**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU**

**PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO   
I PROGNOZY ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO**

**Wykaz dotyczy:** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w sąsiedztwie ulic: Jagiełły, Staszica, Suwalskiej, Gdańskiej w Giżycku

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Data wpływu uwagi** | **Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi** | **Treść uwagi** | **Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga** | **Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza Giżycka** | | **Uwagi** |
| **Uwaga uwzględniona** | **Uwaga nieuwzględniona** |
| **1.** | **2.** | **3.** | **4.** | **5.** | **6.** | **7.** | **8.** |
| **WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU od 16 listopada 2023 r. do 07 grudnia 2023 r., termin składania uwag do 21 grudnia 2023 r.** | | | | | | | |
|  | 18.12.2023-21.12.2023 | Osoby prywatne | 1. Zmiana przeznaczenia terenów z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą. | 3MW-U,  4MW-U,  5MW-U | - | Nieuwzględniona | Projekt planu nie może naruszać ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko. Zgodnie z ustaleniami tego studium, dominującym kierunkiem rozwoju w granicach obszaru objętego projektem planu, obok zabudowy jednorodzinnej, jest zabudowa wielorodzinna (w tym między innymi na terenach wskazanych w uwadze). W związku z powyższym nie ma możliwości uwzględnienia uwagi w tym zakresie, ponieważ byłoby to niezgodne ze studium. |
| 1. Dostosowanie wysokości planowanych budynków do istniejących zabudowań jednorodzinnych. | 3MW-U,  4MW-U,  5MW-U | Częściowo uwzględniona | | Projekt planu na wskazanych terenach dopuszcza lokalizację budynków o następujących wysokościach:   * na terenie 3MW-U: do 20 m i do 6 kondygnacji oraz w strefie zabudowy o zwiększonej intensywności do 25m i do 8 kondygnacji, * na terenach 4MW-U i 5MW-U: do 12m i do 3 kondygnacji.   Teren przeznaczony jest pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko. W związku z planowaną funkcją zabudowy wielorodzinnej, radykalne zmniejszenie maksymalnej wysokości byłoby nieuzasadnione ekonomicznie. Biorąc pod uwagę kwestie ładu przestrzennego, maksymalna wysokość zabudowy na tym terenie została zwiększona w sposób stopniowy względem istniejącej, jak i planowanej zabudowy w sąsiedztwie, żeby nie wprowadzać zbyt dużych dysproporcji pomiędzy poszczególnymi terenami. Celem projektu było pogodzenie interesów ekonomicznych związanych z intensyfikacją zabudowy typowej dla tkanki miejskiej, z parametrami istniejącej zabudowy, w tym w szczególności wysokości zabudowy. Ponadto, zgodnie z projektem planu, wokół terenów zabudowy wielorodzinnej obowiązuje nakaz realizacji zieleni izolacyjnej, która będzie jeszcze dodatkowo łagodzić skutki zwiększającej się wysokości zabudowy.  Jednakże, z uwagi na obawy mieszkańców, wyrażone w formie pisemnej oraz wynikające z udziału w dyskusjach publicznych, zdecydowano o zmniejszeniu planowanych wysokości o 3m i 1 kondygnację na terenie 3MW-U, tj. do 17 m i do 5 kondygnacji oraz w strefie zabudowy o zwiększonej intensywności do 22m i do 7 kondygnacji. |
| 1. Dostosowanie wysokości planowanych budynków do istniejących zabudowań jednorodzinnych. | 3MNW | - | Nieuwzględniona | Istniejące budynki mieszkalne zlokalizowane w najbliższym sąsiedztwie, tj. zabudowa szeregowa przy ul. Emilii Plater, posiadają wysokość ok. 7-7,5m oraz 2 kondygnacje z dachem płaskim. Na przedmiotowym terenie 3MNW zgodnie z projektem planu dopuszczono lokalizację budynków o wysokości do 9,5m, do 2 kondygnacji, w tym poddasze oraz z dachem dwuspadowym lub wielospadowym. Zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, na terenie 3MNW dopuszczono lokalizację zabudowy z jedną kondygnacją i wysokim dachem wielospadowym, nie określając przy tym maksymalnej wysokości zabudowy w metrach. Oznacza to, że w obecnym stanie prawnym, na przedmiotowym terenie nie ma ograniczeń co do wysokości budynku. Przyjęta wysokość do 9,5m wynika z aktualnych trendów stosowanych w budownictwie. Z reguły projekty budowlane dla budynków 2 kondygnacyjnych ze stromym dachem posiadają wysokości od 8,5 do 9,5m. Taki budynek również już powstał w granicach analizowanego terenu, tj. na działce nr 1226, ul. Staszica 8A. Planowana w projekcie wysokość nawiązuje zatem do wysokości istniejącego budynku na tym terenie (dz. nr 1226), do ustaleń obowiązującego planu miejscowego oraz do ogólnych rozwiązań stosowanych w budownictwie. Należy również zauważyć, że na potrzeby projektu planu miejscowego wykonano wizualizację zagospodarowania, która uwidoczniła, iż z uwagi na położenie terenu 3MNW w obniżeniu (ok. 2-3m względem zabudowy szeregowej przy ul. Emilii Plater), planowana zabudowa nie będzie przewyższać budynków istniejących. |
| 1. Wprowadzenie zakazu scaleń nieruchomości. | 3MNW | - | Nieuwzględniona | Wprowadzenie zakazu scaleń/połączeń nieruchomości byłoby naruszeniem konstytucyjnego prawa do własności. Własność może być ograniczona wyłącznie w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności. W analizowanym przypadku nie ma prawnych podstaw do wprowadzania zakazu scalania/połączenia. Byłoby to wyjście poza władztwo planistyczne gminy. |
| 1. Zmiana przeznaczenia terenu usług i produkcji na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (usługi w nieuciążliwe w parterach). Ograniczenie wysokości do 10m, liczby kondygnacji do 3, w tym poddasze, geometrii dachu do dwuspadowej. Wydzielenie terenu przeznaczonego na rekreację i plac zabaw. | 1U-P | - | Nieuwzględniona | Projekt planu nie może naruszać ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko. Zgodnie z ustaleniami tego studium, dominującym kierunkiem rozwoju w granicach wskazanego obszaru jest zabudowa usługowa i produkcyjna. W związku z powyższym nie ma możliwości uwzględnienia uwagi w tym zakresie, ponieważ byłoby to niezgodne ze studium. Ponadto, przeznaczenie pod teren usług lub produkcji zostało przeniesione z ustaleń obowiązującego już na tym obszarze planu miejscowego. |
| 1. Zmiana przeznaczenia terenu usług lub produkcji na teren garaży wielopoziomowych, z jedną kondygnacją podziemną i jedną nadziemną. | 2U-P | - | Nieuwzględniona | Projekt planu nie może naruszać ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko. Zgodnie z ustaleniami tego studium, dominującym kierunkiem rozwoju w granicach wskazanego obszaru jest zabudowa usługowa i produkcyjna. W związku z powyższym nie ma możliwości uwzględnienia uwagi w tym zakresie, ponieważ byłoby to niezgodne ze studium. Ponadto, przeznaczenie pod teren usług lub produkcji zostało przeniesione z ustaleń obowiązującego już na tym obszarze planu miejscowego. |
| 1. Ograniczenie wysokości zabudowy z 15m do 9,5m oraz liczby kondygnacji z 4 do 3, w tym poddasze. | 2MW-U | - | Nieuwzględniona | Teren przeznaczony jest pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko. W związku z planowaną funkcją zabudowy wielorodzinnej, radykalne zmniejszenie maksymalnej wysokości byłoby nieuzasadnione ekonomicznie. Biorąc pod uwagę kwestie ładu przestrzennego, maksymalna wysokość zabudowy na tym terenie została zwiększona w sposób stopniowy względem istniejącej, jak i planowanej zabudowy w sąsiedztwie, żeby nie wprowadzać zbyt dużych dysproporcji pomiędzy poszczególnymi terenami. Celem projektu było pogodzenie interesów ekonomicznych związanych z intensyfikacją zabudowy typowej dla tkanki miejskiej, z parametrami istniejącej zabudowy, w tym w szczególności wysokości zabudowy. Ponadto, zgodnie z projektem planu, wokół terenów zabudowy wielorodzinnej obowiązuje nakaz realizacji zieleni izolacyjnej, która będzie jeszcze dodatkowo łagodzić skutki wysokości zabudowy. W tym przypadku należy również zauważyć, że teren 2MW-U nie jest zlokalizowany w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy, wobec czego zdecydowano o niekorygowaniu wysokości tak jak to miało miejsce w uwadze nr 2. |
| 1. Ograniczenie wysokości zabudowy z 12m do 9,5m oraz liczby kondygnacji do 3, w tym poddasze. | 1MN-U | - | Nieuwzględniona | Zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, na przedmiotowym obszarze dopuszczono lokalizację budynków o dwóch kondygnacjach + wysoki dach wielospadowy z możliwością dodatkowej kondygnacji użytkowej. Obowiązujący plan nie określa maksymalnej wysokości zabudowy w metrach na tym obszarze. Po drugiej stronie ul. Suwalskiej zlokalizowane są budynki o wysokości maksymalnej ok. 12m (np. dz. nr 845/1 oraz 852), wobec czego należy uznać, że wysokość na przedmiotowym obszarze została dostosowana do zabudowy istniejącej w sąsiedztwie oraz do ustaleń obowiązującego planu. |
| 1. Ograniczenie wysokości zabudowy z 22m do 12m oraz liczby kondygnacji do 3, w tym poddasze. | 1MW-U | - | Nieuwzględniona | Teren przeznaczony jest pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko. W związku z planowaną funkcją zabudowy wielorodzinnej, radykalne zmniejszenie maksymalnej wysokości byłoby nieuzasadnione ekonomicznie. Celem projektu było pogodzenie interesów ekonomicznych związanych z intensyfikacją zabudowy typowej dla tkanki miejskiej, z parametrami istniejącej zabudowy, w tym w szczególności wysokości zabudowy. Ponadto, zgodnie z projektem planu, wokół terenów zabudowy wielorodzinnej obowiązuje nakaz realizacji zieleni izolacyjnej, która będzie jeszcze dodatkowo łagodzić skutki wysokości zabudowy. |
|  | 20.12.2023 | Osoba prywatna | 1. Zdecydowane zmniejszenie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy dla kondygnacji przy istniejącym minimalnym udziale procentowym powierzchni biologicznie czynnej. | 3MW-U,  4MW-U,  5MW-U | Częściowo uwzględniona | | Wskaźnik intensywności powiązany jest ściśle ze wskaźnikiem powierzchni zabudowy oraz liczbą kondygnacji planowanej zabudowy. W związku z częściowym uwzględnieniem uwagi nr 2 na terenie 3MW-U skorygowano wskaźnik intensywności zabudowy. |
| 1. Określenie właściwych odstępów miedzy budynkami oraz odległości od sąsiadujących działek z Emilii Plater. | 3MNW | - | Nieuwzględniona | Wprowadzenie wskazanych ograniczeń byłoby wyjściem poza władztwo planistyczne gminy. Zakres planu miejscowego określa ściśle ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W tym zakresie ustawa nie przewiduje regulacji odległości budynków od granic działek ewidencyjnych. Wyjątkiem jest tu jedynie linia zabudowy, która z reguły określa tylko odległość zabudowy od drogi. Ponadto, należy zauważyć, że kwestie odległości budynków od granic działek ewidencyjnych reguluje rozporządzenie ws. warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Według tych przepisów budynek na działce budowlanej należy sytuować od granicy tej działki w odległości nie mniejszej niż 4 m w przypadku budynku zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę tej granicy lub nie mniejszej niż 3m w przypadku budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy. |
|  |  | 1. Wykreślenie z § 9 ust. 3 pkt 1 projektu planu zapisu o treści „Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego” | Cały obszar objęty planem | Uwzględniona | - | - |
|  | 21.12.2023 | Osoba prywatna | 1. Zmiana przeznaczenia terenów z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą. | 2MW-U,  3MW-U,  4MW-U | - | Nieuwzględniona | Projekt planu nie może naruszać ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko. Zgodnie z ustaleniami tego studium, dominującym kierunkiem rozwoju w granicach obszaru objętego projektem planu, obok zabudowy jednorodzinnej, jest zabudowa wielorodzinna (w tym między innymi na terenach wskazanych w uwadze). W związku z powyższym nie ma możliwości uwzględnienia uwagi w tym zakresie, ponieważ byłoby to niezgodne ze studium. |
| 1. Dostosowanie wysokości planowanych budynków do istniejących zabudowań jednorodzinnych. | 2MW-U,  3MW-U,  4MW-U | Częściowo uwzględniona | | Projekt planu na wskazanych terenach dopuszcza lokalizację budynków o następujących wysokościach:   * na terenie 2MW-U: do 15 m i do 4 kondygnacji, * na terenie 3MW-U: do 20m i do 6 kondygnacji, a w strefie zwiększonej intensywności do 25m, do 8 kondygnacji, * na terenie 4MW-U: do 12m i do 3 kondygnacji.   Teren przeznaczony jest pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko. W związku z planowaną funkcją zabudowy wielorodzinnej, radykalne zmniejszenie maksymalnej wysokości byłoby nieuzasadnione ekonomicznie. Biorąc pod uwagę kwestie ładu przestrzennego, maksymalna wysokość zabudowy na tym terenie została zwiększona w sposób stopniowy względem istniejącej, jak i planowanej zabudowy w sąsiedztwie, żeby nie wprowadzać zbyt dużych dysproporcji pomiędzy poszczególnymi terenami. Celem projektu było pogodzenie interesów ekonomicznych związanych z intensyfikacją zabudowy typowej dla tkanki miejskiej, z parametrami istniejącej zabudowy, w tym w szczególności wysokości zabudowy. Ponadto, zgodnie z projektem planu, wokół terenów zabudowy wielorodzinnej obowiązuje nakaz realizacji zieleni izolacyjnej, która będzie jeszcze dodatkowo łagodzić skutki zwiększającej się wysokości zabudowy.  Jednakże, z uwagi na obawy mieszkańców, wyrażone w formie pisemnej oraz wynikające z udziału w dyskusjach publicznych, zdecydowano o zmniejszeniu planowanych wysokości o 3m i 1 kondygnację na terenie 3MW-U, tj. do 17 m i do 5 kondygnacji oraz w strefie zabudowy o zwiększonej intensywności do 22m i do 7 kondygnacji. |
|  | 21.12.2023 | Osoba prywatna | 1. Przeznaczenie niezagospodarowanych terenów pomiędzy ul. Staszica i Suwalską pod tereny zieleni, np. park z elementami typu ścieżki i place zabaw. | Niezagospodarowane tereny pomiędzy ul. Staszica i Suwalską | - | Nieuwzględniona | Projekt planu nie może naruszać ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko. Zgodnie z ustaleniami tego studium, dominującym kierunkiem rozwoju w granicach obszaru objętego projektem planu, obok zabudowy jednorodzinnej, jest zabudowa wielorodzinna (w tym między innymi na terenach wskazanych w uwadze). W związku z powyższym nie ma możliwości uwzględnienia uwagi w tym zakresie, ponieważ byłoby to niezgodne ze studium.  Ponadto, należy zauważyć, że w granicach obszaru objętego projektem planu wskazano 3 tereny zieleni urządzonej, które stanowią rezerwę pod lokalizację inwestycji wskazanych w uwadze. W granicach obszaru objętego planem ustalono również nakaz nasadzeń zieleni izolacyjnej (od terenów zabudowy wielorodzinnych) oraz nakaz realizacji strefy biologicznie czynnej (w ramach pasa ochronnego pod linią elektroenergetyczną o szerokości 20m). Uznaje się, że wyżej wskazane ustalenia zabezpieczają potrzeby z zakresu realizacji zieleni na analizowanym obszarze. |

ZAŁĄCZNIKI:

* zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

Burmistrz Miasta Giżycka

/ - /

Wojciech Karol Iwaszkiewicz