

Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu plaży miejskiej w Giżycku.

1. Podstawa prawna i cel opracowania.

Opracowanie uzasadnienia do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 poz. 1945 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 poz. 1945 z późn. zm.) uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy. W związku z powyższym, na podstawie uchwały Nr XXVIII/119/2016 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 26 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu plaży miejskiej w Giżycku przystąpiono do procedury planistycznej zmierzającej do wykonania projektu przedmiotowego planu.

Sporządzenie projektu planu podyktowane było koniecznością określenia odpowiednich regulacji i zapisów wyznaczających przeznaczenie terenów i różne zasady użytkowania terenów oraz dostosowania ustaleń planu do aktualnych wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2018 poz. 1945 z późn. zm.) o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Lokalizacja.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy terenu zlokalizowanego w południowej części miasta Giżycka, obejmującego teren plaży miejskiej ograniczonej od południa jeziorem Niegocin, od północy torami kolejowymi, od zachodu Kanałem Giżyckim i od wschodu kładką dla pieszych.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniono:

3.1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – wyodrębniono obszary o różnym przeznaczeniu oraz wskazano linie rozgraniczające te tereny, określono zasady kształtowania zabudowy poprzez sprecyzowanie wskaźników urbanistycznych warunkujących możliwości wykorzystania terenu; projekt planu nie zaburza ładu przestrzennego i jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;

3.2. walory architektoniczne i krajobrazowe – wskaźniki zagospodarowania terenu wyznaczono biorąc pod uwagę istniejącą zabudowę, a także kierunki wyznaczone w studium;

3.3. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, na obszarze objętym planem nie występują grunty leśne;

3.4. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren objęty projektem miejscowego planu znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków (Nr rejestru A-1480) oraz budynek schroniska młodzieżowego przy ul. Nadbrzeżnej 11 (Nr rejestru A-3699), które podlegają przepisom o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

3.5. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – ustalono wymóg zagospodarowania bez barier architektonicznych dla niepełnosprawnych, wyznaczono minimalną liczbę miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, ustalenia planu nie wpływają negatywnie na ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia;

3.6. walory ekonomiczne przestrzeni – wyznaczono wskaźniki zagospodarowania terenu warunkujące racjonalne wykorzystanie terenu pod zabudowę, określono dopuszczoną wysokość zabudowy w sposób nie zakłócający walorów widokowych terenu objętego planem,

3.7. prawo własności – wykonano analizę własności gruntów zlokalizowanych w obszarze objętym projektem planu, wprowadzone ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości zlokalizowanych na obszarze planu mieszczą się w granicach dopuszczanych prawem,

3.8. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – ustalenia planu nie naruszają potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;

3.9. potrzeby interesu publicznego – ze względu na lokalizację obszaru, a także jego otoczenie zastosowano racjonalne podejście do władztwa planistycznego jakim dysponuje gmina, tj. określono funkcje i parametry, które nie wpłyną negatywnie na obszary otaczające; ustalenia projektu planu odpowiednio ważą interes publiczny i interesy indywidualne;

3.10. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – wskazano zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

3.11. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - po przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w dniu 03.11.2016 r. zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków; zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu został trzykrotnie wyłożony do publicznego wglądu oraz zapewniono możliwość składania uwag, które następnie podlegały rozstrzygnięciu przez Burmistrza Miasta;

3.12. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - na każdym etapie sporządzania planu miejscowego zapewniono możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Giżycku;

3.13. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – wskazano poprzez ustalenia dotyczące realizacji urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę.

4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4.1. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Przy ustaleniu przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określeniu zasad jego zagospodarowania, Burmistrz Miasta analizował złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego.

Sporządzona prognoza skutków finansowych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwoliła określić skutki ekonomiczne jego uchwalenia, a prognoza oddziaływania na środowisko przedstawiła oddziaływania na poszczególne komponenty środowiska. Potencjalne zagrożenia wynikające z powyższych analiz starano się ograniczyć do minimum poprzez odpowiednie wyznaczenie zasad zagospodarowania terenu. Dopuszczona zabudowa przyczyni się do efektywniejszego zagospodarowania terenu.

5. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko oraz miejscowych planów zagospodarowania została uchwalona uchwałą Nr X/64/2015 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 18 czerwca 2015 r. W przedmiotowej ocenie teren całego nabrzeża jeziora Niegocin był objęty uchwałą Nr VI/14/07 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 2 marca 2007r. o

przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego między jeziorem Niegocin, kanałem Giżyckim, ulicami: Kolejową, Gdańską, Jeziorną północną granicą działki nr 302/33 oraz granicą administracyjną miasta Giżycka. Następnie podjęto uchwałę nr XXVIII/118/2016 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 26 października 2016 r. w sprawie uchylenia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego między jeziorem Niegocin, Kanałem Giżyckim, ulicami: Kolejową, Gdańską, Jeziorną, północną granicą działki nr 302/33 oraz granicą administracyjną miasta Giżycka. W konsekwencji wyznaczono obszar plaży miejskiej w Giżycku jako teren o znaczeniu priorytetowym pod względem inwestycyjnym i przystąpiono do prac planistycznych.

6. Ocena finansowa skutków regulacji oraz wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Sporządzona analiza skutków finansowych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu plaży miejskiej w Giżycku wskazała, że uchwalenie planu przyczyni się do wzrostu wpływów do budżetu, dlatego też jego uchwalenie pod względem ekonomicznym uznaje się za zasadne.

Projekt planu przewiduje nowe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, tj.: roboty budowlane sieci i urządzeń wodociągowych, roboty budowlane sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej, roboty budowlane sieci i urządzeń kanalizacji deszczowej, realizację robót budowlanych w zakresie urządzenia przestrzeni publicznej, na terenach oznaczonych w planie symbolem: KDW1, KPR1, KPR2, KPR3, ZP1, ZP2, ZP3, ZP4, ZP5, US, utrzymanie oraz modernizację przestrzeni publicznej, realizację bieżącą w zakresie utrzymania i konserwacji obiektów komunalnych. W planie nie przewiduje się również realizacji inwestycji, które wymagają wykupów terenów pod cele publiczne.

7. Przebieg prac planistycznych

Procedura sporządzania projektu miejscowego planu została przeprowadzona zgodnie z wymogami zawartymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach proceduralnych czynności, obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zamieszczono w dniu 03.11.2016 r. w prasie lokalnej, tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Giżycku oraz Biuletynie Informacji Publicznej. O przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego projektu planu zawiadomiono w dniu 18.11.2016 r. instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.

Zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej na potrzeby opracowania przedmiotowego planu, został uzgodniony z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Giżycku (pismo znak ZNS.4082.17.2016.ZB) oraz Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Olsztynie Wydział w Ełku (pismo znak WSTŁ.411.43.2016.AMK),.

Rozpatrzenie wniosków do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu nastąpiło na etapie sporządzenia projektu planu. Wskazania zawarte w odpowiedziach na zawiadomienia i wnioskach podlegały rozstrzygnięciu przez Burmistrza Miasta i zostały odpowiednio wykorzystane w projekcie planu.

Projekt planu (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko), zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został wyłożony do publicznego wglądu od 7 kwietnia 2017 r. do 28 kwietnia 2017 r., a dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została przewidziana w dniu 24 kwietnia 2017 r. Zgodnie z wymogami ustawowymi zapewniono możliwość wnoszenia uwag, które będą podlegały rozstrzygnięciu przez Burmistrza Miasta.

Ponownie projekt planu (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko) został wyłożony do publicznego wglądu od 3 lipca 2017 r. do 26 lipca 2017 r., a dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została przewidziana w

dnia 4 lipca 2017 r. Zgodnie z wymogami ustawowymi zapewniono możliwość wnoszenia uwag, które będą podlegały rozstrzygnięciu przez Burmistrza Miasta.

W wyniku Rozstrzygnięcia Nadzorczego Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 19 października 2017 r. znak: PN.4131.296.2017 stwierdzającym nieważność uchwały Nr XLII/111/2017 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 30 sierpnia 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu plaży miejskiej w Giżycku przystąpiono do prac planistycznych celem wprowadzenia zmian na projekt planu zgodnie z wytycznymi zawartymi w powyżej przywołanym rozstrzygnięciu.

Następnie projekt planu (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko) został wyłożony do publicznego wglądu od 1 czerwca 2018 r. do 26 czerwca 2018 r., a dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została przewidziana w dniu 11 czerwca 2018 r. Zgodnie z wymogami ustawowymi zapewniono możliwość wnoszenia uwag, które będą podlegały rozstrzygnięciu przez Burmistrza Miasta.