

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W GIŻYCKU

z dnia

w sprawie częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego między ulicami: Nowowiejską, Drzymały, Wilanowską i Obwodową w Giżycku

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27b ust. 1 pkt 2 lit. d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940), 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 z 2024 r. poz. 1824), uchwala się co następuje:

§ 1. Uchwala się częściową zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego między ulicami: Nowowiejską, Drzymały, Wilanowską i Obwodową w Giżycku, przyjętego Uchwałą Nr XXIV/68/08 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 2 października 2008 r. i ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 196 poz. 3046 z dnia 22 grudnia 2008 r., zwaną dalej „częściową zmianą planu miejscowego”, po stwierdzeniu że nie narusza ona ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Giżycko, przyjętej Uchwałą Nr VI/18/2019 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 27 lutego 2019 r.

§ 2. Częściowa zmiana planu miejscowego obejmuje obszar o powierzchni poniżej 0,5 ha, którego granice stanowią granice działki nr 40/4 obręb 2 w Giżycku.

§ 3. Integralną częścią uchwały jest załącznik nr 1 - dane przestrzenne utworzone dla planu w formacie pliku GML.

§ 4. Częściowa zmiana planu miejscowego nie wpływa na:

- 1) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiący Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXIV/68/08 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 2 października 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego między ulicami: Nowowiejską, Drzymały, Wilanowską i Obwodową w Giżycku,
- 2) sposób realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego między ulicami: Nowowiejską, Drzymały, Wilanowską i Obwodową w Giżycku, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 5. W Uchwale Nr XXIV/68/08 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 2 października 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego między ulicami: Nowowiejską, Drzymały, Wilanowską i Obwodową w Giżycku, wprowadza się następującą zmianę - §15 ust. 2 pkt 1 otrzymuje brzmienie: „przeznaczenie – teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub edukacji”.

§ 6. Ustalenia zawarte w § 5 uchwały nie naruszają istoty pozostałych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego między ulicami: Nowowiejską, Drzymały, Wilanowską i Obwodową w Giżycku, przyjętego Uchwałą Nr XXIV/68/08 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 2 października 2008 r. i ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 196 poz. 3046 z dnia 22 grudnia 2008 r.

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

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr.....
Rady Miejskiej w Giżycku
z dnia.....

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940), ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego między ulicami: Nowowiejską, Drzymały, Wilanowską i Obwodową w Giżycku

1. Przedmiot regulacji

Przedmiotem regulacji jest sporządzenie, w trybie art. 27b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940), tj. z zastosowaniem postępowania uproszczonego, częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego między ulicami: Nowowiejską, Drzymały, Wilanowską i Obwodową w Giżycku, przyjętego Uchwałą Nr XXIV/68/08 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 2 października 2008 r. Granice obszaru objętego częściową zmianą planu stanowią granice działki nr 40/4 obr. 2 w Giżycku, tj. obejmują wyłącznie jej teren o powierzchni poniżej 0,5 ha.

2. Podstawa prawna

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) do wyłącznej właściwości rady gminy należy uchwalanie planu ogólnego 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 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940), kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie gminnych aktów planowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych ustalonych przez organ inny niż minister właściwy do spraw transportu, należy do zadań własnych gminy.

Stosownie do art. 48 ust. 1 i ust. 4 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, po uzgodnieniu z właściwymi organami, można odstąpić od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, o ile realizacja postanowień projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko, w tym na obszary Natura 2000; oraz o ile projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy niewielkiej modyfikacji przyjętego już dokumentu lub obszaru w granicach jednej gminy. Zgodnie z Opinią Sanitarną Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Giżycku, pismo z dnia 11.02.2025 r. znak ZNS.9022.3.2.2025.ZB oraz Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie Wydział Spraw Terenowych II w Ełku, pismo z dnia 25.02.2025 r. znak WSTŁ.410.6.2025.KL odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego opracowania.

Przy sporządzaniu projektu ww. planu miejscowego, stosowano przepisy Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*.

3. Konsultacje wymagane przepisami prawa

Przystąpienie do sporządzenia, z zastosowaniem postępowania uproszczonego, częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego między ulicami: Nowowiejską, Drzymały, Wilanowską i Obwodową w Giżycku, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie wymaga przeprowadzenia konsultacji.

Stosownie do art. 27b ust. 4 pkt 1 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, a także na podstawie art. 39 ust. 1 ustawy *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*, Burmistrz Miasta Giżycko dnia 31 stycznia 2025 r. ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego, z zastosowaniem postępowania uproszczonego.

Zgodnie z art. 48 ust. 1 i ust. 4 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*, odstąpiono od przeprowadzenia postępowania w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Powyższe zostało uzgodnione z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Giżycku, pismo z dnia 11.02.2025 r. znak ZNS.9022.3.2.2025.ZB oraz z Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska w Olsztynie Wydział Spraw Terenowych II w Ełku, pismo z dnia 25.02.2025 r. znak WSTŁ.410.6.2025.KL

Po sporządzeniu projektu częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego między ulicami: Nowowiejską, Drzymały, Wilanowską i Obwodową w Giżycku, stosownie do art. 27 lit. b ust. 4 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, zostaje on udostępniony w Rejestrze, a następnie: występuje się do wojewody o wyrażenie zgody na zastosowanie postępowania uproszczonego, o opinie i uzgodnienia oraz ogłasza się o rozpoczęciu konsultacji społecznych i przeprowadza się konsultacje społeczne.

4. Uzasadnienie merytoryczne

Celem sporządzenia częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego *terenu zawartego między ulicami: Nowowiejską, Drzymały, Wilanowską i Obwodową* w Giżycku (Uchwała Nr XXIV/68/08 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 2 października 2008 r.) jest zmiana przeznaczenia terenu działki nr 40/4 obr. 2 o powierzchni poniżej 0,5 ha, tak aby umożliwić w jej granicach realizację inwestycji celu publicznego, tj. budowę żłobka miejskiego dla 50 dzieci w ramach programu "MALUCH +" wraz z zagospodarowaniem terenu.

Zgodnie z aktualnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego *terenu zawartego między ulicami: Nowowiejską, Drzymały, Wilanowską i Obwodową* w Giżycku, działka nr 40/4 obr. 2, położona jest w granicach terenu 11.U i przeznaczona jest wyłącznie pod budowę obiektu handlowo-usługowego o powierzchni sprzedaży do 2 000 m² wraz z infrastrukturą techniczną.

Z uwagi na powyższe, częściowa zmiana ww. planu obejmuje zmianę przeznaczenia terenu w sposób umożliwiający sytuowanie usług z zakresu edukacji, zdrowia i pomocy społecznej dla terenu działki nr 40/4 obr. 2 w Giżycku. Przy zachowaniu obowiązujących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zmiana ta stanowić będzie niewielką modyfikację aktualnie obowiązującego planu i umożliwi realizację inwestycji niepowodującej:

- zwiększenia oddziaływania na środowisko,
- zwiększenia uciążliwości dla terenów sąsiednich, oraz
- wprowadzenia ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenów sąsiednich.

Projektowane przeznaczenie terenu nie wskazuje na możliwość wzrostu oddziaływania planowanej inwestycji na środowisko, w stosunku do przeznaczenia określonego w obowiązującym planie miejscowym. Podkreślenia wymaga również fakt, że zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, żłobek nie jest inwestycją zaliczoną do tego typu inwestycji. Oddziaływanie na środowisko obiektu żłobka jest znikome, zbliżone do oddziaływania na środowisko funkcji mieszkaniowej.

Z uwagi na niewielką powierzchnię zajmowaną przez planowaną inwestycję (ok. 4700 m²) i projektowane przeznaczenie terenu pod usługi edukacji, zdrowia i pomocy społecznej, dokument prognozy nie wniósłby istotnych treści w zakresie wspierania zrównoważonego rozwoju oraz we wdrażaniu prawa wspólnotowego w dziedzinie ochrony środowiska.

Ponadto, obszar sporządzenia częściowej zmiany planu zlokalizowany jest poza:

- granicami Głównego Zbiornika Wód Podziemnych,
- strefami ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęć wody,
- zasięgiem Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich,
- granicami Obszaru Natura 2000 Ostoja Północno-mazurska oraz
- korytarzem ekologicznym Mamry.

W granicach objętych częściową zmianą planu nie występują: pomniki przyrody, użytki rolne i leśne, złoża surowców naturalnych, obszary i tereny górnicze, a także tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz osuwiska i tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Teren objęty częściową zmianą planu miejscowego nie jest również objęty ochroną konserwatorską, nie występują na nim obiekty zabytkowe i obiekty dóbr kultury współczesnej.

Zgodnie ze zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Giżycko, przyjętą uchwałą Nr VI/18/2019 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 27 lutego 2019 r., obszar objęty sporządzeniem częściowej zmiany ww. planu zlokalizowany jest w granicach funkcjonalnej jednostki terenowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami – oznaczonej symbolem MW/U. W granicach tej jednostki dopuszcza się m.in. zabudowę usługową, usługi publiczne, urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne, place zabaw, zieleni urządzonej, infrastrukturę techniczną i komunikacyjną oraz parkingi. Studium stanowi dokument kierunkowy m.in., określający wytyczne przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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 związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw).

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględniono:

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

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.

4.1.3 wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin – nie dotyczy, ze względu na niewystępowanie.

4.1.4 wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie dotyczy, ze względu na niewystępowanie.

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 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411) - poprzez:

- dopuszczenie sytuowania obiektów i urządzeń niezbędnych do zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia, w tym lokalizację budowli ochronnych oraz awaryjnych źródeł zasilania w wodę i energię elektryczną,
- dopuszczenie, w granicach wybranych terenów, usług zdrowia i pomocy społecznej,
- ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

4.1.6 walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez określenie zasad kształtowania ładu przestrzennego, przeznaczenia terenów, a także zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, zgodnie z potrzebami społecznymi przy racjonalnym i ekonomicznym wykorzystaniu przestrzeni.

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

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

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

4.1.11 zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – Po sporządzeniu projektu planu, zostaje on poddany zarówno opiniowaniu i uzgodnieniu przez organy określone w ustawie *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Ponadto przeprowadzone zostają konsultacje społeczne.

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 – nie zachodzi potrzeba określania.

4.1.14 potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego

i środowiska – w granicach planu oraz w jego sąsiedztwie nie występują tereny i obiekty o przeznaczeniach / funkcjach mogących zagrażać wystąpieniem poważnych awarii.

4.1.15 potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej - w granicach planu nie przewiduje się utrzymania i rozwoju rolniczej przestrzeni produkcyjnej i produkcji rolniczej. Na obszarze planu dominują gleby niskich klas bonitacyjnych, które nie podlegają ochronie prawnej.

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.

Przeprowadza się konsultacje społeczne, z którego przebiegu zostanie sporządzony stosowny raport.

4.3. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni - następuje poprzez projektowanie struktury przestrzennej opartej o istniejący system drogowy z dopuszczeniem jego przebudowy oraz rozbudowy, co pozwala na spełnienie warunku minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Obszar objęty granicami planu w zasadniczej części położony jest w ukształtowanej funkcjonalno-przestrzennie strukturze miasta - zabudowa uzupełniająca kształtowana będzie w oparciu o wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenów nawiązujące do cech zabudowy istniejącej, w tym do jej wysokości oraz geometrii i kolorystyki pokrycia dachowego.

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 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Ocena aktualności *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycka* oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie wykazała konieczności dokonania zmian w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko, na obszarze objętym planem.

Ustalenia planu umożliwiają stosowanie uniwersalnego projektowania dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym spełnienia minimalnych wymagań, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. *o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami*. Sposób uwzględnienia w planie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami został opisany w pkt. 4.1.5 uzasadnienia. Natomiast sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania wykorzystywanego w celu obsługi osób zainteresowanych procedurą planistyczną, został zawarty w Deklaracji Dostępności, umieszczonej pod linkiem: <https://bip.gizycko.pl/deklaracja-dostepnosci>

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

Sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy, zatem opracowanie częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego między ulicami: Nowowiejską, Drzymały, Wilanowską i Obwodową w Giżycku zostanie sfinansowane ze środków zarezerwowanych na ten cel w jej budżecie.