



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 25 sierpnia 2021 r.

Poz. 3218

UCHWAŁA NR XLIV/63/2021 RADY MIEJSKIEJ W GIŻYCKU

z dnia 24 czerwca 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wokół parku przy ul. Gdańskiej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741) w związku z uchwałą Nr XIX/20/16 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 24 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wokół parku przy ul. Gdańskiej, która została zmieniona uchwałą Nr XLVII/148/2017 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 29 listopada 2017 r., po stwierdzeniu, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wokół parku przy ul. Gdańskiej nie narusza ustaleń „Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko”, Rada Miejska w Giżycku uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów wokół parku przy ul. Gdańskiej, zwany dalej „planem”, obejmuje obszar o powierzchni ok. 34 ha, położony w Giżycku w rejonie ulic: Gdańskiej, Bohaterów Westerplatte, Warszawskiej, Suwalskiej i Białostockiej, którego granice określone zostały na rysunku planu.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budynku pomocniczym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci do 12°;
- 3) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie, poza które wyklucza się lokalizację zabudowy. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów budynków jak:

- a) balkony, werandy i wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
- b) gzymsy, okapy, ocieplenie ściany budynków – do 0,8 m poza wyznaczoną linię zabudowy. Linia ta nie dotyczy:
 - a) podziemnych części budynków,
 - b) urządzeń budowlanych,
 - c) infrastruktury technicznej,
 - d) istniejących budynków, dla których dopuszcza się roboty budowlane zgodnie z ustaleniami § 7 uchwały.
- 5) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach odrębnych;
- 6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego dotyczące obszaru objętego planem;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem terenu, na który składa się symbol liczbowy, określający numer porządkowy terenu oraz symbole literowe, określające przeznaczenie terenu;
- 8) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 9) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową spełniającą wymogi ochrony środowiska, dla których nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, w rozumieniu przepisów odrębnych o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko oraz taką działalność, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 10) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów odrębnych, a w przypadku innego obiektu budowlanego maksymalny pionowy wymiar obiektu budowlanego liczony od poziomu terenu przy najniższej położonej części tego obiektu budowlanego do najwyższej położonej części tego obiektu budowlanego.

§ 4. 1. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne stanowiące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) linie wymiarowe [jednostka – m];
- 6) strefa ochronna dla obszaru kolejowego o szerokości 20 m;
- 7) zabytek nieruchomy, znajdujący się w gminnej ewidencji zabytków;
- 8) zabytek archeologiczny, znajdujący się w gminnej ewidencji zabytków;
- 9) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 10) przeznaczenie terenów.

2. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne, wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) zabytek nieruchomy wpisany do rejestru;
- 2) strefa kontrolowana dla gazociągu wysokiego ciśnienia powyżej 1,6 MPa o średnicy nominalnej DN 225 o szerokości 12 m (po 6 m od osi gazociągu);
- 3) pomnik przyrody.

3. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne, które stanowią oznaczenia informacyjne:

- 1) gazociąg wysokiego ciśnienia powyżej 1,6 MPa o średnicy nominalnej DN 225;

2) napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV.

§ 5. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) dla terenów: 1MN ÷ 11MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dla terenów: 1MN/U, 2MN/U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa;
- 3) dla terenów: 1MN/MW ÷ 4MN/MW – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa wielorodzinna;
- 4) dla terenów: 1MW ÷ 14MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 5) dla terenów: 1MW/U ÷ 5MW/U – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa;
- 6) dla terenów: 1MU ÷ 3MU – zabudowa mieszkaniowa, zabudowa usługowa;
- 7) dla terenów: 1U ÷ 11U – zabudowa usługowa;
- 8) dla terenu 1U/KS – zabudowa usługowa, obiekty i urządzenia obsługi komunikacji;
- 9) dla terenów: 1KDZ ÷ 4KDZ – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 10) dla terenów: 1KDL ÷ 3KDL – droga publiczna klasy lokalnej;
- 11) dla terenów: 1KDD ÷ 6KDD – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 12) dla terenów: 1KDW ÷ 15KDW – droga wewnętrzna;
- 13) dla terenów: 1KP, 2KP – ciąg pieszy;
- 14) dla terenów: 1ZP ÷ 3ZP – zieleń urządzona;
- 15) dla terenu 1IK – infrastruktura techniczna – kanalizacja;
- 16) dla terenu 1IE – infrastruktura techniczna – energetyka.

2. Dla terenów, dla których określono więcej niż jedno przeznaczenie terenu dopuszcza się realizację każdego z nich w dowolnych proporcjach.

§ 6. Ze względu na uwarunkowania, plan nie określa:

- 1) terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak takich obszarów i obiektów;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 7. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości określonej na rysunku planu.

2. Ustala się zakaz lokalizacji blaszanych garaży i budynków gospodarczych.

3. Dopuszcza się roboty budowlane dla istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, pod warunkiem, że nie spowoduje to przybliżenia się żadnego z elementów budynków do krawędzi jezdni przylegających dróg; warunek nie dotyczy ocieplenia ścian budynków.

4. Dla istniejących budynków lub ich części dopuszcza się roboty budowlane, z wyłączeniem rozbudowy i nadbudowy, bez konieczności dostosowania geometrii dachów do parametrów określonych w uchwale.

5. Dla istniejących budynków lub ich części, których wysokość jest większa niż określona w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się roboty budowlane, z wyłączeniem nadbudowy, zgodnie z ustaleniami uchwały.

6. Ustala się zasady wykończenia elewacji oraz geometrii, pokrycia i kolorystyki dachów budynków:

- 1) wykończenie elewacji materiałami o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, kamień naturalny, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, stal, beton, cegła. Dopuszcza się wykończenie elewacji płytą warstwową;
- 2) dominujący kolor elewacji w nowych budynkach tj. występujący na co najmniej 70% powierzchni elewacji ścian każdego budynku: biały, beżowy, écru, szary, grafitowy;

3) dla głównych połaci dachów:

- a) dachy symetryczne dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°,
 - b) dla budynków pomocniczych o wysokości do 3 m dopuszczenie dachów płaskich lub jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachowej do 45°,
 - c) dopuszczenie innych dachów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 4) pokrycie dachów, za wyjątkiem dachów płaskich, dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) dopuszczalne poziomy hałasu:
 - a) dla terenów MN i MN/MW jak dla terenów zagospodarowanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - b) dla terenów MW jak dla terenów zagospodarowanych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
 - c) dla terenów: MN/U, MW/U, MU jak dla terenów zagospodarowanych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
 - d) dla terenu 2U jak dla terenów zagospodarowanych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - e) dla terenów 1ZP, 3ZP jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 3) dla terenów położonych w strefie ochronnej dla obszaru kolejowego o szerokości 20 m należy zastosować odpowiednie rozwiązania zapewniające ochronę przed hałasem, uwzględniające ustalone przeznaczenie terenów i dopuszczalne poziomy hałasu określone w pkt 2.

§ 9. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) ochronę zabytku nieruchomego, znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków – kolejowej wodociągowej wieży ciśnień, poprzez:
 - a) ochronę historycznej bryły, rzutu, formy dachów budynku,
 - b) zakaz montażu zewnętrznych urządzeń lub instalacji technicznych na elewacji frontowej budynku;
- 2) ochronę zabytku nieruchomego, znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków – domu przy ul. Białostockiej 15, poprzez:
 - a) ochronę historycznej bryły, rzutu, formy dachów budynku,
 - b) zakaz montażu zewnętrznych urządzeń lub instalacji technicznych na elewacji frontowej budynku;
- 3) ochronę zabytku nieruchomego, znajdującego się w gminnej ewidencji – parku przy ul. Gdańskiej (część dz. 2-809/2), poprzez:
 - a) utrzymanie zachowanego drzewostanu (starodrzewu),
 - b) nakaz uzupełniania zadrzewień i rekompensacji drzew z gatunków drzew długowiecznych, szlachetnych (lipa, dąb, buk, kasztanowiec) lub tożsamy z usuniętymi.

2. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne przy zabytkach, o którym mowa w ust. 1, podlegają przepisom odrębnym z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. W zakresie ochrony zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru – domu przy ul. Białostockiej 13, nr rejestru A-3405 – obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

4. W zakresie ochrony zabytku archeologicznego, znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków – stanowiska archeologiczne oznaczonego nr AZP 18-73/3 – obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 10. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dla terenów: KDZ, KDL, KDD, ZP ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów handlowych.

§ 11. W zakresie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ustala się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w granicach terenu 1ZP.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) dopuszczenie sytuowania budynku pomocniczego bezpośrednio przy granicy działki pod warunkiem, że będzie przylegał swoją ścianą do ściany budynku pomocniczego na działce sąsiedniej;
- 2) dopuszczenie sytuowania budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej bezpośrednio przy granicy działki;
- 3) zakaz realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej, za wyjątkiem terenu 5MN;
- 4) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko na 1 mieszkanie dla terenów: MN, MN/U, MN/MW, MW, MW/U, MU,
 - b) 1 stanowisko na 100 m² terenu przeznaczonego pod zabudowę usługową,
 - c) 2 stanowiska na 100 m² terenu przeznaczonego pod usługi publiczne oraz obiekty sakralne,
 - d) 2 stanowiska na 500 m² terenu przeznaczonego pod urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne;
- 5) dla terenów: MW, MW/U, U obowiązek realizacji miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 5% liczby stanowisk, ustalonych na podstawie pkt 4;
- 6) dla terenów MN/MW w przypadku realizacji zabudowy wielorodzinnej obowiązek realizacji miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 5% liczby stanowisk, ustalonych na podstawie pkt 4;
- 7) w przypadku, gdy wynikiem obliczania liczby stanowisk jest liczba niecałkowita, należy ją zaokrąglić w górę do liczby całkowitej;
- 8) obowiązek realizacji miejsc do parkowania:
 - a) w formie urządzenia budowlanego lub samodzielnego obiektu budowlanego lub części innego obiektu budowlanego,
 - b) w granicach działki budowlanej, na której lokalizowana jest inwestycja, z zastrzeżeniem lit. c, d, e, f,
 - c) dla terenu 1ZP dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania w granicach przyległych terenów: 3KDL, 2KDD,
 - d) dla terenów 2ZP, 3ZP dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania w granicach przyległego terenu 6KDD,
 - e) dla terenu 9U dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania w granicy przyległego terenu: 2KDL,
 - f) dla terenów: 3MW/U, 4MW/U, 13MW, 14MW, 5MW/U, 7U, 8U, 10U, 11U dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania w granicy terenu 1U/KS, z wyłączeniem miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 13. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych ustala się dla:

- 1) zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru – domu przy ul. Białostockiej 13, nr rejestru A-3405;
 - 2) strefy kontrolowanej o szerokości 6 m dla gazociągu wysokiego ciśnienia powyżej 1,6 MPa o średnicy nominalnej DN 225;
 - 3) pomników przyrody,
- sposób zagospodarowania zgodny z ustaleniami uchwały, uwzględniający ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 14. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nie mniejsza niż 900 m²;
- 2) szerokość frontu nie mniejsza niż 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80° do 110°.

2. W przypadku lokalizacji zabudowy bliźniaczej, ustala się dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nie mniejsza niż 400 m²;
- 2) szerokość frontu nie mniejsza niż 10 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80° do 110°.

3. W przypadku lokalizacji zabudowy szeregowej, ustala się dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nie mniejsza niż 180 m²;
- 2) szerokość frontu nie mniejsza niż 6 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80° do 110°.

4. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 15. 15. 1. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy obowiązują ograniczenia, o których mowa w ust. 2 i 3 oraz w § 13 uchwały.

2. Dla terenów położonych w strefie ochronnej dla obszaru kolejowej o szerokości 20 m obowiązują ograniczenia dotyczące usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywania robót ziemnych, sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych, wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego i linii kolejowych.

3. W sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

1) dla systemu komunikacji:

- a) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z dróg: KDZ, KDL, KDD, KDW,
- b) obowiązek powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi: KDZ, KDL, 5KDD, 6KDD, 4KDW, 14KDW,
- c) dopuszczenie realizacji samodzielnych ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych oraz dróg rowerowych na wszystkich terenach w granicach planu;

2) dla systemu infrastruktury technicznej:

- a) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej na wszystkich terenach w granicach planu, pod warunkiem, że nie koliduje z zagospodarowaniem terenu i nie spowoduje zmiany przeznaczenia terenu,
- b) obowiązek powiązania z zewnętrznym układem infrastruktury technicznej poprzez sieci realizowane w granicach terenów dróg lub poprzez sieci realizowane w granicach innych terenów pod warunkiem, że nie kolidują z zagospodarowaniem terenu i nie spowodują zmiany przeznaczenia terenu,
- c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- d) odprowadzanie ścieków poprzez sieć kanalizacyjną,
- e) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez urządzenia do powierzchniowego odwodnienia lub kanalizację deszczową,
- f) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki,

- g) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji,
- h) zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej lub indywidualnych źródeł gazu,
- i) zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych źródeł energii, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych.

§ 17. 1. W planie obowiązują stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Stawka procentowa, o której mowa w ust. 1, nie dotyczy terenów gminnych.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 18. 1. Dla terenów MN w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Dla terenu 5MN dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 10 m, z zastrzeżeń pkt 2;
- 2) dla budynków pomocniczych wysokość do 6 m oraz liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 2, przy czym dopuszczeniem drugiej kondygnacji nadziemnej realizowanej wyłącznie jako poddasze użytkowe;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,001 do 1,20.

§ 19. 1. Dla terenów MN/U w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowy usługowej.

2. W ramach zabudowy usługowej dopuszczenie realizacji wyłącznie usług nieuciążliwych.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 10 m, z zastrzeżeń pkt 2;
- 2) dla budynków pomocniczych wysokość do 6 m oraz liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 2, przy czym dopuszczeniem drugiej kondygnacji nadziemnej realizowanej wyłącznie jako poddasze użytkowe;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,001 do 1,50.

§ 20. 1. Dla terenów MN/MW w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z nie więcej niż 4 lokalami mieszkalnymi w budynku.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 10 m, z zastrzeżeń pkt 2;
- 2) dla budynków pomocniczych wysokość do 6 m oraz liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 2, przy czym dopuszczeniem drugiej kondygnacji nadziemnej realizowanej wyłącznie jako poddasze użytkowe;

- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,001 do 1,20.

§ 21. 1. Dla terenów MW w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację:

- 1) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 2) usług nieuciążliwych w parterach budynkach mieszkalnych.

2. Dla terenu 4MW dopuszcza się lokalizację wyłącznie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z nie więcej niż 4 lokalami mieszkalnymi w budynku.

3. Dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym prowadzenie robót budowlanych na zasadach określonych w ust. 4 oraz w ustaleniach ogólnych.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 12 m, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) dla terenu 14MW wysokość zabudowy do 25 m, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dla budynków pomocniczych wysokość do 6 m oraz liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 2, przy czym dopuszczeniem drugiej kondygnacji nadziemnej realizowanej wyłącznie jako poddasze użytkowe;
- 4) dla budynków realizowanych w granicach terenu 14MW dopuszcza się dachy płaskie wyłącznie w przypadku realizacji budynków o wysokości większej niż 18 m;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,001 do 4,00.

§ 22. 1. Dla terenów MW/U w ramach przeznaczenia terenu, z zastrzeżeń ust. 2, dopuszcza się lokalizację:

- 1) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zabudowy usługowej.

2. Dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym prowadzenie robót budowlanych na zasadach określonych w ust. 4 oraz w ustaleniach ogólnych.

3. W ramach zabudowy usługowej dopuszczenie realizacji wyłącznie usług nieuciążliwych.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 12 m, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) dla terenów:
 - a) 4MW/U wysokość zabudowy do 15 m, z zastrzeżeniem pkt 3,
 - b) 5MW/U wysokość zabudowy do 16 m, z zastrzeżeniem pkt 3,
 - c) 3MW/U wysokość zabudowy do 18 m, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dla budynków pomocniczych wysokość do 6 m oraz liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 2, przy czym dopuszczeniem drugiej kondygnacji nadziemnej realizowanej wyłącznie jako poddasze użytkowe;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,001 do 3,00.

§ 23. 1. Dla terenów MU w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 2) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z nie więcej niż 4 lokalami mieszkalnymi w budynku;
- 3) zabudowy usługowej.

2. W ramach zabudowy usługowej dopuszczenie realizacji wyłącznie usług nieuciążliwych.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 10 m, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dla budynków pomocniczych wysokość do 6 m oraz liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 2, przy czym dopuszczeniem drugiej kondygnacji nadziemnej realizowanej wyłącznie jako poddasze użytkowe;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,001 do 1,50.

§ 24. 1. Dla terenów U w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację:

- 1) zabudowy usługowej;
- 2) usług publicznych;
- 3) obiektów sakralnych oraz obiektów towarzyszących (dzwonnica, sala katechetyczna itp.).

2. W ramach zabudowy usługowej dopuszczenie realizacji wyłącznie usług nieuciążliwych.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 12 m, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) dla terenu 1U wysokość zabudowy do 15 m, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dla budynków pomocniczych wysokość do 6 m oraz liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 2, przy czym dopuszczeniem drugiej kondygnacji nadziemnej realizowanej wyłącznie jako poddasze użytkowe;
- 4) dla obiektów sakralnych dopuszczenie dachów o dowolnej konstrukcji i kształcie;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,001 do 1,80.

§ 25. 1. Dla terenu 1U/KS w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację:

- 1) zabudowy usługowej;
- 2) usług publicznych;
- 3) obiektów i urządzeń obsługi komunikacji.

2. W ramach zabudowy usługowej dopuszczenie realizacji wyłącznie usług nieuciążliwych.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 12 m, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dla budynków pomocniczych wysokość do 6 m oraz liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 2, przy czym dopuszczeniem drugiej kondygnacji nadziemnej realizowanej wyłącznie jako poddasze użytkowe;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,001 do 1,80.

§ 26. Dla terenów KDZ ustala się szerokości w liniach rozgraniczających:

- 1) od 3,7 m do 79,2 m dla terenu 1KDZ;
 - 2) od 5 m do 14,6 m dla terenu 2KDZ;
 - 3) od 14,3 m do 23,9 m dla terenu 3KDZ,
 - 4) od 5,6 m do 9,8 m dla terenu 4KDZ,
- zgodnie z rysunkiem planu.

§ 27. Dla terenów KDL ustala się szerokości w liniach rozgraniczających:

- 1) od 18,5 m do 31,5 m dla terenu 1KDL;
 - 2) od 7,7 m do 18,6 m dla terenu 2KDL;
 - 3) od 11,7 m do 25,1 m dla terenu 3KDL,
- zgodnie z rysunkiem planu.

§ 28. Dla terenów KDD ustala się szerokości w liniach rozgraniczających:

- 1) od 10,1m do 15,5 m dla terenu 1KDD;
 - 2) od 11,7 m do 21,8 m dla terenu 2KDD;
 - 3) od 9,4 m do 18 m dla terenu 3KDD;
 - 4) od 10,8m do 15,3 m dla terenu 4KDD;
 - 5) od 9,7 m do 27,5 terenu 5KDD;
 - 6) od 9,7 m do 22,2 m dla terenu 6KDD,
- zgodnie z rysunkiem planu.

§ 29. Dla terenów KDW ustala się szerokości w liniach rozgraniczających:

- 1) 5 m dla terenu 1KDW;
 - 2) od 6,2 m do 7,7 m dla terenu 2KDW;
 - 3) od 5 m do 5,1 m dla terenu 3KDW;
 - 4) od 5 m do 21,7 m dla terenu 4KDW;
 - 5) od 5 m do 12,7 m dla terenu 5KDW;
 - 6) od 5 m do 5,6 m dla terenu 6KDW;
 - 7) 5 m dla terenu 7KDW;
 - 8) 5 m dla terenu 8KDD;
 - 9) od 5 m do 13,6 m dla terenu 9KDW;
 - 10) od 5 m do 5,2 m dla terenu 10KDW;
 - 11) od 5 m do 7,2 m dla terenu 11KDW;
 - 12) od 5 m do 5,5 m dla terenu 12KDW;
 - 13) od 5 m do 12,6 m dla terenu 13KDW;
 - 14) od 5 m do 8,8 m dla terenu 14KDW;
 - 15) od 5 m do 11 m dla terenu 15KDW,
- zgodnie z rysunkiem planu.

§ 30. 1. Dla terenów KP w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację: ścieżek pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych.

2. Ustala się szerokości w liniach rozgraniczających:

- 1) od 4 m do 4,1 m dla terenu 1KP;

2) od 4 m do 13,2 m dla terenu 2KP,

– zgodnie z rysunkiem planu.

§ 31. 1. Dla terenu 1ZP w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

- 1) miejsc wypoczynku, placów, skwerów;
- 2) urządzeń sportowo-rekreacyjnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi (np. zapleczem sanitarnym), placów zabaw;
- 3) urządzeń kultury;
- 4) obiektów małej architektury;
- 5) ścieżek pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 6 m;
- 2) dla budynków o wysokości do 3 m dopuszczenie dachów płaskich;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 80% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,1.

§ 32. Dla terenu 2ZP w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

- 1) placów, skwerów;
- 2) miejsc postojowych do parkowania dla samochodów;
- 3) ścieżek pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych.

§ 33. 1. Dla terenu 3ZP w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

- 1) miejsc wypoczynku, placów, skwerów;
- 2) urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 3) obiektów małej architektury;
- 4) miejsc postojowych do parkowania dla samochodów;
- 5) ścieżek pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 6 m;
- 2) dla budynków o wysokości do 3 m dopuszczenie dachów płaskich;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,1.

§ 34. 1. Dla terenu 1IK w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację: obiektów, urządzeń, sieci kanalizacyjnych.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 3 m;
- 2) dopuszczenie dachów płaskich;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,4.

§ 35. 1. Dla terenu IIE w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację: obiektów, urządzeń, sieci elektroenergetycznych.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 3 m;
- 2) dopuszczenie dachów płaskich;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,4.

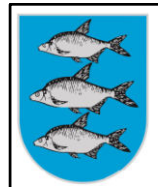
Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 36. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Giżycka.

§ 37. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Giżycku

**dr Robert
Waldemar Kempa**



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW WOKÓŁ PARKU PRZY UL. GDAŃSKIEJ



LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- 1MN SYMBOLE TERENÓW
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- 5.8 LINIE WYMIAROWE [JEDNOSTKA – M]
- STREFA OCHRONNA DLA OBSZARU KOLEJOWEGO O SZEROKOŚCI 20 M
- ZABYTEK NIEMUCHOMY, ZNAJDUJĄCY SIĘ W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- ZABYTEK ARCHEOLOGICZNY, ZNAJDUJĄCY SIĘ W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- GRANICE TERENÓW ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

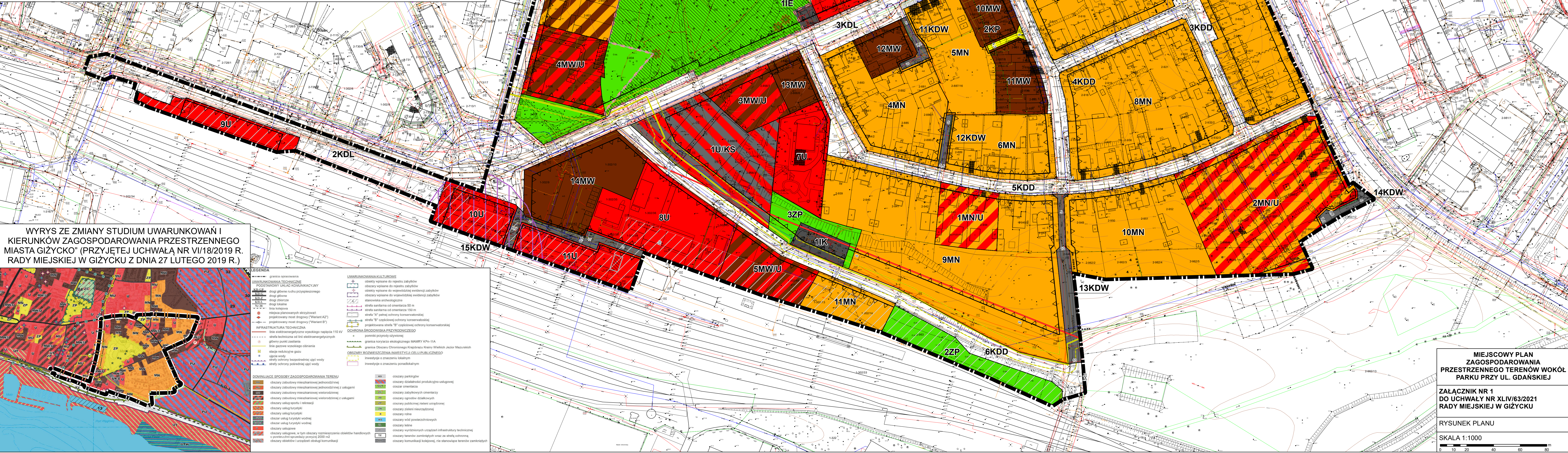
- MN ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
- MNU ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA, ZABUDOWA USŁUGOWA
- MNMW ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA, ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA
- MW ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA
- MWU ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA, ZABUDOWA USŁUGOWA
- MU ZABUDOWA MIESZKANIOWA, ZABUDOWA USŁUGOWA
- U ZABUDOWA USŁUGOWA
- U/KS ZABUDOWA USŁUGOWA, OBIEKTY I URZĄDZENIA OBSŁUGI KOMUNIKACJI
- KDZ DROGA PUBLICZNA KLASY ZBIORCZEJ
- KDL DROGA PUBLICZNA KLASY LOKALNEJ
- KDD DROGA PUBLICZNA KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW DROGA WEWNĘTRZNA
- KP CIĄG PIESZY
- ZP ZIELEŃ URZĄDZONA
- IK INFRASTRUKTURA TECHNICZNA - KANALIZACJA
- IE INFRASTRUKTURA TECHNICZNA - ENERGETYKA

OZNACZENIA GRAFICZNE, WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

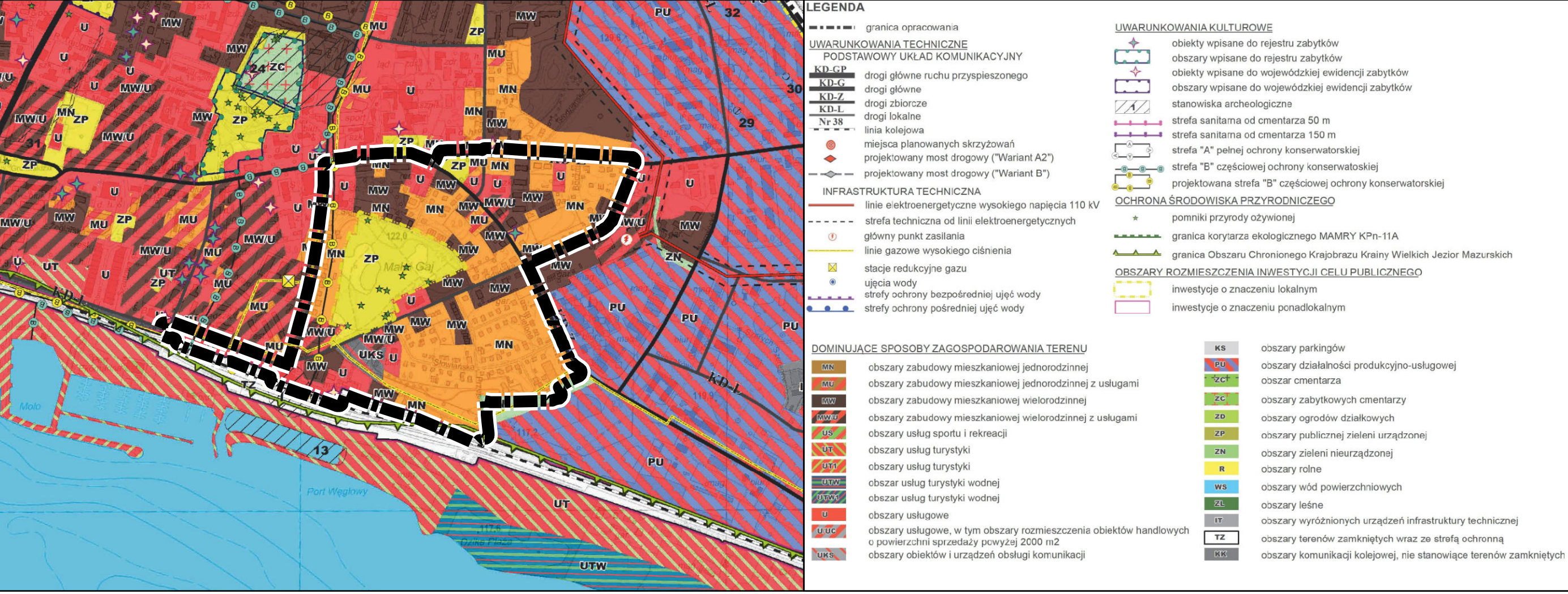
- ZABYTEK NIEMUCHOMY WPISANY DO REJESTRU
- STREFA KONTROLOWANA DLA GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA POWYŻEJ 1,6 MPA O ŚREDNICY NOMINALNEJ DN 225 O SZEROKOŚCI 12 M (PO 6 M OD OSI GAZOCIĄGU)
- POMNIK PRZYRODY

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA POWYŻEJ 1,6 MPA O ŚREDNICY NOMINALNEJ DN 225
- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15KV



WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GIŻYCKO* (PRZYJĘTEJ UCHWAŁĄ NR VI/18/2019 R. RADY MIEJSKIEJ W GIŻYCKU Z DNIA 27 LUTEGO 2019 R.)



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW WOKÓŁ PARKU PRZY UL. GDAŃSKIEJ
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XLIV/63/2021 RADY MIEJSKIEJ W GIŻYCKU
RYSUNEK PLANU
SKALA 1:1000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIV/63/2021

Rady Miejskiej w Giżycku

z dnia 24 czerwca 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741) Rada Miejska w Giżycku zarządza, co następuje:

Lp.	Data wpływu uwagi /dd.mm.rrrr/	Nazwa jednostki organizacyjnej zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Giżycka w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Giżycku w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	09.11.2020	Osoba prywatna	Zgłaszam następujące uwagi: Dane nieruchomości: Uwaga ogólna Treść uwagi - przedstawienie problemu: Lokalizacja lokali mieszkalno - usługowych w tym rejonie to nie jest trafiony pomysł. Podobna zabudowa jest na ul. Wodociągowej, przy sklepie Agromy. Z 8 - 9 lokali jedynie 2 funkcjonują. Pozostałe świecą pustkami, wręcz straszą swoim zaniedbaniem, nie spełniają swojej roli. A zresztą jakie usługi??? Szewc, szklarz, bednarz? Kolejne lokale świecące pustkami przerobione na magazyny albo noclegownie? Poza tym czy tak na prawdę jest zapotrzebowanie na taką zabudowę, skoro w mieście coraz więcej pustych lokali nawet w centrum? jak tak dalej pójdzie, w Giżycku nie będzie kawałka zielonego terenu, bo bloki wciskane są już na prawdę wszędzie. W tym miejscu powinien powstać piękny park dla wszystkich mieszkańców Giżycka, a nie kolejne blokowisko.	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	+	-	+	Ze względu na ogólny charakter uwagi, trudno stwierdzić, które lokale mieszkalno-usługowe i tereny zielone są jej przedmiotem. Ponadto, należy zaznaczyć, że tereny o funkcji mieszkaniowo-usługowej (MN/U, MU, MW/U) nie wprowadzają obowiązku realizacji funkcji usługowej, a jedynie dają taką możliwość. Warto zaznaczyć, że w związku z innymi uwagami projektowana zabudowa na terenie parku (działka 809/2), skweru w rejonie dworca kolejowego (działka 804) oraz na działce 807 została wykluczona, a działki przeznaczone pod teren IZP.
2.	10.11.2020	Osoba prywatna	Zgłaszam następujące uwagi: Dane nieruchomości: Załącznik nr 1 - szkic sytuacyjny Treść uwagi - przedstawienie problemu: Zmiana przeznaczenia z USŁUGOWEJ na MW/U zgodnie z zabudową sąsiadującą. Działka aktualnie przeznaczona na parking, otoczona z każdej strony parkingami. Lokalizacja przy głównej ulicy w mieście powinna zostać przeznaczona na zabudowę wielorodzinną, a sam parking przeniesiony za budynek przychodni zdrowia. Domy wielorodzinne, kamienice, bloki mieszkalne, to budownictwo typowe dla miast, nie tylko dużych. Lokalizowane są właśnie w centrach albo w ich pobliżu. W miastach jak Giżycko, wygodna lokalizacja ułatwia osobom	Działki: 734/2	Teren: 4U	-	+	-	+	Zmiana przeznaczenia U na MW/U nie jest zgodna z ustalenia Studium, które na terenach U nie dopuszcza żadnej funkcji mieszkalnej.

			starszym dostępność do codziennych usług i potrzeb. Poza tym, gęsto zaludnione tereny oznaczają wielu mieszkańców, co bardzo ożywia okolicę, podnosi jej wartość i znaczenie, przyciąga sklepy, lokale usługowe, obiekty medyczne i gastronomiczne oraz lepszą infrastrukturę, czy umożliwia zachowanie dotychczas istniejących np. szkół. Możliwość kupna mieszkań w centrum oferuje więc lepszy dostęp do usług i rozrywek dla znacznie większej grupy ludzi.							
3.1.	10.11.2020	Osoba prywatna	Zgłaszam następujące uwagi: Dane nieruchomości: Załącznik nr 1 - szkic sytuacyjny Treść uwagi - przedstawienie problemu: Zmiana przeznaczenia na MW/U zgodnie z zabudową sąsiadującą. Domy wielorodzinne, kamienice, bloki mieszkalne, apartamenty pod wynajem, hotele to budownictwo typowe dla rozwoju miast. Lokalizowane na terenach dotychczas niedostępnych i dopiero tworzonych, oznaczają ich dynamiczny rozwój. Dobra lokalizacja ułatwia dostępność do codziennych usług i potrzeb (szkoła, szpital, park, sklepy). Plany inwestycyjne PKP na najbliższe lata są w stanie całkowicie odmienić ten obszar. Gęsto zaludnione tereny oznaczają wielu mieszkańców, co bardzo ożywia okolicę, podnosi jej wartość i znaczenie, przyciąga sklepy, lokale usługowe, obiekty medyczne i gastronomiczne oraz lepszą infrastrukturę, czy umożliwia zachowanie dotychczas istniejących np. szkół. Możliwość kupna lub wynajmu mieszkań w ciągu w centrum a jednocześnie blisko jeziora oferuje więc lepszy dostęp do usług i rozrywek dla znacznie większej grupy ludzi. Zmiana umożliwi wytyczenia nowej ul. jeziornej i kontynuacji infrastruktury poza obszar MPZP. (załącznik 2).	Działki: 302/36, 302/38, 302/45	Teren: 8U	-	+	-	+	Zmiana przeznaczenia na MW/U nie jest zgodna z ustalenia Studium, które na tych terenach nie dopuszcza wnioskowanego przeznaczenia.
3.2.				Działki: 302/13, 302/14, 963	Tereny: 12MN, 22P	-	+	-	+	Zmiana przeznaczenia na MW/U nie jest zgodna z ustalenia Studium, które na tych terenach nie dopuszcza wnioskowanego przeznaczenia
4.	10.11.2020	Osoba prywatna	Zgłaszam następujące uwagi: Dane nieruchomości: Załącznik nr 1 - szkic sytuacyjny Treść uwagi - przedstawienie problemu: Zmiana przeznaczenia na MW/U zgodnie z zabudową sąsiadującą. Domy wielorodzinne, apartamenty, hotel. Działka zlokalizowana przy przejeździe drogowo-kolejowym w centrum, z widokiem na jezioro, obok Dworca Kolejowego, EkoMariny i ul. Róży Wiatrów. Kontynuując charakter zabudowy działka z przeznaczeniem usług turystycznych, zwiększeniem prestiżowych miejsc noclegowych w GMG- hotel lub apartamenty MW/U.	Działki: 302/25	Teren: 9U	-	+	-	+	Zmiana przeznaczenia na MW/U nie jest zgodna z ustalenia Studium, które na tych terenach nie dopuszcza wnioskowanego przeznaczenia.

5.1.	18.11.2020	Osoba prywatna	1. Żądam warunkowego dopuszczenia do wznoszenia nowych budynków w obszarze ograniczonym ul. Gdańską, ul. Sienkiewicza, ul. Bohaterów Westerplatte, ul. Warszawską i ul. Białostocką. Określam następujące warunki: -maksymalna wysokość nowych budynków to 10 m,	Działki położone w obszarze ograniczonym ul. Gdańską, ul. Sienkiewicza, ul. Bohaterów Westerplatte, ul. Warszawską i ul. Białostocką	Tereny: 2MN-4MN, 3MN/MW-4MN/MW, 4MW-9MW, 3MW/U, 5MW/U, 4U-6U	-	+	-	+	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u> Nie zmniejszono wysokości dla wszystkich terenów w przedmiotowym obszarze. Jednak w związku z uwagą, przeanalizowano dokładnie zapisy planu dla terenów położonych we wskazanym obszarze i zmieniono wysokość zabudowy w następujący sposób: -dla wszystkich terenów MN, MN/MW, MN/U, MU ustalono wysokość zabudowy do 10 m; -dla wszystkich terenów MW ustalono wysokość zabudowy do 12 m.
5.2.			-zakaz budowy klocków - czyli kanciastych bloków o architekturze takiej, jaką ma obiekt przy ul. Bohaterów Westerplatte 11A,			-	+	-	+	Uwaga jest bezpodstawna, ponieważ projekt planu we wskazanym obszarze nie dopuszcza dla bloków dachów płaskich.
5.3.			-obowiązek wznoszenia nowych budynków wyłącznie z dachem dwuspadowym, z poddaszem użytkowym,			-	+	-	+	Nie wprowadzono obowiązku wnoszenia nowych budynków wyłącznie z dachem dwuspadowym, z poddaszem użytkowym. Zapis ten jest zbyt rygorystyczny. Nie jest uzasadnione, aby wszystkie budynki miały dachy dwuspadowe i dodatkowo posiadały poddasze użytkowe. Należy zauważyć, że część istniejących budynków ma dachy czterospadowe. Jednak w związku z uwagą przeanalizowano dokładnie zapisy projektu planu i wprowadzono następujące zasady dla głównych połaci dachów: -dla budynków pomocniczych o wysokości do 3 m dopuszczenie dachów płaskich lub jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachowej do 45°, -w ustaleniach szczegółowych dla terenów 1ZP i 3PZ dopuszczono dach płaskie dla budynków o wysokości 3 m, -w ustaleniach szczegółowych dla terenu 15MW (aktualnie 14MW) dopuszczono dach płaskie dla budynków o wysokości większej niż 18 m. Reasumując, ogólna zasada dla budynków to wymóg dachów dwuspadowych lub czterospadowych, z pewnymi nielicznymi wyjątkami.
5.4.			-obowiązek nawiązania w projekcie architektonicznym budynków do architektury mieszczącej się na tym terenie Wilii Parnas,			-	+	-	+	Zapis nawiązania do istniejącej zabudowy jest nieprecyzyjny. Należy zaznaczyć, że ustalenia w zakresie parametrów zabudowy (m.in.

										dot. wysokości zabudowy, czy geometrii, pokrycia i kolorystyki dachów budynków) mają na celu właśnie nawiązanie do istniejącej zabudowy.
5.5.			-zachowanie 70% powierzchni działki przeznaczonej do zabudowy jako powierzchnia biologicznie czynna,			-	+	-	+	Ustalenie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie min. 70 % jest zbyt rygorystyczny i nie ma odniesienia w istniejącym zagospodarowaniu
5.6.			-racjonalne gospodarowanie przestrzenią przy planowaniu budynków wielorodzinnych – uwzględnienie odpowiedniej powierzchni na parking, śmietnik, plac zabaw dla dzieci i teren zielony,			-	+	-	+	Odpowiednie urządzenie terenów przeznaczonych pod zabudowę rozstrzygają przepisy z zakresu prawa budowlanego; plan ustala wskaźniki zgodnie ze swoimi kompetencjami.
5.7.			-obowiązek zastosowania do budowy dróg i parkingów płyt betonowych typu siatka z oczkami, w których może rosnąć trawa,			-	+	-	+	Sposób realizacji dróg i placów będzie ustalany na etapie projektu budowlanego.
5.8.			-ocalenie dorodnego okazu bukszpanu rosnącego za przychodnią – pozostawienie rośliny na dotychczasowym miejscu lub delikatne przesadzenie w inne w pobliżu.			-	+	-	+	Zachowanie okazu bukszpanu zależy do intencji właściciela nieruchomości, nakaz stanowiłby przekroczenie władztwa planistycznego.
6.	19.11.2020	Instytucja	W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wokół parku przy ul. Gdańskiej wnosimy o: ustanowienie strefy kontrolowanej dla kolektora sanitarnego DN600 o szerokości 10 m (po 5 m od osi kolektora).	Działki: 2-868/8	Tereny: 11K, 11MN, 10KDW	-	+	-	+	Wykładany projekt planu ustala linię zabudowy na odległość 5 m od osi kolektora sanitarnego DN600. Ustanowienie jakiegokolwiek strefy ochronnej, nazwanej w piśmie „strefą kontrolowaną” jest zasadne tylko w przypadku wprowadzenie określonych zasad dla tej strefy, które jednak nie zostały określone w uwadze, ani w opinii przesłanej wcześniej w trakcie procedury opiniowania. Warto nadmienić , że określenie „strefa kontrolowana” zarezerwowane jest wyłącznie dla gazociągów.
7.	24.11.2020	Osoba prywatna	W odpowiedzi na obwieszczenie Burmistrza Miasta Giżycka o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wokół parku przy ul. Gdańskiej, niniejszym: 1. przedkładam uwagi do ww. projektu w zakresie, w którym projekt przewiduje przeznaczenie wspólnej części terenu przy ul. Sienkiewicza zarówno pod zabudowę wielorodzinną (oznaczenie 8MW na projekcie) jak i zabudowę jednorodzinną i wielorodzinną (oznaczenie 3MN/MW na projekcie), 2. wnoszę o zmianę ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez zmianę decyzji o przeznaczeniu terenów oznaczonych symbolami 8MW pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną na tereny o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną maksymalnie 2-lokalową (MN) bądź jak przewiduje obecny zapis w MPZP o przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną i wielorodzinną oznaczony symbolem 3MN/MW, a w szczególności uwzględniając działkę nr 813/1, tym samym ujednoliciając przeznaczenie zabudowy dla	Działki: 1101, 788, 787, 785	Teren: 8MW, 3MN/MW	-	+	-	+	Część terenu 8MW (działki 1101, 788, 787, 785) nie może zostać przeznaczona pod tereny MN/MW, ponieważ będzie to naruszało ustalenia Studium, które na terenach MW dopuszcza jedynie utrzymanie istniejącej zabudowy jednorodzinnej. W związku z uwagą przeanalizowano ustalenia planu i w ustaleniach szczegółowych dla terenów MW, uwzględniono możliwość utrzymania istniejącej zabudowy jednorodzinnej.

		całego wspólnego obszaru między ul. Białostocką a ul. Sienkiewicza. UZASADNIENIE Wyżej wymieniony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie pomiędzy ul. Białostocką a ul. Sienkiewicza dopuszcza lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej (oznaczenie 3MN/MW) a w jej niewielkim fragmencie jedynie zabudowę wielorodzinną (oznaczenie 8MW), co w efekcie może zaburzyć ład przestrzenny i jest sprzeczne z obecnym stanem, gdyż na całym tym obszarze funkcjonuje zabudowa jednorodzinna. Ponadto, działka oznaczona nr geod. 813/1, która w MPZP ma przeznaczenie oznaczone symbolem 8MW, została przez nas zakupiona od Gminy Miejskiej Giżycko jako wspólna nieruchomość niezabudowana na podstawie aktu A 240/2019 wraz z przyległymi działkami o nr geod. 812, 813/2, 813/3, 822/2, 822/4, które w MPZP mają przeznaczenie oznaczone symbolem 3MN/MW. Należy mieć na względzie fakt, iż obecnie nieruchomość ta jest zabudowywana jako dom jednorodzinny na w/w działkach, zgodnie z wydanymi warunkami zabudowy oraz pozwoleniem na budowę, a co za tym idzie, oznaczenie działki nr 813/1 w MPZP symbolem 8MW jest sprzeczne z wydanym już pozwoleniem na budowę (Decyzja nr 686.2019 z dnia 17.12.2019r). Wyrok SA z dnia 30.10.2024 roku, sygn. akt II OSK 522/13 mówi, iż ustalenie najpierw warunków zabudowy i realizacji zamierzenia budowlanego, w zgodzie z przepisami prawa przez władzę gminną i powiatową nie może zostać pominięte przy kreowaniu nowego stanu prawnego na skutek uchwalenia planu. W wyroku tym, Naczelny Sąd Administracyjny uznał, że prawo do realizacji inwestycji na podstawie pozwolenia na budowę stanowi prawo nabyte, a uchwalenie planu miejscowego sprzeczne z ustaleniami pozwolenia na budowę godzi w istotę tego prawa. Zarówno zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko z dnia 27.02.2019 jak i proponowany MPZP nie uwzględniają nabytego przez nas prawa dotyczącego działki 813/1. Biorąc pod uwagę powyższe argumenty wnoszę o ich uwzględnienie, a w konsekwencji dokonania zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wokół parku przy ul. Gdańskiej wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz niezbędną dokumentacją.						
--	--	--	--	--	--	--	--	--

8.1.	24.11.2020	Osoba prywatna	-Wnoszę o dodatkowy zapis, których kwartałów miałby on konkretnie dotyczyć. Zapis taki dla całego MPZP może mieć katastrofalne skutki dla ładu przestrzennego, którego poszanowania nakazuje art. 1 pkt 4, a którego spełnienie rzekomo zostało spełnione w projekcie w/w MPZP. Argumentując powyższe zapis taki da potencjalną możliwość zabudowy na po całej szerokości działki np. przy takich ulicach jak Sienkiewicza, Boh. Westerplatte, Gdańska, Zielona. W efekcie zatracony zostanie obecny układ przestrzenny, jego historyczny, lokalny charakter, a w skrajnym przypadku możemy uzyskać zwartą zabudowę pierzejową. Potwierdzeniem wysokich wartości układów urbanistycznych i tworzących je budynków znajdziemy w załączniku do Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Giżycko — pt. „Kierunki ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego” gdzie np. budynki przy wymienionych ulicach zostały zaznaczone jako „Obiekty zabytkowe oraz obiekty architektoniczne i budowlane o wysokich wartościach kulturowych, WSKAZANE DO OCHRONY I REWALORYZACJI”, dodatkowo ulica Westerplatte została włączona tam do projektowanej Strefy B - częściowej ochrony konserwatorskiej zabytków.	Cały planu	obszar	Ustalenia planu dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę	-	+	-	+	Doprecyzowany zapis paragrafu 12 obowiązujący dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę.
8.2.			1.Wnoszę o prowadzenie w zapisach planu nakazu wykonania analizy przesłania oraz tzw. „linijki słońca” dla nowoprojektowanej zabudowy na całym obszarze obowiązywania MPZP.	Cały planu	obszar	Ustalenia planu dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę	-	+	-	+	Wnioskowany zapis wykracza poza kompetencje planu miejscowego, ponieważ przepisy dotyczące kwestii przesłania, oświetlenia i nasłonecznienia pomieszczeń w budynkach regulują przepisy z zakresu prawa budowlanego, w szczególności rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
8.3.			2.Wnoszę o uwzględnienie w MPZP stref stanowisk archeologicznych zgodnie ze Studium.	Cały planu	obszar	Ustalenia planu, w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury	-	+	-	+	Projekt planu uwzględnia ustalenia Studium dot. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego oraz zabytków; strefa wskazana w uwadze jest strefą projektowaną i brak jest dla niej jakichkolwiek ustaleń. Należy podkreślić, że projekt planu został uzgodniony z Konserwatorem Zabytków, który uzgodnił projekt planu bez zastrzeżeń.
8.4.			3.Wnoszę o ujednolicenie zapisów MPZP z zapisami w Studium Zał. do Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Giżycko * Kwartał 4MN/MW — w studium MN plus dodatkowa częściowa ochrona konserwatorska. Czyli plan dodaje opcję zabudowy wielorodzinnej na terenie zabudowy jednorodzinnej dodatkowo o wartościach historycznych.	Cały planu	obszar	Teren: 3MN/MW i 4MN/MW	-	+	-	+	Projekt planu jest zgodny z ustaleniami Studium, które dla terenów oznaczonych jako MN dopuszcza zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o niskiej intensywności (do 4 lokali mieszkalnych). Wydzielenia terenów 3MN/MW i 4MN/MW (w granicach których dopuszczone zostały budynki mieszkalne o max 4 lokalach), podyktowane zostało istniejącą zabudową w formie małych domów

			*Kwartał 3MN/MW - ta sama sytuacja							wielorodzinnych. Warto nadmienić, że zgodnie z prawem budowlanym w budynku mieszkaniowym jednorodzinny dopuszczone jest wydzielanie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych. Projekt planu dopuszczając na tych terenach zabudowę mieszkaniową do 4 lokali stwarza możliwość optymalnego wykorzystania głównie istniejących już domów, których powierzchnia użytkowa pozwala na wydzielanie więcej niż 2 lokali mieszkalnych.
8.5.			4. Wnoszę o opatrzenie w/w MPZP informacją o składzie zespołu autorskiego projektu planu wraz z aktualnym zaświadczeniem o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego (zgodnie z par.12 pkt 20 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego)	-	-	-	+	-	+	Wskazany przepis dotyczy dokumentacji prac planistycznych, a nie projektu planu miejscowego.
9.	27.11.2020	Instytucja	Uwaga do propozycji funkcji dla działki 868/7 poł. przy ulicy Gdańskiej i oznaczeniu jej symbolem 4MW/U. W ocenie właściciela teren ten, działka i lokalizacja predysponuje do zabudowy budynkiem wyższym niż 12 metrów (czyli jako budynek niski) i winna być przeznaczona pod zabudowę budynkiem średniowysokim (SW) - (ponad 12 m do 25 m włącznie nad poziomem terenu lub mieszkalne o wysokości ponad 4 do 9 kondygnacji nadziemnych włącznie). Swoboda ta pozwala na wybudowanie budynku kilkupiętrowego a nie niskiego, gdyż w przypadku zabudowy mieszkalno - usługowej takim musi być ewentualny budynek posadowiony w przyszłości na tej działce. Zakładając istnienie na parterze usługi i obowiązujących dla jej wymogów wysokości kondygnacji, pozwoli to na zbudowanie nad nią jedynie 3 kondygnacji mieszkalnych. To zdaniem właściciela strata dla tego terenu. Potencjalny budynek znajdować się będzie przed parkingiem a z okiem będzie widać nie jezioro a dominujący budynek na działce przy dworku (symbol 15 MW) oraz istniejący obok niej budynek. Z kolei budynek średniowysoki to okazja do lepszej i intensywniej zabudowy której tak brakuje w Giżycku. Zasadnym jest to tym bardziej, że naprzeciwko na konturze 15 MW przewidziano z projekcie MPZP budynek średniowysoki. Budynki te mogłyby nawiązywać do siebie, mieć podobny charakter i komponować się. W przypadku wybudowania budynku nieco większego niż 12 metrów na działce 868/7 poł. w Giżycku przy ul. Gdańskiej z okien mógłby roztaczać się widok na jezioro oraz zieloną okolicę, zaś usytuowanie budynku nie zagraża żadnym innym lokalizacjom i nie ma tu znaczenia czy powstanie budynek niski, czy średniowysoki. Wnoszę o zmianę konturu na działce 868/7 poł. w	Działka: 868/7	4MW/U	-	+	-	+	Dla terenu nie dopuszczono wysokość zabudowy takiej jak na terenie 15MW. Należy nadmienić, że projekt planu nie narzuca konieczność lokalizacji usług w parterze budynku mieszkalnego, a jedynie daje możliwość realizacji obydwu funkcji w granicach terenu. W związku z uwagą wprowadzono zapisy umożliwiające lokalizację budynku średniowysokiego (SW) i zwiększono wysokość zabudowy z 12 m do 18 m.

10.1.	27.11.2020	Osoba prywatna	Giżycku przy ul. Gdańskiej z 4MW/U na 15MW. Działając w imieniu własnym, a także posiadając umocowanie blisko tysiąca mieszkańców Naszego miasta (listę poparcia inicjatywy wraz z własnoręcznymi podpisami zainteresowanych mieszkańców przedkładam w załączeniu wraz z niniejszym pismem) na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r. poz. 293 wraz z późniejszymi zmianami) zgłaszam uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wokół parku przy ul. Gdańskiej wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz niezbędną dokumentacją i tym samym kwestionuję ustalenia przyjęte w projekcie tego planu w poniżej przedstawionym zakresie. -dopuszczenie budowy wyłącznie budynków dwukondygnacyjnych z poddaszem użytkowym z dachem dwuspadowym lub kopertowym o określonym kącie nachylenia, pokrytym dachówką w kolorze ceglastym	Działki położone w obszarze ograniczonym ul. Warszawską i ul. Białostocką a ul. Sienkiewicza	Tereny: 2MN-4MN, 3MN/MW, 4MW – 8MW, 3MW/U, 4U, 5U	-	+	-	+	Nie wprowadzono wnioskowanych zapisów. Zapisy te są zbyt rygorystyczny. Dopuszczenie jedynie dwóch kondygnacji jest zbyt rygorystyczne i nie ma uzasadnienia w istniejącej zabudowie, którą często stanowią budynki 3-kondygnacyjne. Jednak w związku z uwagą przeanalizowano dokładnie zapisy projektu planu i wprowadzono następujące zasady dla głównych połaci dachów: -dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, -dla budynków pomocniczych o wysokości do 3 m dopuszczenie dachów płaskich lub jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachowej do 45°, -w ustaleniach szczegółowych dla terenów 1ZP i 3PZ dopuszczono dach płaskie dla budynków o wysokości 3 m, -w ustaleniach szczegółowych dla terenu 15MW (aktualnie 14MW) dopuszczono dach płaskie dla budynków o wysokości większej niż 18 m.
10.2.			-maksymalnej procentowej powierzchni zabudowy działki z uwzględnieniem pozostawienia na działce powierzchni czynnej biologicznie - tereny zielone- w wartości nie mniejszej niż 70 % co w sposób istotny ograniczy możliwość zabudowy „agresywnej”, w której tereny zabudowane (zurbanizowane) przewyższą swoją powierzchnią tereny zielone,	Działki położone w obszarze ograniczonym ul. Warszawską i ul. Białostocką a ul. Sienkiewicza	Tereny: 2MN-4MN, 3MN/MW, 4MW – 8MW, 3MW/U, 4U, 5U	-	+	-	+	Ustalenie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie min. 70 % jest zbyt rygorystyczny i nie ma odniesienia w istniejącym zagospodarowaniu.
10.3.			-całkowity zakaz możliwości scalania działek w obszarze objętym projektem MPZP - co pozwoli na utrzymanie charakteru zabudowy tej części miasta do budynków jednorodzinnych oraz wielorodzinnych z maksymalnie wyodrębnionymi czterema lokalami mieszkalnymi,	Działki położone w obszarze ograniczonym ul. Warszawską i ul. Białostocką a ul. Sienkiewicza	Tereny: 2MN-4MN, 3MN/MW, 4MW – 8MW, 3MW/U, 4U, 5U	-	+	-	+	Plan nie może zakazać scalania działek (poza kompetencją planu, przekroczenie władztwa planistycznego).
10.4.			-kontynuacja zabudowy ulicy Gdańskiej, Placu Dworcowego oraz ulicy Jeziornej wyłącznie do wysokości istniejących obiektów oraz bezwzględne dostosowanie się do wyglądu budynków istniejących, zwłaszcza w zakresie dachu i elewacji - całkowity brak zgody na płaskie dachy. Wykreślenie zapisów w projekcie MPZP co do tego terenu, które umożliwiają zabudowę wielokondygnacyjną do całkowitej wysokości 25 metrów włącznie,	Działki położone w obszarze w rejonie ulicy Gdańskiej, Placu Dworcowego oraz ulicy Jeziornej	Tereny przeznaczone pod zabudowę we wskazanych rejonie, w szczególności teren 15MW	-	+	-	+	Ze względu na szczególne położenie tego terenu 15MW (aktualnie w związku z uwzględnieniem uwag teren oznaczony jest jako 14MW), który bezpośrednio sąsiaduje z dworcem kolejowym, pozostawiono wysokość zabudowy 25 m. Takie ustalenia mają na celu umożliwienie realizacji zabudowy pełniącej funkcję dominanty wysokościowej, ułatwiającą orientację w przestrzeni i podkreślającą szczególną rolę „bramy do miasta” jaką

										pełni dworzec kolejowy. Dla terenu dopuszczono dachy płaskie wyłącznie w przypadku realizacji budynków o wysokości większej niż 18 m.
10.5.			–możliwość zabudowy „zaulku ul. Sienkiewicza” wyłącznie jako zabudowy jednorodzinnej bowiem położenie tej części nieruchomości objętej projektem MPZP w sposób istotny ogranicza możliwość jej skomunikowania z istniejącą ulicą Sienkiewicza - wąskie gardło dostępu poprzez działkę wymagającą budowy grobli. Istniejący podział geodezyjny w/w nieruchomości na pięć działek, które winny zostać zabudowane wyłącznie w formie jednorodzinnej nie doprowadzi do sytuacji paraliżu komunikacyjnego w tej części miasta, a nadto sprawi, iż fragment ten stanie się jednym z najbardziej prestiżowych zakątków miasta, który zasiedlą mieszkańcy nie zaś stanie się kolejnym fragmentem „wykupionym” przez zewnętrznych inwestorów w ramach lokowania środków. Zauważyć bowiem należy trend, iż lokalni intelektualiści oraz osoby zamożne coraz intensywniej poszukują „miejsca do życia” w centrum miasta, porzucając dotychczasowe trendy „ucieczki z miasta”, –uwagi podniesione w powyższym zastrzeżeniu winne być uwzględnione w projekcie MPZP również dla przestrzeni znajdującej się na „zapleczu” ul. Białostockiej - planowany ciąg komunikacyjny ul. Ogrodową, oraz na „zapleczu” (od strony parku „Małpi Gaj) ul. Bohaterów Westerplatte. Istniejący sposób zagospodarowania tego fragmentu miasta oraz oczywisty brak możliwości i opracowań w zakresie infrastruktury komunikacyjnej powoduje, iż ustalenie możliwości zabudowy w powyższym zakresie budynkami wielorodzinnymi pozostaje w istotnej sprzeczności z interesami mieszkańców tej okolicy, a nadto może doprowadzić do paraliżu komunikacyjnego, którego skutki będą odczuwalne nie tylko dla mieszkańców ale również w sezonie letnim dla licznych turystów odwiedzających Giżycko	Działki położone w obszarze w „zaulku ul. Sienkiewicza” oraz na „zapleczu” ul. Białostockiej - planowany ciąg komunikacyjny ul. Ogrodową, oraz na „zapleczu” (od strony parku „Małpi Gaj) ul. Bohaterów Westerplatte	Tereny: MW, MW/U, MN/MW	-	+	-	+	Uwaga nie może zostać uwzględniona ze względu na zapisy Studium, które jednoznacznie wyznacza tereny MW i nie dopuszcza dla niej zabudowy jednorodzinnej. Należy jednak zwrócić uwagę, że mimo wyznaczenie tych terenów obszar objęty planem zachowuje swój dotychczasowy charakter – dominującą funkcją nadal jest funkcja mieszkaniowa o niskiej intensywności. Wielofunkcyjność daje możliwości lepszego wykorzystania terenów przeznaczonych pod zabudowę, a bliskość usług pozwala również na ograniczenie ruchu samochodowego i bezpośrednią obsługę mieszkańców danej okolicy. Ponadto na wszystkich terenach dopuszczone zostały wyłączenie usług nieuciążliwe.
10.6.			– wyeliminowanie z projektu MPZP niekonsekwencji w zakresie zapisów określających zabudowę wokół parku „Małpi Gaj” częściowo jako MN, a częściowo jako MW lub też MN/MW - konieczność ujednolicenia zapisu w tym zakresie podyktowana jest powstaniem sytuacji, w której już istniejące budynki pozostające ze sobą w bezpośrednim sąsiedztwie faktycznym i geodezyjnym ujęte zostały w projekcie jako zgola odmiennie zakwalifikowane co rodzi duży sprzeciw ich właścicieli	Działki położone w wokół parku.	Tereny: 3MN/MW, 4MN/MW	-	+	-	+	Ze względu na zapisy Studium nie ma możliwości uwzględnienia uwagi. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy mieszkaniowej wynikają z ustaleń Studium, które jednoznacznie wyznacza tereny MW i nie dopuszcza dla niej zabudowy jednorodzinnej.
10.7.			–całkowite wyeliminowanie z projektu MPZP, dla nieruchomości do chwili obecnej nie zabudowanych, możliwości budowy w „graniczy działki” bądź też w odległości mniejszej niż wynika to z Ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 roku wraz z późniejszymi zmianami czy też Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku	Cały obszar planu.	Tereny przeznaczone pod zabudowę	-	+	-	+	Nie wprowadzono wnioskowanego zapisu, jednak doprecyzowano zapisy i dopuszczono lokalizację budynku pomocniczego bezpośrednio przy granicy działki pod warunkiem, że będzie przylegał swoją ścianą do ściany budynku na działce sąsiedniej.

			wraz z późniejszymi zmianami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,							
10.8.			-całkowite wyeliminowanie z projektu MPZP zapisów umożliwiających zabudowę usługową U oraz MW/U w bezpośrednim obszarze oddziaływania na park „Małpi Gaj” - zaplecze ul. Bohaterów Westerplatte oraz ul. Sienkiewicza - ten szczególny fragment miasta powinien zachować dotychczasowy charakter zabudowy rodzinnej (nieuciążliwej), a także pozostawiać możliwość wykorzystania parku jako urządzonych terenów zielonych przeznaczonych wyłącznie do rekreacji indywidualnej.	Działki położone w obszarze ograniczonym ul. Warszawską i ul. Białostocką a ul. Sienkiewicza	Tereny: 2MN-4MN, 3MN/MW, 4MW – 8MW, 3MW/U, 4U, 5U	-	+	-	+	W obszarze nazwanym „zaplecze ul. Bohaterów Westerplatte oraz ul. Sienkiewicza” pozostawiono tereny U i MW/U. Tereny te zostały wyznaczone zgodnie ze Studium i skupiają się głównie w rejonie dworca kolejowego. Wielofunkcyjność daje możliwości lepszego wykorzystania terenów przeznaczonych pod zabudowę, a bliskość usług pozwala również na ograniczenie ruchu samochodowego i bezpośrednią obsługę mieszkańców danej okolicy. Ponadto na wszystkich terenach dopuszczone zostały wyłączenie usług nieuciążliwe. Mimo wyznaczenie tych terenów obszar objęty planem zachowuje swój dotychczasowy charakter – dominującą funkcją nadal jest funkcja mieszkaniowa o niskiej intensywności.
11.1.	27.11.2020	Osoba prywatna	Wnoszę następujące uwagi: Dotyczy § 12 projektu: -proszę w § 12 pkt. 6 w zdaniu pierwszym: „obowiązek realizacji miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 2, 3 i 4” zastąpić słowo „realizacji” słowem „lokalizacji”, ponieważ słowo „realizacji” może niepotrzebnie sugerować obowiązek ich wykonania (wybudowania na tym terenie), co byłoby niezgodne z istotą zapisu. Zastąpienie słowa „realizacji” na „lokalizacji” winno nastąpić także w § 12 pkt. 6 lit. c) - f).	Cały obszar planu	Ustalenia planu w § 12	-	+	-	+	Pozostawiono określenie „realizacji” w § 12 pkt. 6 (zgodnie z określeniem użytym w ustawie o planowaniu).
11.2.			Dotyczy § 15 ust. 2 projektu oraz rysunku planu -proszę o usunięcie i nie wyznaczanie w całym obszarze strefy ochrony obszaru kolejowego „nieprzekraczalnej linii zabudowy”. Otóż jak słusznie wskazano w §15 ust. 2 projektu dla w/w obszaru obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego i linii kolejowych. Zgodnie bowiem z art. 53 ust. 2 ustawy o transporcie kolejowym „Budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20m”, lecz zarazem art. 57 ust. 1 tej ustawy dopuszcza w określonych sytuacjach odstępstwa od reguły z art. 53. Odstępstw udziela lub odmawia właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej po opinii właściwego zarządcy kolei. Może więc się zdarzyć, że takie odstępstwo zostanie udzielone, lecz zarazem w/w „nieprzekraczalna linia zabudowy” będzie uniemożliwiać realizację odstępstwa i zbliżenie się do obszaru kolejowego oraz	Obszar planu położony przy obszarze kolejowym	Ustalenia planu w zakresie linii zabudowy wzdłuż obszaru kolejowego	-	+	-	-	Uwaga nie została uwzględniona przez Burmistrza Giżycka w Zarządzeniu Nr 500/2020, jednak w związku z planowaną przebudową linii kolejowej, w trakcie przygotowania projektu planu do ponownego uzgadniania i opiniowania po 1. wyłożeniu, zlikwidowana została nieprzekraczalna linia zabudowy od przedmiotowej linii kolejowej, a zmieniony projekt planu został uzgodniony przez Prezesa Urzędu Transportu Kolejowego bez zastrzeżeń. W związku z powyższym, uwagę w tym zakresie traktuję się jako uwzględnioną w trakcie procedury i nie ma potrzeby jej rozstrzygnięcia przez Radę Miejską w Giżycku.

			usytuowanie budynku bliżej granicy działki (np. zgodnie z § 12 pkt 1 projektu), a poza tym odległości od skrajnego toru mogą być zmienne w przypadku przypuśmy likwidacji bocznic kolejowej, tak jak się już zakłada naprzeciwko obszaru 16MW. na koniec mając na uwadze możliwości budowy w całym tym już zurbanizowanym obszarze, nie ma potrzeby „od tej strony” wyznaczać w ogóle nieprzekraczalnej linii zabudowy, która niepotrzebnie będzie blokować możliwości rozwojowo-budowlane tego cennego terenu.							
12.	27.11.2020	Osoba prywatna	Proszę o wprowadzenie zapisu, by wszelka nowa zabudowa na terenie całego obszaru obejmującego przedmiotowy plan nawiązywała do istniejących obiektów i ich wysokości.	Cały obszar planu	Wszystkie ustalenia planu dla terenów przeznaczonych pod zabudowę	-	+	-	+	Wnioskowany zapis jest nieprecyzyjny. Należy zaznaczyć, że ustalenia w zakresie parametrów zabudowy (m.in. dot. wysokości zabudowy, czy geometrii, pokrycia i kolorystyki dachów budynków) mają na celu właśnie nawiązanie do istniejącej zabudowy.
13.1.	27.11.2020	Osoba prywatna	Wnoszę o uwzględnienie moich uwag do ww. projektu: WYSOKOŚĆ ZABUDOWY Zabudowa wokół parku, zawarta pomiędzy ulicami: Bohaterów Westerplatte, Sienkiewicza, Gdańska powinna mieć maksymalną wysokość 10 m od strony ulicy- głównego wejścia i zachowywać układ 2 kondygnacji + trzecia kondygnacja nadziemna realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe. Każdą działkę należy rozpatrywać indywidualnie, uwzględniając spadki terenów, ale nadrzędnym wymogiem powinno być zachowanie wysokości zabudowy takiej- jaka jest w obiektach istniejących sąsiednich- w załączniku zdjęcie budynków na ul. Bohaterów. Może się okazać, że w niektórych przypadkach wysokość zabudowy powinna być niższa ze względu na różnicę wysokości- tak, aby kalenice równały się z budynkami sąsiednimi (np. budynki na początku ul. Bohaterów Westerplatte 6 i 5). Przy dużej różnicy w poziomach pomiędzy ulicą a ogrodami/ podwórzem- można dopuścić dodatkową 4. kondygnację częściowo podziemną- suterene. W zabudowie wielorodzinnej na ul. Bohaterów Westerplatte- należy dopuścić nie więcej niż 4 lokale mieszkalne w budynku- realizowane na 2 kondygnacjach nadziemnych, poddaszu użytkowym i ewentualnej suterenie. Jest to uzasadnione istniejącą zabudową, w której większość budynków zachowuje takie właśnie proporcje. Kąt dachu, pokrycie dachu- należy określić na wzór istniejących. Proponowana przez projekt MPZP- wysokość zabudowy 12 - 15m, wprowadzi chaos w elewacjach ulic, umożliwi budowę nieproporcjonalnych i przeskalowanych obiektów w historycznie ukształtowanej przestrzeni.	Obszar planu zawarta pomiędzy ulicami: Bohaterów Westerplatte, Sienkiewicza, Gdańska	Tereny: 4MN/MW, 5MW/U, 6U, 9MW	-	+	-	+	Nie zmniejszono wysokości zabudowy dla wszystkich terenów we wskazanym obszarze. W związku z przedmiotową uwagą oraz innymi uwagami przeanalizowano poszczególne tereny i wprowadzono następujące zmiany: -zlikwidowano teren 9MW, -dla terenu 4MN/MW zmniejszono wysokość zabudowy do 10 m.
13.2.			OBSZAR CZĘŚCIOWEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ Należy poszerzyć- proponowany w STUDIUM obszar strefy „B” częściowej ochrony konserwatorskiej (w	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	+	-	+	Nie wprowadzono strefy – jest to projektowana strefa ochrony wg Studium, które jednocześnie nie ustala dla niej żadnych zasad; projekt planu

			studium- linia „B”) - o park „Małpi Gaj” i okalające go ulice: Gdańską, Sienkiewicza, Bohaterów Westerplatte. Jest to tym bardziej uzasadnione, że park został wpisany do gminnej ewidencji zabytków. W załączniku przesyłam mapę z 1941r gdzie widnieje obecny kształt parku z wykształconymi konturami przyległych działek i zarys pierzei.							został uzgodniony z WUOZ.
13.3.			POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNĄ Na działkach przy ul. Bohaterów Westerplatte należy zdecydowanie zwiększyć wymaganą powierzchnię biologicznie czynną na min 70%. Wysoki poziom wód gruntowych na tym terenie wymaga proporcjonalnie dużego udziału terenów zielonych. Każde zabetonowanie działki oraz naruszenie poziomów terenu grozi zaburzeniem systemu melioracyjnego i podtopieniami, które miały wcześniej miejsce.	Cały obszar planu	Cały obszar planu	-	+	-	+	Ustalenie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie min. 70 % jest zbyt rygorystyczny i nie ma odniesienia w istniejącym zagospodarowaniu.
13.4.			ODLEGŁOŚĆ ZABUDOWY OD STRONY PARKU Ze względów bezpieczeństwa, na działkach przy ul. Bohaterów Westerplatte należy określić odległość zabudowy od linii drzew, uniemożliwiając budowę obiektów innych niż mała architektura (wiaty, altany) - w pobliżu parku wpisanego do rejestru zabytków.	Działki przy ul. Bohaterów Westerplatte	Tereny: 4MN/MW, 5MW/U	-	+	-	+	Dla terenów sąsiadujących z parkiem nie wprowadzono linii zabudowy od strony parku. Należy zaznaczyć, że przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego określają zasady realizacji obiektów budowlanych, ich sytuowania względem granicy działki, a także wymogi i ograniczenia, które dotyczą również oddziaływania na działki sąsiednie.
13.5.			ZABUDOWA USŁUGOWA NAPRZECIWKO DWORCA (cd.) Wprowadzanie tam usług- wymusza stworzenie ciągów komunikacyjnych, parkingów, zabudowy wyższej niż budynki od strony ul. Bohaterów. - co budzi uzasadniony protest mieszkańców i chaos architektoniczny.	Działki w granicach terenu 5MW/U	Teren 5MW/U	-	+	-	+	Pozostawiono wysokość zabudowy oraz funkcję usługową dla terenu MW/U. Plan dopuszcza usługi, ale nie ma konieczności ich realizacji – wielofunkcyjność terenów w centrum miasta daje możliwości lepszego wykorzystania terenów przeznaczonych pod zabudowę; bliskość usług pozwala również na ograniczenie ruchu samochodowego i bezpośrednią obsługę mieszkańców danej okolicy. Dopuszczenie wyższej wysokości niż wysokość budynków przy ul. Bohaterów Westerplatte ma na celu umożliwienie realizacji zabudowy pełniącej funkcję dominanty wysokościowej, ułatwiającą orientację w przestrzeni i podkreślającą szczególną rolę „bramy do miasta” jaką pełni dworzec kolejowy.
13.6.			ZABUDOWA USŁUGOWA NAPRZECIWKO DWORCA (cd.) Działki z budynkami wielorodzinnymi (dz. nr 2-802/1, 2-803/1, 2-806), od strony ul. Bohaterów Westerplatte- powinny, zgodnie ze stanem istniejącym- pozostać zabudową wielorodzinną MW, bez możliwości wprowadzania usług.	Działki: 802/1, 803/1, 806	Teren 5MW/U	-	+	-	+	Pozostawiono funkcję usługową dla terenu MW/U. Plan dopuszcza usługi, ale nie ma konieczności ich realizacji – wielofunkcyjność terenów w centrum miasta daje możliwości lepszego wykorzystania terenów przeznaczonych pod zabudowę; bliskość usług pozwala również na ograniczenie ruchu samochodowego i bezpośrednią obsługę mieszkańców danej okolicy.

14.	30.11.2020	Osoba prywatna	Jako wieloletni mieszkaniec Giżycka i przedsiębiorca z 20 letnim stażem w branży nieruchomości zauważam, że w Giżycku brakuje miejsc pod zabudowę wielorodzinną i moim zdaniem należy je tworzyć dla dobra mieszkańców i miasta. Tereny wokół „Małpiego Gaju” są mało zurbanizowane i wymagają rewitalizacji. Jednym z elementów jest zwiększenie intensywności zabudowy w centrum miasta co z czasem sprawi, że osiedli się tu więcej ludzi co wpłynie korzystnie na rozwój terenu, nawet i samego „Małpiego Gaju” nie wspominając o wpływach do budżetu miasta. Uważam, że w Giżycku już najwyższy czas na umożliwienie zabudowy budynkami średniowysokimi, co spowoduje że cena metra kwadratowego mieszkania spadnie a z czasem powstrzyma to przesiedlanie się giżycczan do tańszej gminy giżycko (na tereny podmiejskie). Moim zdaniem należy szukać w tym MPZP większej ilości lokalizacji dla budynków średniowysokich niż tylko jedna wskazana w projekcie przy zbiegu ulic Gdańska — Jeziorna. W otoczeniu ulicy Jeziornej i Gdańskiej dziś nieatrakcyjnej mogą powstać ładne i dominujące budynki z widokiem na Niegocin i na „Małpi Gaj”. Wobec powyższego wnoszę o zmianę konturu na działce 868/7 poł. w Giżycku przy ul. Gdańskiej z 4MW/U na 15MW (możliwość budowy budynku średniowysokiego).	Działka: 868/7	4MW/U	-	+	-	+	Dla terenu nie dopuszczono wysokość zabudowy takiej jak na terenie 15MW. W związku z uwagą wprowadzono zapisy umożliwiające lokalizację budynku średniowysokiego (SW) i zwiększono wysokość zabudowy z 12 m do 18 m.
15.	30.11.2020	Osoba prywatna	Wnosimy o: Wytyczenie z części działki nr 861/2 zatoki/placu do zawracania wg załączonego szkicu (zał. Nr 1).	Działka 861/2	Teren: 3KDW, 2MW	-	+	-	+	Pozostawiono drogę 3KDW w obecnym kształcie. Tak wydzielony teren drogi stwarza możliwość obsługi działek przyległych do placu manewrowego (działek: 859/1, 857, 860).
16.	07.05.2021	Osoba prywatna	W związku z wyłożeniem od 02.04.2021r. do 23.04.2021r. do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wokół parku przy ul. Gdańskiej - na zasadzie art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnoszę uwagę w postaci rozszerzenia obszaru 14MW - w zakresie przeznaczenia, zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania - na nowo wydzielona działkę przyległą o numerze 302/53 - w projekcie planu część terenu BU. W załączeniu mapa z podziału nieruchomości, przedmiotowa działka będzie scalona z działką 302/10, w projekcie planu obszar 14MW. Obie te działki będą stanowiły teren jednej inwestycji. Do uwagi dołączono mapkę z wstępnym projektem podziału.	Część działki: 302/36 (projektowana działka 302/53).	Teren: 8U	-	+	-	+	Włączenie projektowanej działki 302/53 do terenu 14MW nie jest zgodne z ustaleniami Studium, które na tych terenach nie dopuszcza wnioskowanego przeznaczenia. Warto zaznaczyć, że zgodnie ze Studium „Granice jednostek terenowych wyznaczone w zmianie Studium mogą ulegać doprecyzowaniu w planach miejscowych, wynikającemu z istniejących podziałów geodezyjnych lub warunków terenowych.”. Warunek ten, w tym przypadku, nie jest jednak spełniony, ponieważ Wnioskodawca powołuje się na projekt podziału, a nie na istniejące podziały geodezyjne.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIV/63/2021

Rady Miejskiej w Giżycku

z dnia 24 czerwca 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741) Rada Miejska w Giżycku zarządza, co następuje:

- 1) inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające w szczególności na: budowie, modernizacji, rozbudowie, przebudowie infrastruktury technicznej, zostaną przeprowadzone w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne;
- 2) nie określa się harmonogramu realizacji inwestycji, wymienionych w pkt 1;
- 3) inwestycje, wymienione w pkt 1, będą finansowane z budżetu miasta, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej oraz z innych środków zewnętrznych

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLIV/63/2021

Rady Miejskiej w Giżycku

z dnia 24 czerwca 2021 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne

Uzasadnienie

1. Podstawa podjęcia uchwały.

Na podstawie art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741), zwanej dalej Ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładałam do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wokół parku przy ul. Gdańskiej, zwany dalej Projektem planu.

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale Nr XIX/20/16 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 24 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wokół parku przy ul. Gdańskiej, która została zmieniona uchwałą Nr XLVII/148/2017 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 29 listopada 2017 roku.

Projekt planu został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, za wyjątkiem:

- terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak takich obszarów i obiektów;

- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak terenów, dla których jest potrzeba określania tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

Załącznikami do uchwały są:

- rysunek planu w skali 1:1000;

- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiący załącznik nr 3;

- dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

Projekt planu został opracowany na podstawie ustaleń „Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko” (przyjętej uchwałą Nr VI/18/2019 r. Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 27 lutego 2019 r., zwanego dalej Studium. Dla obszaru objętego planem miejscowym Studium określa następujące funkcjonalne jednostki terenów: obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MU), obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami (MW/U), obszary usługowe (U), obszary obiektów i urządzeń obsługi komunikacji (UKS), obszary publicznej zieleni urządzonej (ZP) oraz wskazuje podstawowy układ komunikacyjny i przebieg linii gazowej wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną. Ustalenia Projektu planu są zatem zgodne z ustaleniami Studium.

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 34 ha, zlokalizowany w centralnej części miasta, w okolicy dworca kolejowego. Jest to obszar zurbanizowany, w przeważającej części zabudowany i zagospodarowany pod funkcje mieszkalne wraz z towarzyszącymi usługami, w tym o charakterze publicznym oraz zielenią parkową. W granicach planu zlokalizowane są urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, m.in.: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej.

Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 Ustawy.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 Ustawy, polegające na uwzględnieniu:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zostało spełnione poprzez regulacje projektu planu zawarte w części opisowej uchwały, jak również na załączniku Nr 1. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. W części opisowej uchwały regulacje odnoszące się do opisywanego zagadnienia zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla terenów oraz ogólnych uchwały;

- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach szczegółowych dla terenów oraz ogólnych uchwały;

- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach szczegółowych dla terenów oraz ogólnych uchwały;
- 4) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach ogólnych uchwały;
- 5) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez przeznaczenie pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium, terenów zainwestowany i bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą zabudową, powiązanych z układem komunikacyjnych, posiadających uzbrojenie w infrastrukturę techniczną;
- 6) prawa własności – zostało spełnione poprzez ustalone w planie linie rozgraniczające z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;
- 7) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – zostało spełnione, projekt planu został przekazany do uzgodnienia z odpowiednimi instytucjami, które nie zgłosił żadnych wniosków i uwag w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 8) potrzeb interesu publicznego – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach ogólnych uchwały;
- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach ogólnych uchwały. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej;
- 10) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do Projektu planu. W prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej miasta umieszczone zostało ogłoszenie/obwieszczenie z dnia 12.09.2019 r. o przystąpieniu do sporządzenia Projektu planu. W wyznaczonym terminie składania wniosków (tj. do 8.11.2019 r.) wpłynęły 2 wnioski, które zostały częściowo uwzględnione. Ponownie zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu. W dniu 15 października 2020 r. umieszczone zostało (w prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej miasta) ogłoszenie/obwieszczenie o wyłożeniu Projektu planu do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia, które trwało od 23 października 2020 r. do 13 listopada 2020 r., w dniu 12 listopada 2020 r. w siedzibie Urzędu odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w Projekcie planu. W trakcie wyłożenia zgłoszono 19 uwag, z czego 15 nie zostały uwzględnione w całości lub w części. W związku z uwzględnieniem części uwag ponownie zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego w trakcie 2. wyłożenia do publicznego wglądu. W dniu 23 marca 2021 r. umieszczone zostało (w prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej miasta) ogłoszenie/obwieszczenie o wyłożeniu Projektu planu do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia, które trwało od 2 kwietnia 2021 r. do 23 kwietnia 2021 r., w dniu 12 kwietnia 2021 r. w siedzibie Urzędu odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w Projekcie planu. W trakcie wyłożenia zgłoszono 1 uwagę, która nie została uwzględniona w całości ;
- 11) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia Projektu planu. Z wszystkich spotkań i dyskusji na temat rozwiązań przyjętych w Projekcie planu były sporządzane protokoły. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania Projektu planu zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury;
- 12) potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostało spełnione poprzez zapisy planu zawarte w ustaleniach ogólnych uchwały.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 Ustawy, polegające na tym, że 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, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego Projektu planu. Ponadto, na każdym istotnym etapie sporządzania Projektu planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do Projektu planu oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań. Na potrzeby opracowanego Projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody

i wydatki miasta. Prognoza została opracowana zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obejmuje ona między innymi:

- 1) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływ z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 Ustawy;
- 2) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- 3) wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Ponadto, na potrzeby Projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowiska, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana zostanie publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 Ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – zostało spełnione w wyniku rozmieszczenia określonej w planie funkcji, związanej z przeznaczeniem terenu, warunkowane było sąsiedztwem istniejącego układu drogowego, tak aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – zostało spełnione w wyniku ustalenia przeznaczenia terenów w taki sposób, aby zapewnić możliwie sprawne i krótkie dojeżdżania do istniejących przystanków komunikacji publicznej;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – zostało spełnione poprzez zapisy umożliwiające realizację ciągów pieszych i rowerowych;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego – zostało spełnione poprzez wyznaczanie terenu pod zabudowę jako jej uzupełnienie. Ponadto, przygotowując Projekt planu kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 Ustawy, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 Ustawy.

Uchwałą Nr X/64/2015 z dnia 18 czerwca 2015 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko oraz oceny aktualności planów miejscowych, Rada Miejska w Giżycku przyjęła przygotowaną przez Burmistrza ocenę aktualności studium i planów miejscowych. Na podstawie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta wskazano, że dla przedmiotowego obszaru, dla którego nie obowiązują żaden plan miejscowy, zasadne jest przystąpienie oraz opracowanie planu miejscowego. W roku 2020, w trakcie procedury sporządzania planu miejscowego, uchwałą Nr XXVI/35/2020 z dnia 24 czerwca 2020 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Giżycko, Rada Miejska w Giżycku przyjęła przygotowaną przez Burmistrza ocenę aktualności studium i planów miejscowych, która uwzględnia obszar planu w wykazie opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Biorąc pod uwagę powyższe, uchwalenia przedłożonego projektu planu wypełnia zalecenia zawarte w Analizach. Projekt planu jest zgodny z ustaleniami Studium.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu planu prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, iż bilans finansów publicznych wykonany dla perspektywy 10 lat wskazuje, że realizacja

ustaleń planu miejscowego może zapewnić wpływy z podatków, itp. Należy również podkreślić, że zagospodarowanie terenów objętych planem miejscowym, będzie skutkowało dla miasta wieloma korzyściami niefinansowymi. Do korzyści z uchwalenia planu miejscowego należy zaliczyć uporządkowanie przestrzeni i stworzenie ram prawnych, określających zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa oraz zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.

4. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 Ustawy.

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego w prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej miasta umieszczone zostało ogłoszenie/obwieszczenie z dnia 12.09.2019 r. o przystąpieniu do sporządzenia Projektu planu. W wyznaczonym terminie składania wniosków (tj. do 8.11.2019 r.) wpłynęły 2 wnioski, które zostały częściowo uwzględnione. Jednocześnie do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania Projektu planu zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia Projektu planu. Równolegle z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W odpowiedzi na zawiadomienie instytucje opiniujące/uzgadniające złożyły wnioski, które zostały przeanalizowane i uwzględnione przy sporządzaniu Projektu planu. Projekt planu przygotowany został zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium. Opracowany Projekt planu został przedłożony Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do zaopiniowania, a następnie do pozostałych instytucji opiniujących i uzgadniających. Po uzyskaniu wymaganych uzgodnień i opinii Projekt planu został przygotowany do wyłożenia do publicznego wglądu. W dniu 15 października 2020 r. umieszczone zostało (w prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej miasta) ogłoszenie/obwieszczenie o wyłożeniu Projektu planu do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia, które trwało od 23 października 2020 r. do 13 listopada 2020 r., w dniu 12 listopada 2020 r. w siedzibie Urzędu odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w Projekcie planu. W trakcie wyłożenia zgłoszono 19 uwag, z czego 15 nie zostały uwzględnione w całości lub w części. W związku z uwzględnieniem części uwag, przygotowano Projekt planu do ponownego uzgadniania i opiniowania z właściwymi instytucjami. Ponadto, w związku z planami przebudowy linii kolejowej w sąsiedztwie obszaru objętego opracowaniem usunięta została nieprzekraczalna linia zabudowy od strony terenów kolejowego. Zmieniony Projekt planu wraz z zaktualizowaną prognozą oddziaływania na środowisko został przesłany do ponownego uzgodnienia i zaopiniowania do: Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Prezesa Urzędu Transportu Kolejowego. Po uzyskaniu uzgodnień i opinii w dniu 23 marca 2021 r. umieszczone zostało (w prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej miasta) ogłoszenie/obwieszczenie o wyłożeniu Projektu planu do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia, które trwało od 2 kwietnia 2021 r. do 23 kwietnia 2021 r., w dniu 12 kwietnia 2021 r. w siedzibie Urzędu odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w Projekcie planu. W trakcie wyłożenia zgłoszono 1 uwagę, która nie została uwzględniona w całości.

5. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego.

Projekt planu wyznacza tereny przeznaczone pod zabudowę (mieszkaniową, mieszkaniową-usługową i usługową), zieleń urządzoną oraz tereny komunikacji (drogi publicznej i wewnętrzne oraz teren obsługi komunikacji). Projekt planu zawiera dotyczące: przeznaczenia terenu, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy. W ramach przeznaczenia terenów ustalono tereny o różnym przeznaczeniu oraz ich oznaczenie. W ramach zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone zostały nieprzekraczalne linie zabudowy oraz zasady realizacji dachów i kolorystyki elewacji budynków. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustalenia planu wprowadzają zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Dla terenów objętych ochroną przed hałasem, ustalone zostały odpowiednie standardy akustyczne, zgodnie z przepisami odrębnymi. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej wskazano zabytki nieruchome, znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, stanowisko archeologiczne oraz zabytek z rejestru. W zakresie zasad kształtowania

zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w szczególnych przypadkach dopuszczono sytuowanie budynku pomocniczego bezpośrednio przy granicy działki, określono zasady realizacji miejsc do parkowania, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej na wszystkich terenach pod warunkiem, że nie koliduje z zagospodarowaniem terenu i będzie możliwe zagospodarowanie terenów zgodnie z ich przeznaczeniem lub jest związana z użytkowaniem terenu, a w szczególności realizacją przyłączenia do sieci. Plan określił sposób zaopatrzenia w media (wodę, energię, ciepło, gaz) oraz sposób odprowadzanie ścieków komunalnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz usuwania odpadów komunalnych. Ustalono zostały stawki procentowe. Pozostałe ustalenia dla terenów zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych.

6. Podsumowanie.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a Projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Giżycku

dr Robert Waldemar Kempa