

I. Rozstrzygnięcie dotyczące zgodności zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium:

dotyczy: Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych położonych nad jeziorem Wulpińskim w obrębie Unieszewo gmina Gietrzwałd.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, z 2011 r. Nr 32, poz. 159), stwierdza się zgodność „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych położonych nad jeziorem Wulpińskim w obrębie Unieszewo gmina Gietrzwałd” ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gietrzwałd.

II. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu:

dotyczy: Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych położonych nad jeziorem Wulpińskim w obrębie Unieszewo gmina Gietrzwałd.

Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, z 2011 r. Nr 32, poz. 159), termin wnoszenia uwag do projektu „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych położonych nad jeziorem Wulpińskim w obrębie Unieszewo gmina Gietrzwałd” wyznaczono do dnia 20 grudnia 2011 r.

W wyznaczonym terminie wpłynęły następujące uwagi do projektu planu:

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy	Treść wniosku	Rozstrzygnięcie	Uzasadnienie

		wniosek			
1	16.12.2011	dz. 6/4 obręb Unieszewo	<p>W odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem UT.02:</p> <p>1. Dopisać w przeznaczeniu uzupełniającym możliwości lokalizacji „budynków basenu, odnowy biologicznej, itp.” a także „urządzeń i obiektów sportu oraz rekreacji”,</p> <p>2. Zmienić zapis dotyczący maksymalnego wskaźnika zabudowy poprzez jego zwiększenie z 0,15 na 0,30,</p> <p>3. Zmienić zapis dotyczący obowiązku zachowania nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej poprzez jej zmniejszenie na 50%.</p>	nie uwzględnić	<p>Ad. 1. Przeznaczenie terenu oznaczone symbolem UT.02, określone jako tereny zabudowy usług turystycznych w myśl definicji zawartej w projekcie planu oznacza: „usługi turystyczne – należy przez to rozumieć usługi określone w przepisach o usługach turystycznych”, co zgodnie z ustawą oznacza: „usługi turystyczne – usługi przewodnickie, usługi hotelarskie oraz wszystkie inne usługi świadczone turystom lub odwiedzającym”.</p> <p>Zacytowana definicja ustawowa oznacza, że samo przeznaczenie terenu jako „Tereny zabudowy usług turystycznych” stwarza możliwość realizacji budynków basenu, odnowy biologicznej, itp., a także urządzeń i obiektów sportu oraz rekreacji jeżeli będą służyły do świadczenia usług turystom lub odwiedzającym, bez konieczności wyszczególniania różnego typu obiektów i urządzeń w przeznaczeniu uzupełniającym terenu UT.02.</p> <p>Ad 2 i 3. Cały teren planu położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki, w stosunku do którego obowiązują przepisy Rozporządzenia Nr 147 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 13 listopada 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki (Dz. Urz. Woj. Warm-Maz Nr 179 poz. 2632). Zgodnie z §4 ust. 1 pkt 8 na obszarze OCHK wprowadza się zakaz lokalizowania</p>

					<p>obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej. Ponieważ cały teren elementarny oznaczony symbolem UT.02 położony jest w pasie 100 m ochrony jeziora Wulpińskiego to w myśl zacytowanego powyżej przepisu gdyby na tym terenie nie istniała zabudowa to zostałaby w całości wyłączony z możliwości zabudowy. Jednak fakt istnienia na przedmiotowym terenie elementarny dwóch budynków spowodował konieczność adaptacji budynków i przeznaczenie tego terenu pod zabudowę. W trakcie procedury uzgadniania projektu planu między innymi z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska ustalono i uzgodniono maksymalny wskaźnik zabudowy w wysokości 0,15 i obowiązek zachowania nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej, choć wstępne sugestie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska wykluczały możliwość rozbudowy lub budowy nowych obiektów na tym terenie, a dopuszczały jedynie adaptację i ewentualny remont istniejących budynków. Zgodnie z zapisami projektu planu na terenie UT.02 można lokalizować obiekty budowlane o łącznej powierzchni zabudowy wynoszącej ok. 830 m² przy czym istniejące budynki zajmują obecnie</p>
--	--	--	--	--	---

					powierzchnię ok. 385 m ² , co daje jeszcze możliwość lokalizacji zabudowy o powierzchni ok. 445 m ² . Dodatkowo ok. 830 m ² powierzchni działki może zostać przeznaczone pod elementy zagospodarowania działki takie jak: komunikacja wewnętrzna, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, obiekty małej architektury, urządzenia i obiekty sportu oraz rekreacji, itp.
2	20.12.2011	dz. 6/39, 6/40, 6/26, 6/35 obręb Unieszewo	<p>W odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem ML.04:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sprecyzować zapisy dotyczące ilości budynków możliwych do realizacji na działce poprzez dodanie zapisu 1 budynku garażowego i 1 budynku gospodarczego, 2. Zmienić zapis dotyczący geometrii dachów poprzez zwiększenie maksymalnego nachylenia połaci dachu do 50 stopni. <p>W odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem ZP.02:</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Usunąć zapisy dotyczące możliwości realizacji na terenie działki nr 6/26 parterowego budynku 	nie uwzględnić	<p>Ad. 1. Ustalenia planu dotyczące ilości budynków są jednoznaczne i brzmią: <i>„zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w ilości nie większej niż jeden budynek rekreacji indywidualnej na jednej działce budowlanej oraz jeden budynek gospodarczy i garażowy”</i>, co zgodnie ze składnią i logiką języka polskiego oznacza możliwość realizacji na działce nie więcej niż jednego budynku gospodarczego i jednego budynku garażowego. W związku z powyższym propozycja dodania zapisów zawarta w uwadze nie zmienia znaczenia ustaleń dla terenu ML.04, a jest jedynie zmianą stylistyki samego zapisu.</p> <p>Ad. 2. Ustalenia dotyczące geometrii dachów są wynikiem analiz urbanistycznych prowadzonych na potrzeby projektu planu w znacznie szerszym kontekście, obejmującym zabudowę w całej gminie Gietrzwałd. We wszystkich planach miejscowych uchwalanych w ostatnim okresie na terenie gminy Gietrzwałd zapisy dotyczące</p>

			<p>gastronomicznego i platformy widokowej związanych z sezonową działalnością gospodarczą,</p> <p>4. Zagwarantować szeroki dostęp do brzegów jeziora Wulpińskiego mieszkańców i turystów zgodnie z dotychczasowymi ustaleniami planu.</p> <p>W odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem ZP.02, ZP.04, ZP.05, ZP.06:</p> <p>5. Brak ustaleń dotyczących zasad i warunków podziału tych terenów.</p>	<p>geometrii dachów są podobne, gdyż wynikają z ustaleń zawartych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz jednoznacznego stanowiska władz samorządowych w zakresie kształtowania ładu przestrzennego. Są też poparte stanowiskiem Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej wyrażonym w opinii dotyczącej przedmiotowego planu oraz uzgodnieniach uzyskanych w trakcie prowadzonej procedury. Zawarte w projekcie planu ustalenia dotyczące geometrii dachów są zgodne z cechami regionalnymi zabudowy warmińskiej.</p> <p>Ad. 3. Na terenie ZP.02 projekt planu dopuszcza realizację „... jednego budynku usługowego przeznaczanego do prowadzenia działalności gastronomicznej”, przy czym pozostałe ustalenia dla terenu ZP.02 zdecydowanie ograniczają gabaryty budynku, formę zabudowy, kolorystykę, a przede wszystkim wskaźnik zabudowy. Ograniczona została w ten sposób ewentualna uciążliwość wynikająca z możliwości prowadzenia sezonowej działalności usługowej związanej z obsługą turystów. Zapisy takie miały na celu podniesienie atrakcyjności turystycznej całego obszaru objętego planem oraz przede wszystkim racjonalne zagospodarowanie terenu, który zgodnie z poprzednimi ustaleniami planu miał pozostawać jako tereny</p>
--	--	--	--	---

				<p>zieleni niskiej, czyli w praktyce teren niezagospodarowany. Należy również dodać, że budynek gastronomiczny, którego powierzchnia nie może przekroczyć 3% powierzchni całego terenu musi być dostosowany do istniejącej rzeźby terenu. Platforma widokowa jest efektem przemyślanej koncepcji zmierzającej do uatrakcyjnienia oferty turystycznej. Wskazane miejsce jest jednym z najlepszych punktów widokowych w granicach planu, więc umożliwienie realizacji platformy widokowej w danej lokalizacji było rozwiązaniem oczywistym i akceptowanym przez organy uzgadniających w procedurze planu.</p> <p>Ad. 4. Szeroki dostęp mieszkańców i turystów, w tym z terenu ML.04 do brzegów jeziora Wulpińskiego jest zagwarantowany poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW.02 prowadzącą do ciągu pieszo – jezdni biegnącego wzdłuż jeziora oznaczonego symbolem Kpj.01 oraz ciąg pieszo - jezdni oznaczony symbolem Kpj.02 do ciągu pieszo – rowerowego biegnącego wzdłuż brzegu jeziora oznaczonego symbolem Kpr.01. System dróg i ciągów pieszych oraz pieszo – rowerowych w granicach planu jest optymalny ze względu na projektowane turystyczne wykorzystanie całego terenu. W granicach całego planu komunikacja pomiędzy terenami zabudowy i terenami zieleni</p>
--	--	--	--	--

					<p>oraz terenami plaż publicznych jest w pełni zapewniona.</p> <p>Ad. 5. Brak zasad i warunków podziału dla terenów ZP.02, ZP.04, ZP.05, ZP.06 w praktyce uniemożliwia podział tych terenów. Taki był celowy zamysł projektu planu. Ze względu na konstrukcję całego planu konieczne było pozostawienie tych fragmentów przestrzeni jako terenów otwartych, bez możliwości podziału.</p>
3	21.12.2011	dz. 6/42 – 6/53 obręb Unieszewo	<p>W odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem ML.07:</p> <p>Wprowadzić w przeznaczeniu uzupełniającym możliwość budowy basenu jako budynku gospodarczego lub basenu otwartego, należącego do budynku rekreacyjnego lub też jako wolnostojący otwarty obiekt wbudowany w podłoże.</p>	nie uwzględnić	<p>Ustalenia planu nie zabraniają możliwości lokalizacji basenu w żadnej formie czy to basenu otwartego, czy zabudowanego, czy zlokalizowanego w budynku. Basen na cele indywidualne niezależnie od jego formy jest traktowany jako element zagospodarowania działki lub element towarzyszący zabudowie. W związku z powyższym nie jest konieczne wprowadzanie dodatkowych zapisów, ażeby można było zlokalizować basen na działkach położonych w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem ML.07.</p>

III. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

dotyczy: Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych położonych nad jeziorem Wulpińskim w obrębie Unieszewo gmina Gietrzwałd.

Zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492,

z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, z 2011 r. Nr 32, poz. 159) rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy ujętych w „Zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych położonych nad jeziorem Wulpińskim w obrębie Unieszewo gmina Gietrzwałd.” w sposób następujący:

Lp.	Nazwa zadania	Okres i źródła finansowania
1	Realizacja zbiorczej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej	zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym