

**Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Giżycka z dnia 27 grudnia 2018 r.
w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego oglądu
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu plaży miejskiej w Giżycku**

(wyłożenie odbyło się w dniach od 01.06.2018 r. do 26.06.2018 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 zgłoszającego 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
1	2	3	a. Przyjęte kryteria zabudowy uniemożliwiają w przydrożsci przerzucanie remontu bez konieczności rozbiorki części zabudowań.	5	4	1-312/11 1-312/2	U4
			b. Ograniczenie wysokości zabudowy do 9 m ogranicza możliwość modernizacji obiektu, ponadto prowadzi do braku spójności z przyjętą koncepcją, albowiem dla obiektów usytuowanych w pobliżu przyjęta została wysokość zabudowy do 11 m.			1-312/11 1-312/2	U4
1.	04.07.2018 *)		c. Parametry zabudowy określone w §21 ust 2 pkt a, b i c przy łącznym ich zastosowaniu pozostają we wzajemnej spójności, albowiem jednoznacznie utrzymanie parametrów wielkości zabudowy w stosunku do powierzchni działki oraz intensywności zabudowy uniemożliwia jednoczesną rozbudowę budynku do 9 m wysokości.			1-312/11 1-312/2	U4

				ponieważ zabudowa ma być kształtowana tylko i wyłącznie za pomocą wskaźników urbanistycznych dającym samym możliwości projektowe dla architektów, projektantów.
	d. Zlikwidowana zostaje istniejąca droga dojazdowa do działek stanowiących własność PT „Centrum Mazur”	1-535/2	KDW	Po terenie plaży będą mogły poruszać się tylko samochody upoważnione. Dojazd do działek o nr ewid. 312/11 oraz 312/2 zostanie zapewniony poprzez służbność przejazdu przez teren miejski.
	e. Brak w przedmiotowym miejscowym planie zagospodarowania przestrennego jakichkolwiek konkretnych zapisów, które w sposób jednoznaczny określaliby powiązanie miejscowego planu zagospodarowania z przywoływaną przez Urząd Miejski jedną, scisłe określoną koncepcją.	Catý teren objęty projektem	Catý teren objęty projektem	Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powiązany jest z koncepcją zagospodarowania przestrzennego terenu plaży miejskiej poprzez min. zapisy dotyczące wykazyania elewacji, geometrii i formy dachów czy parametry kształtowania zabudowy.
	a. Według danych zapisów uniemożliwiony został bezpośredni dojazd do obiektu, przez co niemożliwe jest zapewnienie podstawowej infrastruktury. Przedstawione w planie drogi uniemożliwiają przeprowadzenie sprawnej ewakuacji oraz zapewnienia dostępu służb ratowniczych.	1-338/1	WS3	Po terenie plaży będą mogły poruszać się tylko samochody upoważnione. Dojazd do terenu oznaczonym symbolem WS3 powinien być przedmiotem ustanowionego odrebnego ograniczonego prawa rzecznego.
	b. W aktualnym projekcie planu brak jest również skonkretyzowania zapisów dotyczących „platformy stałej”, która została już usankcjonowana prawomocna decyzją.	1-338/1	WS3	Zastosowane w planie pojęcia, tj. mola, przystyi, pomosty nie wykluczają realizacji platformy stałej na obszarze oznaczonym w projekcie planu jako WS3. Zgodnie z §26 ust. 3 na terenie WS3 dopuszcza się również realizację innych obiektów niż urządzenia wodne związane z obsługą ruchu turystycznego (obiektów o funkcjach gastronomicznych, zrealizowanychna pomościech).
	c. Aktualne zapisy planu wyznaczające wysokość zabudowy na poziomie 7 m, całkowicie ignorują wspomniany kontekst architektoniczny, prawomocną decyzją udzielającą pozwolenia na budowę oraz uniemożliwiają wykonanie obiektu o właściwościach estetycznych i funkcjonalnych. Natomiast określony w planie kat nachylenia polaci dachowych do 10° nie pozwala na nawiązanie do zabudowy oczekanej, gdzie kat dachu wynosi 15°. Pragnę zaznaczyć, że jest to parametr graniczny przyjmowany zwyczajowo jako dach płaski, określony również w decyzji o warunkach zabudowy. Projekt który dostarczył prawomocne pozwolenie na budowę w swoim najwyższym punkcie ma 14,5 m wysokości od górnego poziomu platformy oraz dach płaski o 2° i 15° spadku. W mojej opinii nowy plan nie może tak znacząco różnić się w stosunku do wydanej niecały rok temu decyzji o pozwoleniu na budowę. Wniosek o wpisanie wysokości zabudowy 15 m i więcej oraz wskazanie kąta nachylenia potaci dachowych 2° do 15°.	1-338/1	WS3	Zapisy planu odnoszące parametry zabudowy zostały określone biorąc pod uwagę zabudowę istniejącą jak i przyszłościową, zgodnie z wcześniejszą opracowaną koncepcją zagospodarowania plaży miejskiej w Giżycku. Kładka spacerowa stanowi swego rodzaju dominante architektoniczną na sąsiadującym obszarze i nie może być wyznaczonym dla nowopowstającej zabudowy usługowej. Ze względu na specyfikę obszaru objętego projektem planu oraz częstotliwe położenie w Obszarze Chronionym Krainy Wielkich Jezior Mazurskich wprowadzono stopniowanie wysokości zabudowy oraz określono możliwy zakres nachylenia potaci dachowych celem zachowania walorów estetycznych przestrzeni.
2.	18.06.2018	1)	1-338/1	W planie jest wprowadzony zapis dopuszczający możliwość realizacji pomostu, tj.: „W granicach planu dla terenu oznaczonych w rysunku planu symbolami: WS1, WS2, WS3, WS4 w postaci przyległy do terenu oznaczonych w rysunku planu symbolami: KPR1, U3, US, KPR3, zezwala się
	d. Wnoszę o ujęcie zapisów umożliwiających rozwój infrastruktury turystycznej wokół zabudowy tj. pomosty phywujące „port”.	WS3	-	

	e. Wnioszę o przesunięcie granicy opracowania planu w kierunku potudniowym w celu uniknięcia późniejszych komplikacji i inwestycyjnych	1-338/1	WS3	-	Nie uwzględniona	na lokalizację obiektów wodnych, w tym obiektów hydrotechnicznych związanych z obsługą ruchu turystycznego, w tym: mola, pirsy, portosy na warunkach określonych § 26. Dla wybranych inżynierskich mają zastosowanie właściwe przepisy odzieżne."	
	a. Według danych żądanego zaapisu uniemozliwiony został bezpośredni dojazd do obiektu, przez co niemożliwe jest zapewnienie podstawowej infrastruktury, przedstawione w planie drogi uniemozliwiają przeprowadzenie sprawnej ewakuacji oraz zapewnienia dostępu służb ratowniczych.	1-338/1	WS3	-	Nie uwzględniona	Po terenie plaży będą mogły poruszać się tylko samochody upoważnione. Dojazd do terenu oznaczonego symbolami WS3 powinien być przedmiotem ustanowionego odrebnego ograniczonego prawa rzeczowego.	
	b. W aktualnym projekcie planu brak jest również skonkretyzowania zaapisów dotyczących „platformy stałej”, która została już usankcjonowana prawomocna decyzja.	1-338/1	WS3	-	Nie uwzględniona	Zastosowane w planie pojęcia, tj. mola, pirsy, pomosty nie wykluczają realizacji platformy stałej na obszarze oznaczonym w projekcie planu jako WS3. Zgodnie z § 26 ust. 3 na terenie WS3 dopuszcza się również realizację innych obiektów niż urządzenia wodne związane z obsługą ruchu turystycznego (obiekty o funkcjach gastronomicznych, zrealizowanych na pomościech).	
	c. Aktualne zapisy planu wyznaczające wysokość zabudowy na poziomie 7 m, całkowicie ignorują wspomniany kontekst architektoniczny, prawomocną decyzję udzielającą pozwolenie na budowę oraz uniemozliwiają wykonanie obiektu o właściwościach estetycznych i funkcjonalnych. Natomiast określony w planie kat. nachylenia podacji dachowych do 10° nie pozwala na nawiązaniu do zabudowy otaczającej, gdzie kat dachu wynosi 15°. Pragnie zaznaczyć, że jest to parametr graniczny przyjmowany zwyczajowo jako dach płaski, określony również w decyzji o warunkach zabudowy. Projekt który dostał prawomocne pozwolenie na budowę w swoim najwyższym punkcie ma 14,5 m wysokości od górnego poziomu platformy oraz dach płaski o 2° i 15° spadku. W mojej opinii nowy plan nie może tak znacząco różnić się w stosunku do wydanej niecały rok temu decyzji o pozwolenie na budowę. Wnioskuję o wpisanie wysokości zabudowy 15 dachowych 2° do 15°.	1-338/1	WS3	-	Nie uwzględniona	Zapisy planu odnoszące parametry zabudowy zostały określone biorąc pod uwagę zabudowę istniejącą jak i przyszłościową, zgodnie z wcześniejszą zagospodarowania plaży miejskiej w Giżycku. Kładka spacerowa stanowi swego rodzaju dominante architektoniczną na sąsiadującym obszarze i nie może być wyznacznikiem dla nowopowstającej zabudowy usługowej. Ze względu na specyfikę obszaru objętego projektem planu oraz częściowe położenie w Obszarze Chronionym Krainy Wielkich Jezior Mazurskich wprowadzono stopniowanie wysokości zabudowy oraz określono możliwy zakres nachylenia, polaci dachowych celem zachowania walorów estetycznych przestrzeni.	
3.	d. Wnioszę o ujęcie zaapisów umożliwiających rozwoj infrastruktury turystycznej wokół zabudowy tj. pomosty pływające „port”.	1-338/1	WS3	-	Nie uwzględniona	W planie jest wprowadzony zapis dopuszczający możliwość realizacji pomostu, tj.: „W granicach w rysunku planu terenów oznaczonych KPR1, U3, US, WS3, zezwala na lokalizację obiektów wodnych, w tym obiektów hydrotechnicznych związanych z	

				obsługa ruchu turystycznego, w tym: mola, pirsy, pomosty na warunkach określonych § 26. Dla w/w rozwiązań inżynierskich mają zastosowanie właściwe przepisy odrebine.
e. Wnioszę o przesunięcie granicy opracowania planu w kierunku południowym w celu uniknięcia późniejszych konflikacji inwestycyjnych	1-338/1	WS3	Nie uwzględniona	Przesunięcie granicy opracowania planu nie wpływie na możliwości inwestycyjne, które będą mogły być realizowane na podstawie odpowiednich decyzji administracyjnych, tj. decyzji o warunkach zabudowy bądź decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Załącznik: Zbiór uwag zamieszczonych w Wykazie uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego oglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania terenu plaży miejskiej w Giżycku.
 *) Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1330 z późn. zm.)
 Jawność wyłączyła: Agata Chojnowska – Podinspektor Wydziału Planowania i Inwestycji w Urzędzie Miejskim w Giżycku.

Burmistrz Miasta Giżycko

BURMISTRZ
Miasta Giżycka
Wojciech Karol Maszkiewicz