

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XIV/83/2019 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 28 sierpnia 2019 r. sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla Wilanów w Giżycku

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), zwanej dalej „upizp”.

Obszar objęty planem jest zlokalizowany w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Giżycka obejmującego teren osiedla Wilanów, uchwalonego Uchwałą Nr XXIX/89/2000 Rady Miejskiej w Giżycku, z dnia 21 grudnia 2000r. Zgodnie z ustaleniami tego planu przedmiotowy obszar przeznaczony jest pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej rezydencyjnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi, tereny handlu i usług nieuciążliwych, tereny usług oświaty, tereny usług sakralnych, tereny zielenie izolacyjnej, tereny zieleni urządzonej, tereny usług komunikacyjnych, tereny gospodarki wodno-ściekowej, tereny zaopatrzenia w energię elektryczną oraz tereny urządzeń gazownictwa.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko przedmiotowy obszar zlokalizowany jest na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obszarach usługowych, obszarach obiektów i urządzeń obsługi komunikacji, obszarach zieleni nieurządzonej, obszarach publicznej zieleni urządzonej oraz obszarach wyróżnionych urządzeń infrastruktury technicznej. Ustalenia planu nie są zatem sprzeczne z ustaleniami obowiązującego Studium.

Zgodnie z zapisami Studium granice jednostek terenowych wyznaczonych w Studium mogą ulec doprecyzowaniu w planach, wynikającemu z istniejących podziałów geodezyjnych lub warunków technicznych. W zakresie ustalającym klasy dróg, dopuszcza się ich obniżenie oraz zmianę parametrów technicznych w przypadku braku technicznej możliwości ich realizacji.

Celem sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego było utworzenie nowych terenów inwestycyjnych, jak również stworzenie możliwości dopełnienia i intensyfikacji zabudowy istniejącego układu urbanistycznego. Biorąc pod uwagę występujące uwarunkowania i sąsiedztwo terenów zurbanizowanych, plan – za pomocą odpowiednich wskaźników – kształtuje wytyczne dla nowej zabudowy. Uwzględnia w szczególności tradycje zabudowy regionalnej w zakresie parametrów, kształtu, pokrycia dachu oraz kolorystyki dachów i elewacji.

Procedura sporządzenia *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla Wilanów w Giżycku* prowadzona była na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz w związku z Uchwałą Nr LV/94/18 Rady Miejskiej w Giżycku, z dnia 27 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla Wilanów w Giżycku.

Zgodnie z art. 17 ust. 6 upizp plan uzyskał wszystkie pozytywne opinie i uzgodnienia. W dniach od 21 czerwca 2019 r. do 15 lipca 2019 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami zawartymi w projekcie odbyła się 11 lipca 2019 r. o godzinie 16:00 w siedzibie Urzędu Miejskiego w Giżycku. Nieprzekraczalny termin składania uwag do przedmiotowego planu upłynął 29 lipca 2019 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 5 uwag, z czego 4 zostały rozpatrzone negatywnie, zgodnie z uzasadnieniem zawartym w zał. 2 do niniejszej uchwały. Uwzględnienie jednej z uwag nie wymagało wprowadzenia zmian do projektu planu, a tym samym powtórzenia procedury w niezbędnym zakresie.

Zakres sporządzanego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art.

15 ust. 2 i 3 upizp. Treść merytoryczna uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów, zamierzenia inwestycyjne względem terenu objętego planem, ale również wnioski składane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust 2 pkt. 1-5 upizp poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (§ 8 – 10 planu). Ponadto, wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska został poddany ocenie w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej w toku trwania procedury planistycznej. Zapisy planu zostały także poddane ocenie m.in. pod względem wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Poszczególne ustalenia planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko zostały zaopiniowane przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w Olsztynie oraz Powiatowego Inspektora Sanitarnego Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej w Giżycku.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 6 upizp plan uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest ustalenie w planie stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości. Dla terenów należących do gminy oraz dla terenów, których przeznaczenie nie zmieniło się w stosunku do obowiązującego planu ustalono stawkę 0%. Wprowadzenie nowych terenów inwestycyjnych pod zabudowę mieszkaniową będzie generowało wpływy z podatków od nieruchomości i działalności gospodarczej.

Przy ustalaniu funkcji terenu, a także parametrów zabudowy brano pod uwagę prawo własności zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 7 upizp. Nowe tereny inwestycyjne znajdują się zarówno pod władaniem prywatnym jak i gminnym. Ponadto przy pracy projektowej uwzględniano wnioski osób prywatnych.

W celu weryfikacji wpływu ustaleń planu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 upizp), plan został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa, zgodnie z art. 17 pkt. 6 lit. b.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 9 upizp w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględnić potrzeby interesu publicznego. Ustalenia planu nie będą miały negatywnego wpływu na interes publiczny.

W § 17 oraz § 18 planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy planu regulują kwestię zabezpieczenia ludności w wodę, energię elektryczną, energię ciepłą, gaz, łączy telefoniczne. Ustalenia dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków sanitarnych, technologicznych oraz wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13 upizp.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 upizp procedura sporządzenia planu była przeprowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa był zapewniany w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania wzięto pod uwagę jego dotychczasowe przeznaczenie, uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne, interes publiczny i prywatny, a także wnioski zebrane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu jest wyrazem efektywnego gospodarowania przestrzenią, zmierzającego do lepszego wykorzystania terenów poprzez przejrzyste ustalenia dla kształtowania nowej zabudowy, a w następstwie wprowadzenia spójnego układu funkcjonalno-przestrzennego.

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 upizp, przyjętej *Uchwałą Nr X/64/2015 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 18 czerwca 2015 r. w sprawie aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Giżycko oraz oceny aktualności planów miejscowych.*

Uchwalenie przedmiotowego planu uznaje się za korzystne dla miasta. Głównym składnikiem dochodu miasta z tytułu miejscowego planu będą wpływy z podatku od nieruchomości. Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse publiczne, w tym budżet miasta należy podkreślić, że koszty związane z realizacją jego ustaleń będą relatywnie niskie w stosunku do korzyści, jakie będą

wynikały z realizacji jego ustaleń.