

Zarządzenie Nr 347/2017
Burmistrza Giżycka
z dnia 26 stycznia 2017 r.

w sprawie: **rozstrzygnięcia złożonych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kwartału zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pomiędzy Aleją 1-go Maja oraz ulicami: Królowej Jadwigi i Kombatantów w Giżycku**

Na podstawie art. 30 ust.1 ustawy z dnia 08 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2016r., poz. 446 ze zm.) oraz art. 7 i 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. 2016 r. poz. 778 ze zm.), zarządzam, co następuje:

§ 1

Nie uwzględnia się uwagi opisanej pod pozycją Nr 1a, 1b, 2a, 2b, 3a,3b, 4a, 4b, 5a, 5b, 5c, 5d, 5e, 5f, 5g, 5h, 5i, 6b w załączniku do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Uwzględnia się uwagę opisaną pod pozycją Nr 6a w załączniku do niniejszego zarządzenia.

§ 3

Wykonanie Zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Planowania i Inwestycji w Urzędzie Miejskim w Giżycku.

§ 4

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

BURMISTRZ
Miasta Giżycka
Wojciech Karol Iwaszkiewicz

Pod względem
formalno-prawnym
nie budzi zastrzeżeń.
Jan Małecki
RADCA PRAWNY

**Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Giżycko z dnia stycznia 2017 r.
w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Kwartał zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pomiędzy Aleją 1-go Maja
oraz ulicami: Królowej Jadwigi i Kombatanów” w Giżycku**

(wyłożenie odbyło się w dniach od 02.12.2016 r. do 23.12.2016 r.)

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Symbol terenu w projekcie planu, którego dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Giżycko w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uzasadnienie - wyjaśnienie
						uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	15.12.2016 *)		a. Sprzeciw wobec likwidacji terenów zieleni urządzonej, ze względu na: - brak terenów rekreacyjnych, - konieczność zachowania placu zabaw na działce nr 1347, - oddalenie nowych budynków od budynków istniejących. b. Należy zwiększyć wskaźnik minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów z 1,5 na 2,0 na mieszkanie. Konieczność wprowadzenia ww. zmiany wynika z obaw, że w przypadku niedostatecznej ilości miejsc do parkowania dla obsługi nowej zabudowy wielorodzinnej, jej mieszkańcy będą parkować na parkingach należących do Spółdzielni.	205/1, 204/4, 1347.	2.MW	-	Nie uwzględniona	Przedmiotowy obszar cechuje się dobrymi warunkami pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, utrzymywanie zieleni publicznej na tym terenie jest ekonomicznie nieuzasadnione. Zastosowano wysoki wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, tj. 40%, aby zachować znaczny stopień pokrycia terenu zielenią. Tereny zielone, w tym place zabaw, mogą zostać urządzone w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jako zieleni towarzysząca istniejącej i projektowanej zabudowie mieszkaniowej. Ze względu na ukształtowanie terenu, istniejące zagospodarowanie oraz argumentację dotyczącą zachowania odległości między istniejącymi i projektowanymi budynkami, wprowadzone zostana nieprzekraczalne linie zabudowy pomiędzy terenami 1.MW i 2.MW. Zgodnie z ustaleniami projektu planu w §18 pkt 2. lit. c) ustala się, że „miejsc do parkowania dla obsługi zabudowy należy urządzić w granicach terenu, w którym usługowana jest obsługiwana zabudowa”. Ustalenia projektu planu nie dopuszczają możliwości bilansowania miejsc do parkowania dla zabudowy sytuowanej w granicach terenu 2.MW, w granicach terenu 1.MW, tj. na terenie Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej lub Wspólnoty Mieszkaniowej. Ustalenie wskaźnika miejsc do parkowania pojazdów określa minimalną liczbę, która może zostać zwiększona, stosownie do zapotrzebowania użytkowników nowej zabudowy wielorodzinnej.

2.	16.12.2016	*)	a. Sprzeciw wobec likwidacji terenów zieleni urządzonej, ze względu na: - konieczność zachowania placu zabaw na działce nr 1347, - mała powierzchnia terenów zieleni w otoczeniu, istniejącą kanalizację deszczową. b. Należy zwiększyć wskaźnik minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów z 1,5 na 2,0 na jedno mieszkanie oraz na 2 miejsca na każdy samodzielny lokal usługowy do 100 m ² i kolejne miejsce na każde 50 m ² lokalu powyżej 100 m ² powierzchni użytkowej	208/4 204/2 205/1	2.MW	-	Nie uwzględniona	Wyjaśnienia jak dla pkt 1a. Kwestie zagospodarowania terenu w sąsiedztwie przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej reguluje §13 projektu planu.
3.	21.12.2016	*)	a. Sprzeciw wobec likwidacji terenów zieleni urządzonej, ze względu na: - konieczność zachowania placu zabaw na działce nr 1347, - mała powierzchnia terenów zieleni w otoczeniu, oddalenie nowych budynków od budynków istniejących. b. Należy zwiększyć wskaźnik minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów z 1,5 na 2,0 na jedno mieszkanie oraz na 2 miejsca na każdy samodzielny lokal usługowy do 100 m ² i kolejne miejsce na każde 50 m ² lokalu powyżej 100 m ² powierzchni użytkowej	1347 204/4 205/1	2.MW	-	Nie uwzględniona	Wyjaśnienia jak dla pkt 1a.
4.	21.12.2016	*)	a. Sprzeciw wobec likwidacji terenów zieleni urządzonej, ze względu na: - konieczność zachowania placu zabaw na działce nr 1347, - mała powierzchnia terenów zieleni w otoczeniu, oddalenie nowych budynków od budynków istniejących. b. Należy zwiększyć wskaźnik minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów z 1,5 na 2,0 na jedno mieszkanie oraz na 2 miejsca na każdy samodzielny lokal usługowy do 100 m ² i kolejne miejsce na każde 50 m ² lokalu powyżej 100 m ² powierzchni użytkowej	1347 204/4 205/1	2.MW	-	Nie uwzględniona	Wyjaśnienia jak dla pkt 1a.
5.	02.01.2017	*)	Uwaga dotyczy wprowadzenia zmian w następujących ustaleniach projektu planu:					
			a. Zmiana parametru z 0,8 m na 2,0 m w §5 pkt 3 lit.b) linia zabudowy określona na rysunku planu nie odnosi się do okapów, gzymsów, rynien, tur spustowych (...), które mogą wykraczać poza linię zabudowy o nie więcej niż 0,8m, o ile ich obrys nie przekracza linii rozgraniczającej.	-			Nie uwzględniona	W świetle dbałości o jakość architektury budynków wielobrodziennych, mając na uwadze takie elementy budynku jak okap, gzyms, rynna, podkolek, rura spustowa, czy też detal wystroju architektonicznego, brak jest uzasadnienia dla odsunięcia ich od ściany budynku na odległość aż do 2m. Zwiększa się parametr z 0,8 m na 1,0 m.
			b. Zmiana parametru z 1,2 m na 2,0 m w §5 pkt 3 lit.c) linia zabudowy określona na rysunku planu nie odnosi się do części budynków, takich jak balkony, galerie tarasy (...), które mogą wykraczać poza linię zabudowy o nie więcej niż 1,2m, o ile ich obrys nie przekracza linii rozgraniczającej.	-	Cały obszar planu		Nie uwzględniona	W świetle dbałości o jakość architektury, wyważone proporcje budynków wielobrodziennych, ich interesująca forma, brak uzasadnienia aby części budynków, takich jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy itp. Były „dolejone” do ściany i wystawały aż do 2m. Zwiększa się parametr z 1,2 m na 1,5 m.

c.	Zmiana ustaleń §5 pkt 3 lit e) w brzmieniu linia zabudowy określona na rysunku planu nie odnosi się do (...) obiektów infrastruktury technicznej, poprzez dodanie słów „w tym stacji transformatorowych” i „części budynków o funkcji usługowej, o ile jej obrys nie przekracza linii rozgraniczającej”.	-	Cały obszar planu	-	Nie uwzględniona	W granicach terenów przeznaczony pod budowę stacji transformatorowych nie wyznaczono nieprzekraczalnych linii zabudowy.
d.	Wprowadzenie zakazu możliwości sytuowania wież, maszów, anten telefonii komórkowych, poprzez zmianę ustaleń §5 pkt 6 projektu planu.	-	Cały obszar planu	-	Nie uwzględniona	Zgodnie z art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (...) nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi”.
e.	Niewskazywanie w granicach planu terenów przeznaczonych pod budowę stacji transformatorowych; wykreślenie terenów oznaczonych symbolami 6.E i 7.E.	-	Cały obszar planu	-	Nie uwzględniona	W planie miejscowym określa się obowiązkowo linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania. W związku z powyższym należy rozdzielić tereny przeznaczone pod budowę stacji transformatorowych od tych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.
f.	Dopuszczenie możliwości bilansowania miejsc do parkowania dla obsługi zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej „w granicach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, a także w ulicach zewnętrznego systemu komunikacji”.	-	Cały obszar planu	-	Nie uwzględniona	W celu zapewnienia bezpośredniego dostępu do miejsc parkingowych, mieszkańcom zabudowy wielorodzinnej, miejsca do parkowania powinny zostać urządzone w granicach terenu, na którym usługowany jest obsługiwany budynek, na działce do której inwestor posiada tytuł prawny. Dopuszczenie możliwości urządzenia i bilansowania, na potrzeby zabudowy wielorodzinnej, miejsc do parkowania w granicach terenów dróg publicznych spowodowałoby, nadmierne obciążenie przyległego układu drogowego, który stanowią istotne rangą drogi publiczne: klasy głównej (Aleja 1 Maja) oraz klasy zbiorczej (ul. Królowej Jadwigi). Ponadto, miejsca do parkowania w granicach terenów dróg publicznych, powinny mieć charakter ogólnodostępny, a dopuszczenie bilansowania tych miejsc na potrzeby prywatnego inwestora, stałoby w sprzeczności z tą zasadą. Obowiązek urządzenia, a następnie bieżącego utrzymania i remontowania parkingów obsługujących jeden podmiot, nie może zostać przerzucony na ogół mieszkańców miasta.
g.	Zmiana minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej z 40% na 25%.	-	2.MW	-	Nie uwzględniona	Zagospodarowanie terenu w jak największym stopniu powinno uwzględniać istniejące uwarunkowania przyrodnicze. Ślad utrzymywany zostaje minimalny parametr 40% powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej. Realizacja zabudowy i tak będzie wymagała wycinki części drzew i krzewów oraz zmniejszą znacznie przesłone szaty roślinnej, co jednocześnie ograniczy przesłone siedliskową dla fauny obecnie występującej na tym terenie.
h.	Zmniejszenie wskaźnika minimalnej liczby miejsc do parkowania samochodów osobowych z 1,5 na 1,1.	-	Cały obszar planu	-	Nie uwzględniona	Mając na uwadze konieczność zabezpieczenia właściwej liczby miejsc do parkowania, wskaźnik 1,5 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie pozostaje niezmieniony.

6.	05.01.2017	*)	i. Dopuszczenie w granicach terenu 3.KDG i 4.KDZ budowy miejsc postojowych oraz możliwości bilansowania tych miejsc na potrzeby zabudowy sytuowanej w granicach terenu 2.MW. a. Wprowadzić do planu ustalenie, lub na rysunku planu wskazać nieprzekraczalną linię zabudowy, która zapewni zachowanie terenu wolnego od zabudowy, pomiędzy istniejącymi i projektowanymi budynkami, w pasie o szerokości min. 30m. Powyższe umożliwi: - zachowanie placu istniejącego zabaw i jego rozbudowę, - zachowanie przestrzeni do celów rekreacji, - oddalenie nowych budynków od budynków istniejących. b. Należy zwiększyć wskaźnik minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów z 1,5 na 2,0 na jedno mieszkanie oraz na 2 miejsca na każdy lokal usługowy.	-	Cały obszar planu	-	Nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona w zakresie ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy pomiędzy terenami 1.MW i 2.MW.	Co do zasady, tereny dróg przeznaczone są do ruchu lub postoju pojazdów i pieszych, w związku z czym, już z definicji pojęcia „droga” wynika możliwość budowy zatok postojowych. W kwestii bilansowania miejsc do parkowania na potrzeby zabudowy wielorodzinnej w granicach terenów dróg publicznych – wyjaśnienia jak w pkt 6 lit. f.
				1347 204/4 205/1	2.MW	Uwzględniona	-		Wyjaśnienia jak dla pkt 1b.

Załącznik: Zbiór uwag zamieszczonych w Wykazie uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kwartał zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pomiędzy Aleją 1-go Maja oraz ulicami: Królowej Jadwigi i Komarówek” w Giżycku

*) Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2016 r., poz. 922 z późn. zm.) – nie dotyczy organu gminy. Jawność wyłącza: Paulina Rakus – Podinspektor Wydziału Planowania i Inwestycji w Urzędzie Miejskim w Giżycku.

Burmistrz Miasta Giżycko

BURMISTRZ
Miasta Giżycka
Wojciech Karol Inaszkiewicz