

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XX/136/2019 Rady Miejskiej w Giżycku, z dnia 18 grudnia 2019r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy przemysłowo – usługowej we wschodniej części miasta Giżycko

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 zlokalizowany jest w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy przemysłowej przy ul. Przemysłowej w Giżycku, uchwalonego Uchwałą Nr XXIII/56/2016 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 25 maja 2016r. oraz obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego między ulicami: Staszica, Suwalską, Obwodową i Jagiełły w Giżycku uchwalonego Uchwałą Nr XXVII/3/05 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 8 lutego 2005r. Zgodnie z ustaleniami tych planów przedmiotowy obszar przeznaczony jest jako tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej, usługi komunikacyjne (garaże, parkingi).

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko przedmiotowy obszar zlokalizowany jest na obszarach usługowych, w tym obszarach rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², obszarach działalności produkcyjno-usługowej 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.

Celem sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego było stworzenie 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.

Procedura sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu dzielnicy przemysłowo - usługowej we wschodniej części miasta Giżycko prowadzona była na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.), art. 20 upizp oraz w związku z Uchwałą Nr V/9/2019 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 30 stycznia 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu dzielnicy przemysłowo - usługowej we wschodniej części miasta Giżycko, która została zmieniona Uchwałą Nr XVI/99/2019 z dnia 9 października 2019 r.

Plan uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia zgodnie z art. 17 pkt 6 upizp i został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 9 sierpnia 2019r. do 29 sierpnia 2019r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Giżycku. Dyskusja nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami odbyła się 22 sierpnia 2019r. Uwagi do projektu planu można było składać do 12 września 2019r. W wyznaczonym terminie wpłynęły do planu 3 uwagi. Jedna z nich dotyczyła układu komunikacyjnego i dopuszczenia bezpośredniego wjazdu na teren 1-U/UC z drogi krajowej nr 63. Uwzględnienie uwagi wymagało ponownego uzgodnienia z Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad z siedzibą w Olsztynie. W związku z powyższym projekt planu został przesłany do ponownego uzgodnienia. Wniesiono również uwagę dotyczącą ustalonej w projekcie planu wartości wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla terenów P/U, która ma wynosić nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej. Ta wartość wynika wprost ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko, uchwalonego Uchwałą Nr VI/18/2019, z dnia 27 lutego 2019 r., Rozdział II, dziale 21.2 „Kierunki i zasady zagospodarowania oraz użytkowania terenów- funkcjonalne jednostki terenowe- szczególne zasady standardy zagospodarowania”(str. 148). Obowiązujący na tym terenie miejscowy plan

zagospodarowania przestrzennego uchwalony Uchwałą XXIII/56/2016 z dnia 25 maja 2016r. ustala jednak dla terenów produkcyjnych przedmiotowy wskaźnik na poziomie 5%. Jediną możliwością do nie pogarszania parametrów wynikających z obowiązującego MPZP, przy jednoczesnym nie naruszeniu zapisów studium było wyłączenie przedmiotowej nieruchomości z granic opracowania. W związku z powyższymi zmianami, projekt planu ponownie został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 1 listopada 2019r. do 21 listopada 2019r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Giżycku. Dyskusja nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami odbyła się 13 listopada 2019r. Nieprzekraczalny termin składania uwag do przedmiotowego planu upłynął 5 grudnia 2019r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

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 będących w posiadaniu Gminy, w tym dróg, a także dla terenów, które nie zmieniają przeznaczenia oraz zasad zabudowy i zagospodarowania terenu w stosunku do planu obowiązującego, ustalono stawkę 0%.

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 głównie pod władaniem prywatnym.

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 §18 oraz §19 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, łącza 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 jest przeprowadzana w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa jest zapewniany w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania wzięto pod uwagę dotychczasowe jego 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.