

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej w Giżycku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach obejmujących działki nr 1345/4, 1346/1, 1348/3 przy Al. 1 Maja w Giżycku

1. Przedmiot regulacji

Przedmiotem regulacji jest uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **w granicach obejmujących działki nr 1345/4, 1346/1, 1348/3 przy Al. 1 Maja w Giżycku**. Granice obszaru opracowania planu miejscowego obejmują teren o powierzchni ok. 0,4 ha, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały.

2. Podstawa prawna

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) do wyłącznej właściwości rady gminy należy uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych, należy do zadań własnych gminy.

Zgodnie z Uchwałą Nr LXXX/22/2023 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 1 marca 2023r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania **w granicach obejmujących działki nr 1345/4, 1346/1, 1348/3 przy Al. 1 Maja w Giżycku**, Burmistrz Giżycka sporządza projekt ww. planu oraz przeprowadza procedurę formalno-prawną określoną w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz w przepisach odrębnych.

Zgodnie z art. 46 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.), przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wymaga projekt: studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz planu zagospodarowania przestrzennego, wyznaczający ramy dla późniejszej realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a także koncepcji rozwoju kraju, strategii rozwoju, programu, polityki publicznej i dokumentu programowego, z zakresu polityki rozwoju, wyznaczający ramy dla późniejszej realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, plan miejscowy uchwała rada gminy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały. Do uchwały dołącza się m.in. dane przestrzenne (GML) utworzone dla planu.

3. Konsultacje wymagane przepisami prawa (łącznie z przepisami wewnętrznymi)

Zgodnie z art. 17 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, po podjęciu przez Radę Miejską w Giżycku uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu **w granicach obejmujących działki nr 1345/4, 1346/1, 1348/3 przy Al. 1 Maja w Giżycku, Burmistrz Giżycka**, dnia 16 marca 2023 r. podał do publicznej wiadomości informację o jej podjęciu oraz o możliwości składania wniosków do planu, określając nieprzekraczalny termin ich składania. Na powyższe nie wpłynęły żadne wnioski do planu.

Zgodnie z art. 46 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*, w trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania **w granicach obejmujących działki nr 1345/4, 1346/1, 1348/3 przy Al. 1 Maja w Giżycku, Burmistrz Giżycka**, przeprowadzono postępowanie w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Sporządzona na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prognoza oddziaływania na środowisko została opracowana zgodnie z wymogami określonymi w art. 51 ust. 2 ww. ustawy. Zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie, zgodnie z art. 53 ww. ustawy, uzgodniono z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Giżycku (pismo znak ZNS.9022.3.8.2023.ZB z dnia 13.03.2023r.) oraz Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Olsztynie (pismo znak WSTŁ.411.4.2023.AK z dnia 05.04.2023r.). W planie uwzględniono rozwiązania korzystne dla środowiska, wynikające z opracowywanej prognozy.

Stosownie do art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **w granicach obejmujących działki nr 1345/4, 1346/1, 1348/3 przy Al. 1 Maja w Giżycku, Burmistrz Giżycka**, poddany został opiniowaniu i uzgadnianiu z organami określonymi w ww. ustawie i w ustawach odrębnych.

Zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz w ramach postępowania w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko sporządzanego projektu planu, Burmistrz Miasta Giżycko, po uzyskaniu ww. opinii i uzgodnień, wprowadził do projektu planu zmiany z nich wynikające. Następnie projekt planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostaje wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu przeprowadzona zostanie dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz będzie możliwość składania uwag, które zostaną rozpatrzone przez Burmistrza Miasta Giżycko w terminie ustawowym, zgodnie z art. 17 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.
(Do projektu planu miejscowego złożone zostały uwagi/ nie złożono żadnych uwag.)

4. Uzasadnienie merytoryczne

Uchwałą Rady Miejskiej w Giżycku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **w granicach obejmujących działki nr 1345/4, 1346/1, 1348/3**

przy Al. 1 Maja w Giżycku, Burmistrz Giżycka rozpoczęła procedurę formalno-prawną sporządzenia planu w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu przede wszystkim umożliwienie zagospodarowania przedmiotowego terenu z uwzględnieniem nowej lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

Plan stanowić będzie częściową zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego *kwartału zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pomiędzy Aleją 1-go Maja oraz ulicami: Królowej Jadwigi i Kombatantów w Giżycku* (Uchwała Nr XXXVIII/82/2017 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 24 maja 2017r.)

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko, (Uchwała Nr VI/18/2019 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 27 lutego 2022 r.), teren objęty niniejszą uchwałą usytuowany jest w obszarze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w związku z czym przedmiot i zakres sporządzanego planu nie narusza ustaleń Studium. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **w granicach obejmujących działki nr 1345/4, 1346/1, 1348/3 przy Al. 1 Maja w Giżycku, Burmistrz Giżycka** zapewni realizację kierunków określonych w Studium.

4.1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić:

4.1.1 wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - poprzez określenie przeznaczenia terenów i ich linii rozgraniczających oraz ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów.

Zgodnie z istniejącym zainwestowaniem obszar planu stanowią nieruchomości niezabudowane, położone na osiedlu charakteryzującym się przewagą zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W planie wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, stanowiący uzupełnienie istniejącej struktury osiedla położonego na wschód od Alei 1 Maja. Ustalenia planu harmonizują z aktualnym zagospodarowaniem terenów sąsiednich, tj. pozwalają na realizację zabudowy o podobnych parametrach i funkcjach do już istniejących.

4.1.2 walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez ustalenia uwzględniające walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem i dostosowujące zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów m.in. do lokalnych uwarunkowań.

- obszar planu stanowią nieruchomości niezabudowane, natomiast w bezpośrednim jego sąsiedztwie dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna usytuowana w sąsiedztwie obszaru objętego planem charakteryzuje się wysokością do pięciu kondygnacji nadziemnych, z punktowym zwiększeniem wysokości do sześciu kondygnacji nadziemnych w rejonie skrzyżowania al. 1 Maja i ul. Królowej Jadwigi.

4.1.3 wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - poprzez:

Wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i/lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem lokalizacji inwestycji:

- zgodnych z przeznaczeniem i ustaleniami szczegółowymi planu dla poszczególnych terenów oraz
- stanowiących inwestycje celu publicznego, w tym z zakresu sieci uzbrojenia terenu.

Ustalenia planu przewidujące zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu, bez konieczności odprowadzania ich do kanalizacji deszczowej oraz dopuszczenie budowy naturalnych systemów retencjonowania, filtrowania i odprowadzania wód opadowych i roztopowych do gruntu w granicach terenu zieleni urządzonej. W granicach planu nie występują grunty rolne i leśne, które wymagają wprowadzenia ustaleń dotyczących ich ochrony, jako rolnej czy leśnej przestrzeni produkcyjnej.

4.1.4 wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje konieczność ustalania, ze względu na niewystępowanie w granicach planu.

4.1.5 wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - poprzez:

- dopuszczenie sytuowania obiektów i urządzeń niezbędnych do zapewnienia bezpieczeństwa ludzi,
- ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

4.1.6 walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez określenie zasad kształtowania ładu przestrzennego, przeznaczenia terenów, a także zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów.

4.1.7 prawo własności – poprzez określenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów, w szczególności przy wykorzystaniu złożonych wniosków i uwzględniając stan zagospodarowania poszczególnych nieruchomości.

W projekcie planu miejscowego analizie została poddana struktura własności gruntów. Formułując zapisy prawa miejscowego zapewniono poszanowanie prawa własności zgodnie z zasadą proporcjonalności, a wprowadzone ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikają z określonych uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych.

4.1.8 potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, projekt planu podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa.

Projekt planu przewiduje m.in. zachowanie elementów infrastruktury telekomunikacyjnej oraz umożliwienie ich rozbudowy w oparciu o ogólne zasady określone w planie.

4.1.9 potrzeby interesu publicznego – sporządzając plan miejscowy jako podstawę działań przyjęto zasadę proporcjonalności, wyważono odpowiednie proporcje między środkiem jakim jest

ograniczenie prawa własności, a celem rozumianym jako szeroko pojęty interes publiczny, jako priorytet działań przyjmując ład przestrzenny.

4.1.10 potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez:

- określenie zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej;
- brak ograniczeń co do możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowych.

Obszar objęty planem charakteryzuje się bardzo dobrą obsługą transportową. Wynika to z faktu położenia bezpośrednio przy Alei 1 Maja, wzdłuż której prowadzona jest komunikacja publiczna. Aleja 1 Maja zapewnia również dostęp do drogi krajowej nr 59 (ul. Obwodowa).

4.1.11 zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po podjęciu Uchwały Nr LXXX/22/2023 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 1 marca 2023r., Burmistrz Giżycka, w dniu 8 marca 2023r. zawiadomił o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu oraz o możliwości składania wniosków. W kolejnych etapach, po uzyskaniu ustawowych opinii i uzgodnień do projektu planu, Burmistrz Giżycka zawiadomi o jego wyłożeniu do publicznego wglądu, w tym o terminie dyskusji publicznej, poprzez ogłoszenie w lokalnej prasie, obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz obwieszczenie na stronie internetowej. Uwagi do planu będzie można składać również w formie elektronicznej.

4.1.12 zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - co zapewnia stosowanie się do czynności formalno – prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko* tj. zapewniając udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego i wgląd do dokumentacji na poszczególnych etapach jego sporządzenia, w tym także z wykorzystaniem internetu.

4.1.13 potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - określając zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowej oraz kanalizacji deszczowej i sanitarnej, funkcjonujących na obszarze bydgoskiej aglomeracji kanalizacyjnej.

4.2. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając 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.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003. o planowaniu i zagospodarowaniu Sporządzając projekt planu Burmistrz Giżycka dokonuje rozpatrzenia wniosków, które złożyły instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu, instytucje i organy współpracujące przy kształtowaniu polityki przestrzennej miasta oraz wnioski osób fizycznych. Do planu nie zostały złożone żadne wnioski.

Obszar planu ujęty jest w opracowaniu ekofizjograficznym, sporządzonym dla potrzeb projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego między ulicami: Kazimierza Wielkiego, Królowej Jadwigi, Aleją 1-ego Maja, Szosą Obwodową oraz Jagiełły w Giżycku. Na potrzeby planu miejscowego została opracowana również prognoza oddziaływania na środowisko. W projekcie planu uwzględniono wnioski wynikające z ww. dokumentów z zakresu ochrony środowiska.

Do projektu planu sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

4.3. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni - następuje poprzez projektowanie struktury przestrzennej opartej o istniejący system drogowy z dopuszczeniem jego przebudowy oraz rozbudowy, co pozwoliło na spełnienie warunku minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.

- obszar objęty granicami planu usytuowany jest w sąsiedztwie tras linii autobusowych, dzięki czemu użytkownicy istniejącej i projektowanej zabudowy, mają możliwość wykorzystywania transportu zbiorowego, jako podstawowego środka transportu.

- obszar objęty granicami planu, ze względu na swoje położenie w bezpośrednim sąsiedztwie ważnych ulic wyposażonych w chodniki, daje korzystne warunki dla przemieszczania się pieszych.

- obszar objęty granicami planu położony jest w ukształtowanej funkcjonalnie – przestrzennie strukturze miasta - nowa zabudowa lokalizowana w granicach planu będzie uzupełnieniem istniejącej zabudowy, tzn. będzie kształtowana w oparciu o wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenów nawiązujące do cech zabudowy istniejącej (w tym do wysokości zabudowy oraz geometrii i kolorystyki pokrycia dachowego), które ma na celu wykreowanie obszaru harmonijnie zagospodarowanej przestrzeni.

5. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została przyjęta uchwałą Nr

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

Podjęcie uchwały rodzi skutki finansowe dla budżetu miasta. Zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, prognozowane skutki finansowe związane z uchwaleniem planu miejscowego, zawarte zostały w Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **w granicach obejmujących działki nr 1345/4, 1346/1, 1348/3 przy Al. 1 Maja w Giżycku.**

(W związku z zakończeniem procedury formalno- prawnej, podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.)