



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia czwartek, 7 marca 2024 r.

Poz. 1464

UCHWAŁA NR XC/101/2023 RADY MIEJSKIEJ W GIŻYCKU

z dnia 13 listopada 2023 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029) w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r. poz. 1688) i Uchwały Nr LXXX/22/2023 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 1 marca 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach obejmujących działki nr 1345/4, 1346/1, 1348/3 przy Al. 1 Maja w Giżycku, uchwala się co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w granicach obejmujących działki nr 1345/1, 1346/1, 1348/3 przy Al. 1 Maja w Giżycku, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko, uchwalonego Uchwałą Nr VI/18/2019 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 27 lutego 2019 r. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej – stanowiącej treść niniejszej uchwały oraz w części graficznej, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały zwane dalej „rysunkiem planu” w skali 1:1000. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu – załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – załącznik nr 3,
- 4) dane przestrzenne utworzone dla planu w formie pliku GML – załącznik nr 4.

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne, zawarte na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

2. Następujące oznaczenia graficzne, zawarte na rysunku planu, nie są obowiązującymi ustaleniami planu i stanowią elementy informacyjne nie będące ustaleniami planu: gazociąg niskiego ciśnienia DN 150 (0,4 MPa).

Rozdział 2.

Szczegółowe ustalenia planu

§ 3. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MWW ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej; dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające: usługi handlu detalicznego, usługi biurowe i administracji;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obowiązuje kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu z zachowaniem ustaleń planu i przepisów odrębnych,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy stanowią granicę obszaru, na którym dopuszcza się sytuowanie zabudowy, w tym także bezpośrednio przy tej granicy,
 - c) obowiązuje harmonijny charakter zabudowy polegający na budowie obiektów o podobnych walorach w zakresie: skali obiektów, formy dachu, a także rodzaju i kolorystyki zastosowanych materiałów wykończeniowych elewacji czy pokrycia dachowego,
 - d) dopuszcza się sytuowanie kolektorów słonecznych, ogniw fotowoltaicznych wyłącznie na dachach lub elewacjach budynków,
 - e) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu nie odnosi się do:
 - podziemnych części budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu w stanie naturalnym,
 - okapów, gzymsów, rynien, rur spustowych, podokienników, warstw ocieplających ściany budynków, detali wystroju architektonicznego itp., które mogą wykraczać poza linie zabudowy o nie więcej niż 1,0m, o ile ich obrys nie przekracza linii rozgraniczającej,
 - części budynku, takich jak schody zewnętrzne, balkony, tarasy, wykusze, które mogą wykraczać poza linię zabudowy o nie więcej niż: 1,5m, o ile ich obrys nie przekracza linii rozgraniczającej,
 - miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon),
 - urządzeń infrastruktury technicznej,
 - pochylni, zjazdów do garaży usytuowanych w budynkach, o ile ich obrys nie przekracza linii rozgraniczającej.
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
 - a) w rozumieniu przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, teren oznaczony symbolem 1MWW, należy kwalifikować jak teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową,
 - b) w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony przed hałasem, teren oznaczony symbolem 1MWW należy kwalifikować jak tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu sieci uzbrojenia terenu, które mogą być realizowane na warunkach określonych w planie i przepisach odrębnych, oraz inwestycji zgodnych z przeznaczeniem terenu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej oraz obiektów objętych ochroną: nie ustala się, ze względu na niewystępowanie w granicach planu;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się, ze względu na ich niewystępowanie w granicach planu;
- 6) zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu odnoszą się do nowych, rozbudowywanych, nadbudowywanych i odbudowywanych budynków, oraz do działek i terenów, które nie zostały jeszcze zagospodarowane zgodnie z ustaleniami planu,

- b) obowiązuje zakaz sytuowania budynków garażowych lub gospodarczych wykonanych z blachy,
- c) dopuszczone funkcje uzupełniające należy sytuować w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- d) obowiązuje urządzenie miejsc do parkowania samochodów osobowych dla obsługi zabudowy, w granicach działki budowlanej, na której usytuowana jest obsługiwana zabudowa,
- e) dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń niezbędnych do zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i ochrony mienia, w tym ochrony przeciwpożarowej, lokalizację awaryjnych źródeł zasilania w wodę i energię elektryczną, montaż urządzeń ostrzegawczych oraz wzmocnienie stropów nad częściami podziemnymi budynków użyteczności publicznej i budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- f) możliwe sposoby urządzenia miejsc do parkowania samochodów osobowych:
 - na powierzchni terenu,
 - w budynku i/lub w jego części,
- g) intensywność zabudowy od 1,0 do 2,5,
- h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 35%,
- i) maksymalna wysokość zabudowy – 19,0m,
- j) obowiązuje budowa dachów o nachyleniu połaci do 12 stopni,
- k) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - 1,0 miejsca na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usług,
- 1) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 1 miejsce przypadające na każdy rozpoczęty przedział 50 miejsc do parkowania, wyznaczonych zgodnie z pkt 6 lit. k),
- 7) granice i sposoby zagospodarowania:
 - a) terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów – nie określa się, ze względu na niewystępowanie w granicach obszaru objętego planem,
 - b) terenów górniczych – nie określa się, ze względu na niewystępowanie w granicach obszaru objętego planem,
 - c) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – nie określa się, ze względu na niewystępowania w granicach obszaru objętego planem,
 - d) obszarów osuwania się mas ziemnych - nie określa się, ze względu na niewystępowanie w granicach obszaru objętego planem,
 - e) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania województwa- nie określa się, ze względu na brak audytu krajobrazowego oraz nie wyznaczenie takiego krajobrazu w planach zagospodarowania województwa;
- 8) szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) w granicach obszaru objętego planem, nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
 - b) w przypadku przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w oparciu o przepisy odrębne, ustala się:
 - minimalną szerokość frontu działki – 20,0m,
 - minimalną powierzchnię działki - 1500 m²,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczającej teren drogi – od 60 stopni do 120 stopni,

- c) parametry ustalone w pkt 8 lit. b) nie dotyczą działek drogowych oraz infrastruktury technicznej,
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w sąsiedztwie sieci gazowej niskiego ciśnienia DN 150 (0,4 MPa) oraz sieci elektroenergetycznych, do czasu przebudowy zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązuje zagospodarowanie i zabudowa terenu z zachowaniem ustaleń planu oraz przepisów odrębnych i wymagań technicznych dotyczących sytuowania zabudowy i zagospodarowania terenu w strefie oddziaływania gazociągów oraz linii elektroenergetycznych,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji: nie określa się, ze względu na niewystępowanie w granicach obszaru objętego planem,
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- a) system infrastruktury technicznej tworzą istniejące i projektowane przewody oraz urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne,
 - b) ustala się powiązanie istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym,
 - c) dopuszcza się lokalizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowej o maksymalnej wysokości 3,0m, w sposób niekolidujący z przeznaczeniem terenu,
 - d) obowiązuje zakaz budowy i rozbudowy przewodów elektroenergetycznych jako linii napowietrznych, z dopuszczeniem remontów istniejących, nadziemnych linii i przyłączy,
 - e) podstawowy system: zaopatrzenia w gaz, energię elektryczną, wodę, telekomunikację, oprowadzenia ścieków komunalnych, stanowią odpowiednie dla danego systemu, sieci uzbrojenia terenu powiązane z systemem zewnętrznym sieci zbiorczych,
 - f) system zaopatrzenia w energię ciepłą stanowią zbiorcze sieci ciepłownicze; dopuszcza się indywidualne systemy grzewcze zasilane gazem, energią elektryczną lub wykorzystujące odnawialne źródła energii (np. poprzez zastosowanie kolektorów słonecznych, ogniw fotowoltaicznych, pomp ciepła) oraz inne paliwa, z zastosowaniem instalacji i urządzeń wykorzystujących niskoemisyjne technologie,
 - g) wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w miejscu występowania, poprzez:
 - retencjonowanie w granicach terenów zagospodarowanych zielenią,
 - wykorzystywanie do drugorzędnych celów gospodarczych,
 - odprowadzanie do ziemi z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych terenu, lub odprowadzić do zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu – do czasu zagospodarowania zgodnego z planem, dopuszcza się zagospodarowanie terenu zielenią albo jego wykorzystywanie w sposób dotychczasowy,
- 13) stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30% wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 4. W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą traci moc Uchwała Nr XXXVIII/82/2017 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 24 maja 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kwartału zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pomiędzy Aleją 1-go Maja oraz ulicami: Królowej Jadwigi i Kombatantów w Giżycku.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Giżycku

dr Robert Kempa

Sporządzający plan: Burmistrz Miasta Giżycko

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XC/101/2023
Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 13 listopada 2023 r.

Oznaczenia:

OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU.

-   Granica obszaru objętego planem
 Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 Nieprzekraczalna linia zabudowy
 Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej

ELEMENTY INFORMACYJNE NIEBEDĄCE USTALENIAMI PLANU.

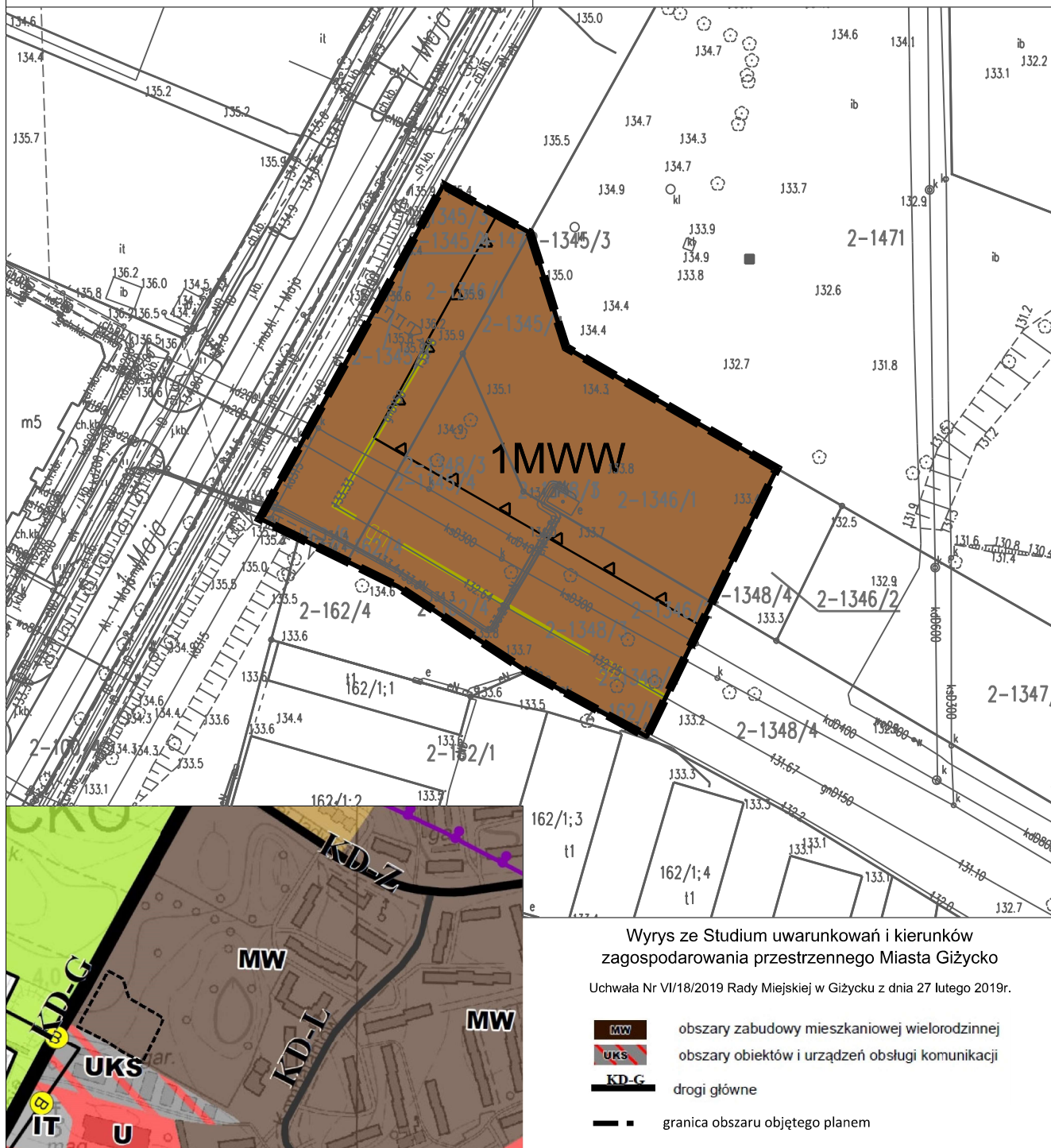
- qn Gazociąg niskiego ciśnienia DN150 (0,4MPa)

A horizontal number line starting at 0m on the left and ending at 50m on the right. There are four vertical tick marks between 0m and 50m, dividing the line into five equal intervals. Each interval represents 10m.

skala opracowania 1:1000



Organ prowadzący państwowy
zasób geodezyjny i kartograficzny: Starostwo Powiatowe w Giżycku
Numer licencji WG.6621.4.493.2023_2806_P
Układ współrzędnych: 2000 s7, układ wysokości: Amsterdam



**Załącznik nr 2 do Uchwały nr XC/101/2023
Rady Miejskiej w Giżycku
z dnia 13 listopada 2023 r.**

**ROZSTRZYGNIECIE
Rady Miejskiej w Giżycku**

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach obejmujących działki nr 1345/4, 1346/1, 1348/3 przy Al. 1 Maja w Giżycku.

Stwierdza się brak nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach obejmujących działki nr 1345/4, 1346/1, 1348/3 przy Al. 1 Maja w Giżycku, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 10 sierpnia 2023r. do 31 sierpnia 2023r.

**Załącznik nr 3 do Uchwały nr XC/101/2023 Rady Miejskiej w Giżycku
z dnia 13 listopada 2023 r.**

**ROZSTRZYGNIECIE
Rady Miejskiej w Giżycku**

o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w granicach obejmujących działki nr 1345/4, 1346/1, 1348/3 przy Al. 1 Maja w Giżycku.

Na podstawie art. 20 ust. 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029) w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. *o finansach publicznych* (Dz.U. z 2023r. poz. 1270, 1273, 497, 1407, 1641, 1872 i 1693), Rada Miejska w Giżycku określa następujący sposób realizacji i finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz.U. z 2023r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) należą do zadań własnych gminy i służą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców – **na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w granicach obejmujących działki nr 1345/4, 1346/1, 1348/3 przy Al. 1 Maja w Giżycku**, nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, związanych z zaopatrzeniem terenu objętego planem w paliwa gazowe i energię elektryczną będzie realizowane ze środków finansowych poszczególnych przedsiębiorstw posiadających wymaganą koncesję, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XC/101/2023

Rady Miejskiej w Giżycku

z dnia 13 listopada 2023 r.

Zalacznik4.xml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

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 2023 r. poz. 977 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 sporządził projekt ww. planu oraz przeprowadził 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 2023 r. poz. 1094 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

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. Łącznie zostało złożonych siedem pism zawierających wnioski do planu, które zostały rozpatrzone w trakcie sporządzania 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 został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 10 sierpnia 2023r. do 31 sierpnia 2023r. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, w dniu 30 sierpnia 2023r., przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz zapewniona została możliwość składania uwag, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 15 września 2023r. Do projektu planu miejscowego nie złożono żadnych uwag.

4. Uzasadnienie merytoryczne

Uchwała 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 ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022r. poz. 2240) - 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 zawiadomił 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. Zapewniona została również możliwość składania uwag do planu, 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.

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. Łącznie zostało złożonych siedem pism zawierających wnioski do planu, które zostały rozpatrzone w trakcie sporządzania planu.

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-go 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 funkcjonalno – 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 XXVI/35/2020 Rady Miejskiej w Giżycku. Ocena ta nie wykazała konieczności dokonania zmian w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko oraz obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kwartału zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pomiędzy Aleją 1-go Maja oraz ulicami: Królowej Jadwigi i Kombatantów w Giżycku, przyjętego Uchwałą Nr XXXVIII/82/2017 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 24 maja 2017 r. W ww. Ocenie stwierdzono, że wskazane w niej obszary mogą nie wyczerpywać w pełni potrzeb w zakresie konieczności sporządzenia/zmiany obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta. Możliwe jest sporządzanie nowych planów miejscowych lub zmian planów obowiązujących w dostosowaniu do bieżących potrzeb wynikających z priorytetów rozwoju społeczno-gospodarczego miasta i polityki przestrzennej oraz zgłoszonych wniosków o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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.