalnej, d) budownictwa jednorodzinnego z możliwością wykorzystania na usługi hotelarskie jako funkcji dopuszczalnej, 2) wniosek aby ustalić następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) dopuszcza się adaptację, modernizację, przebudowę, rozbudowę a także rozbiórkę istniejącego hotelu oraz budowę nowych obiektów ( budynków, budowli i urządzeń), b) wysokość zabudowy do 6 kondygnacji, c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 20 %, 3) wniosek o ustalenie następujących zasad scakowania i podziału nieruchomości: podział nieruchomości winien być zgodny z przepisami o gospodarce nieruchomościami, 4) wniosek, aby nie zmieniać funkcji terenów sąsiednich	dz. nr 35-45	UT12	1a), 2a), 4 uwzględnione, 1b), 3, 4 uwzględnione częściowo	1c), 1d), 2b), 2c) nie-uwzględnione
16	Uwagi złożone przez Produkt Sp. z o.o., <u>do projektu wyłożonego po raz drugi</u> : 1) wniosek aby droga 3KD20 obsługująca teren UT11, nie była „drogą dojazdową” lecz „ulicą miejską”, 2) wniosek, aby dla terenu UT-11 dopuścić lokalizację jednego mieszkania w pensjonacie, tak jak we wszystkich pensjonatach w obrębie planu.	35-9/2,5,2	UT11, 3KD20 (1x2)	1) uwzględniono częściowo, 2) uwzględniono	
17	Uwagi złożone przez radną Rady Miasta Olsztyn Joannę Sosnowską <u>,do projektu wyłożonego po raz drugi</u> :	w granicach planu	uwagi obejmują wszystkie ustalenia planu	2),6),7) uwzględniono	1), 3), 4), 5), nie-uwzględnione

	<p>1) Wniosek aby tereny LS (lasy) przeznaczyć pod usługi turystyki i sportu, hotele, gastronomię, zabudowę gniazdową mieszkaniową jedno i wielorodzinną, z następującymi ograniczeniami: wysokość zabudowy nie przekraczająca 12 m, powierzchnia biologicznie czynna 0,35 działki budowlanej, lub, przy zachowaniu istniejącego drzewostanu na powierzchni biologicznie czynnej, 10% powierzchni działki budowlanej pod istniejącym drzewostanem, zasady podziału i scalania dla tego terenu – należy wydzielić działki o powierzchni od 3000 m<sup>2</sup> do 5000 m<sup>2</sup> z zapewnieniem dróg dojazdowych do poszczególnych działek.</p> <p>2) PL(park leśny)- wnioskuje się o zmianę na park z funkcjami uzupełniającymi, placami zabaw, ciągami pieszymi, gastronomią, punktem widokowym, promenadą wzdłuż linii brzegowej jeziora. Od strony Zatoki Miłej - z urządzeniami i infrastrukturą dla nart wodnych, dwoma sięgaczami dojazdowymi (ratunkowymi ) do linii brzegowej zatoki, połączonymi z drogą 3KD20, od strony Zatoki Grunwaldzkiej – dwa sięgacze dojazdowe z drogi 3KD20, do linii brzegowej z czego jeden do projektowanego Europejskiego Centrum Szkolenia i Ratownictwa Wodnego.</p> <p>3) PL2 - wnioskuje się o przeznaczenie tego terenu pod usługi turystyki i sportu, hotele, gastronomię, zabudowę mieszkaniową jedno i wielorodzinną , ograniczenia – wynikające z prawa lotniczego, wysokość zabudowy do 12 m , powierzchnia biologicznie czynna- 0,35 %.</p> <p>4) ZE (zieleń ekologiczna) wnioskuje się o lokalizację na tym terenie parkingów i basenu kąpielowego dla uzupełniającej funkcji plaży miejskiej , ładowiska dla śmigłowców, regulację rzeki Korówki.</p> <p>5) WS (wody powierzchniowe) - wnioskuje się o lokalizację Europejskiego Centrum Szkolenia i Ratownictwa Wodnego zgodnie z wnioskiem złożonym przez Produkt sp. zoo, przy terenie PL, w sąsiedztwie działki nr 35-6/3, na działce 44-1/7 (działka jeziora).</p> <p>6) Wnioskuje się o połączenie działek oznaczonych symbolami UT 18 i UT19 w jedną działkę, z zachowaniem dotychczasowych funkcji lokalizowanych na tym terenie , tym samym o wykreślenie z planu funkcji hotelowych i mieszkalnych</p> <p>7) Wnioskuje się o sprecyzowanie zapisów planu dotyczących całego obszaru min objętego:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- o swobodnym dostępie 1,5 m do linii brzegowej, ze szczególnym uwzględnieniem usunięcia roślinności dziko rosnącej uniemożliwiającej ten dostęp,</li> <li>- uwzględnienie ze szczególną starannością umożliwienia inwalidom korzystania z infrastruktury sportowej i rekreacyjnej m.in. urządzenia dźwigowe do umieszczania niepełnosprawnego w wodzie, lub łodzi , również z możliwością jego podjęcia z jednostek pływających i wody.</li> </ul>			częściowo	niona
--	---	--	--	-----------	-------

## UZASADNIENIE

**Ad 1.** Teren pod hotel UT 18 przesunięto, zwiększając teren przystani UT19.

**Ad 2.4)** Nie zwiększa się terenów parkingowych, wymieniona w uwadze liczba jednoczesnych użytkowników plaży jest zawyżona, przewidziane w projekcie miejsca parkingowe uznaje się za wystarczające.

5) Ogródki kawiarniane i małe punkty gastronomiczne, bez zabudowy kubaturowej, dopuszczone są na całym terenie UT4 (plaży).

**Ad 3.** Uwagi 1), 2), 3) są nieuwzględnione jako bezzasadne: projekt planu przewiduje małą architekturę na plaży, a jej lokalizację uściśli projekt budowlany, w projekcie planu przewidziano także poszerzenie ulicy 1KD 15 pod pętlę autobusową oraz wystarczającą liczbę parkingów.

**Ad 4.2)** Wydruk rysunku planu w skali 1:2000, ustalonej w tekście uchwały, jest wystarczająco czytelny, ponadto plan jest sporządzony w wersji numerycznej na mapie zasadniczej, co pozwala określić przebieg linii bardzo precyzyjnie.

5),9),13) Uwagi uwzględniono częściowo, w ten sposób, że poszerzono funkcję podstawową „hotel” o inne obiekty hotelarskie, wymienione w ustawie o obiektach hotelarskich i innych obiektach w których świadczone są usługi hotelarskie, nie uwzględniono zapisu „usługi hotelarskie”, ponieważ zgodnie z ustawą o usługach turystycznych obejmują one wynajem domów i mieszkań, a założeniem projektowym było nie wprowadzanie zabudowy mieszkaniowej na przedmiotowym terenie.

8), 12) Nieprzekraczalną linię zabudowy przesunięto, tak aby teren pod zabudowę objął obiekt o którym mówi się w uwadze, ponadto w stosunku do projektu który był wyłożony po raz pierwszy, teren pod zabudowę zwiększono o działkę 120-8/2, utrzymano natomiast nieprzekraczalną linię zabudowy na rysunku od strony jeziora i na terenach przylegających do UT14 oraz utrzymano minimalną odległość zabudowy od terenów przeznaczonych pod komunikację.

6) Ulice Kdw wewnętrzne nie zostały określone jako publiczne i ich własność gminna nie jest obligatoryjna.

10) Jedno mieszkanie jako funkcja dopuszczalna jednoznacznie określa, że planowana zabudowa nie może mieć charakteru zabudowy mieszkaniowej, jest to natomiast funkcja dopuszczalna, czyli nie musi być realizowana.

**Ad 5.3)** Intensywność zabudowy na terenie UT7 jest mniejsza niż wnioskowana w uwadze - 1,2, ponadto nie znalazła się tam funkcja „stacja paliw i dystrybucja gazu dla potrzeb jednostek pływających”, ponieważ teren odsunięty jest od nabrzeża.

**Ad 6.2)** Nie poszerzono terenu UT1 o całość teren UP1, strefę przy brzegu pozostawiono jako UP1-teren ogólnodostępny, zgodnie z prawem wodnym, pod zabudowę natomiast dodano fragm. terenów UP1 i ZU7 leżących między UT1 a UT2.

8) Dojazd do przedmiotowych działek został wpisany w funkcję terenu ZU1, nie jest on jednak drogą publiczną i jego przebieg zostanie określony na etapie projektu budowlanego.

**Ad 7** w wyniku rozstrzygnięć sądowych miasto przestało być właścicielem przedmiotowego terenu, a obecny właściciel nie wyraża zgody na lokalizację przejścia w tym miejscu.

**Ad 11.4)** Plan nie obejmuje terenu lotniska.

9) Funkcje zamienne lub uzupełniające obowiązujące na poszczególnych terenach mieszczą się w ramach usług turystyczno- sportowo- rekreacyjnych, czyli zabudowy o zbliżonym charakterze i podobnym stopniu uciążliwości. Za alternatywne do nich należałoby uznać funkcję przemysłową czy mieszkaniową, czego w ustaleniach planu się unika.

10) Uwaga nie została uwzględniona jako bezzasadna, ponieważ projekt nie ogranicza dostępu mieszkańców do brzegów jeziora.

11) Podział brzegów jeziora Ukiel na 3 plany miejscowe wynikał ze złożoności i dużej ilości problemów na tak dużym obszarze, mniejszy plan związany obszarowo z jednym osiedlem zwiększał szansę na jego uchwalenie.

**Ad 12** Uwagi odrzucono jako bezzasadne. Tereny podane w uwadze 1) jako przykłady, że nastąpi ograniczenie dostępu mieszkańców do jeziora, w większości przypadków mają przytoczone przeznaczenie ogólne, podczas gdy istotne są tu ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów. Np. tereny UT20, UT21, UT22, UT23 ( w dotychczasowym planie polany wypoczynkowe lub park leśny), w zmianie planu to plaże - bez kubatury, jedynie z infrastrukturą niezbędną przy plażach. Teren UT17 (poprzednio polana wypoczynkowa i park leśny) to kemping. Teren US3 (w poprzednim planie plaża) to nadal plaża trawiasta oraz boiska, promenada wzdłuż wody itp. Wprowadzenie terenów pod komunikację oraz zieleń (ZN, K5, K6, 1KD15) także nie pogorszy dostępu dla mieszkańców, a raczej go poprawi. Tereny UT13 i UT4 (dotychczas plaże) to w zmianie planu „plaże miejskie”.

Funkcja związana z kubaturą ( UT18, UT16, UT24) lokalizowane są w rejonach TZ2, TZ20, TZ16 w poprzednim planie przewidzianych pod przystanie lub hotele. Spośród wymienionych przykładów nowe tereny pod kubaturę to UT6 i UT5 położone na tyłach plaży miejskiej, nie ograniczają jednak do niej dostępu.

Autor w swoich uwagach powołuje się na nieobowiązujące przepisy lub błędnie interpretuje obowiązujące akty prawne. Uchwała oraz procedura uchwalenia planu jest sprawdzana przez Urząd Wojewódzki, który rozstrzyga o jej zgodności z prawem.

Uwagę, że dopuszczenie wycinki drzew na pewnych terenach, regulacja linii brzegowej itp. jest sprzeczna z celem planu jakim jest ochrona cennych przyrodniczo terenów nad jeziorem Ukiel, odrzucono, ponieważ należy zaznaczyć, że celem regulacji w planie, wymienionym w §2.2 nie jest jedynie

ochrona cennych przyrodniczo terenów nad jeziorem Ukiel, ale także zagospodarowanie pozostałych terenów na cele turystyki, rekreacji, wypoczynku i usług. Uzasadnienie dla uwagi 2) jest takie jak dla uwagi w pkt.11, ppkt 11) a uzasadnienie dla uwagi 5) – jak dla uwagi w pkt 11, ppkt 9).

**Ad 14.3)** nie wpisano funkcji parkingowej na ZI, ponieważ powiększono zasięg terenu UT14 (w projekcie końcowym UT14a), na tyle, że powinno to zapewnić wystarczającą ilość miejsca pod parkingi.

**Ad 15** Uwzględniono większość proponowanych dla UT12 funkcji, za wyjątkiem przeznaczenia terenu na „cele usługowe”, jako zbyt ogólnego, oraz bez funkcji mieszkaniowych, jedno i wielorodzinnych, co wiąże się z ogólnym założeniem – nie wprowadzania nowej zabudowy mieszkaniowej w granicach planu. Utrzymano minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej - 35% powierzchni działki budowlanej. Zakaz podziałów został złagodzony poprzez dopuszczenie podziału terenu na dwie działki budowlane.

**Ad 16** Ulica 3KD20 w §10 została określona jako publiczna, gminna, klasy dojazdowej, będzie więc faktycznie „ulicą miejską”, o co wnosi się w uwadze, określenie „droga dojazdowa” odnosi się do parametrów technicznych drogi a nie jej stanu władania.

**Ad 17.** 1),4) Wniosek odrzucono, ponieważ założona w planie funkcja dominująca dla tego terenu - usługi turystyczno-sportowo- rekreacyjne musi być realizowana w sposób zrównoważony z naturalnym środowiskiem, przy jednoczesnym eksponowaniu jego walorów krajobrazowych i przyrodniczych.

2) Uwaga częściowo uwzględniona, zapisy dla parku leśnego przewidują możliwość wykonania małej architektury, punktów widokowych, ogródków z małą gastronomią, ścieżki pieszo – rowerowej wzdłuż brzegu jeziora i nart wodnych w Zatoce Miłej, jeśli przeprowadzone badania potwierdzą, że nie zaszkodzi to ptakom, objętym ochroną prawną. Dojazdy techniczne (ratunkowe) mogą być realizowane na terenach PL, a na US3 zjazdy kołowe w formie ciągów pieszo-jezdnych.

3) Uwaga dotycząca zagospodarowania terenu PL2 pod mieszkaniówkę i usługi została odrzucona, ponieważ dotyczy strefy nalołów, gdzie ograniczenia wysokościowe w dużym stopniu wykluczają zabudowę, byłaby to także lokalizacja uciążliwa dla przyszłych mieszkańców czy użytkowników.

5) Uwaga została odrzucona ponieważ dotyczy terenów poza granicami opracowania. Została przekazana do procedury zmiany studium i planu miejscowego dla tafli jeziora Ukiel.

6) Plan dopuszcza łączne zagospodarowanie terenów UT18 i UT19, przy czym teren UT18 (hotel) został odsunięty od strefy przybrzeżnej tak ,aby zwiększyć teren UT19 ( przystań) oraz usytuować obiekt o względnie dużej kubaturze w maksymalnej odległości od brzegu.

7) Plan ustala dostępność jeziora poprzez lokalizację przejść pieszych, terenów ogólnodostępnych i niezabudowanych. W sprawach nie rozstrzygniętych planem, rozstrzygające są przepisy odrębne (ustawa Prawo wodne). Plan w ustaleniach ogólnych §5 pkt 3,4 oraz w ustaleniach szczegółowych określa zasady ochrony zieleni oraz stref litoralnych jeziora, nakazując ochronę przybrzeżnej zieleni wysokiej oraz stref litoralnych. Tereny położone bezpośrednio przy plażach, przystaniach i obiektach turystycznych nie mają nakazu zachowania zieleni oraz mogą mieć zmienianą linię brzegową, co – zgodnie z uwagą - zapewnia możliwość realizacji dojścia do wody. Dostępność obiektów użyteczności publicznej dla osób niepełnosprawnych jest wymagana przez przepisy odrębne i sprawdzana na etapie pozwolenia na budowę.

Przewodniczący Rady

Zbigniew Dąbkowski