

**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, art. 27b ust. 1 pkt 2 lit. d oraz art. 27b ust. 11 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680), 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, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527), uchwala się co następuje:

**§ 1. 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 „planem miejscowym”, 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. Plan miejscowy obejmuje obszar o powierzchni poniżej 0,5 ha, którego granice stanowią granice działki nr 40/4 obręb 2 w Giżycku.

**3. Integralnymi częściami uchwały są:**

- 1) część graficzna planu miejscowego w skali 1:1000 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – załącznik nr 2;
- 3) dane przestrzenne utworzone dla planu miejscowego – załącznik nr 3.

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 2. Następujące oznaczenia, zawarte w części graficznej są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego:**

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbol i oznaczenie graficzne dotyczące przeznaczenia terenu.

**Rozdział 2**  
**Ustalenia planu miejscowego**

**§ 3. Dla terenu 1UZ-UE, ustala się:**

- 1) przeznaczenie – teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji;
- 2) ustalone przeznaczenia mogą występować samodzielnie lub wspólnie w dowolnych proporcjach;
- 3) w przypadku sytuowania elementów zagospodarowania terenu służących sportom i rekreacji (np. placu zabaw, urządzeń fitness), obowiązuje ich sytuowanie w oddaleniu od drogi krajowej, w obszarze zabudowy wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy od 0,05 do 0,5;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m;
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania:
  - a) 1 miejsce dla samochodów osobowych, przypadające na każdy rozpoczęty przedział 40m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w budynku,
  - b) 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, przypadające na każdy rozpoczęty przedział 15 miejsc do parkowania samochodów osobowych,
  - c) 1 miejsce do parkowania rowerów, przypadające na każdy rozpoczęty przedział 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w budynku;
- 9) sposób realizacji miejsc do parkowania:

- a) w granicach działki budowlanej, na której sytuowana jest zabudowa,
- b) na powierzchni terenu lub w budynku.

#### **§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) obowiązuje kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu z zachowaniem ustaleń planu miejscowego oraz przepisów odrębnych;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone w części graficznej planu miejscowego, nie odnoszą się do:
  - a) podziemnych części budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu w stanie naturalnym,
  - b) okapów, gzymsów, rynien, rur spustowych, podokienników, warstw ocieplających ściany budynku, detali wystroju architektonicznego itp., które mogą wykraczać poza nieprzekraczalne linie zabudowy, o nie więcej niż 0,8 m,
  - c) części budynku, takich jak balkony, tarasy, wykusze, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy, zadaszenia nad wejściami itp., które mogą wykraczać poza nieprzekraczalne linie zabudowy, o nie więcej niż 1,5 m;
- 3) obowiązuje sytuowanie nowej zabudowy i zagospodarowanie terenu przy uwzględnieniu sieci infrastruktury technicznej.

#### **§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji zgodnych z przeznaczeniem terenu określonym w planie miejscowym oraz inwestycji celu publicznego, w tym sieci uzbrojenia terenu;
- 2) zakres oddziaływania obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych;
- 3) w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony przed hałasem, teren **1UZ-UE** należy kwalifikować jak teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, teren domu opieki społecznej;
- 4) obowiązują ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obowiązuje zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe.

#### **§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej** – nie ustala się, ze względu na niewystępowanie w granicach obszaru objętego planem miejscowym.

#### **§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) obowiązuje kształtowanie atrakcyjnego i reprezentacyjnego charakteru przestrzeni publicznie dostępnych, poprzez aranżację nawierzchni, wprowadzenie zieleni i oświetlenia, przy zachowaniu wysokiego poziomu kompozycyjno-estetycznego miejsca;
- 2) przy zagospodarowaniu przestrzeni publicznych należy stosować rozwiązania, materiały i elementy wykończeniowe o szczególnie wysokim standardzie estetycznym i jakościowym.

#### **§ 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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** – nie określa się, ze względu na niewystępowanie w granicach obszaru objętego planem miejscowym.

#### **§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) w przypadku przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w oparciu o przepisy odrębne, ustala się:
  - a) minimalną szerokość frontu działki uzyskanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości – 30,0 m,
  - b) minimalną powierzchnię działki uzyskanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości – 2000 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granicy w stosunku do pasa drogowego – od 60° do 120°.

#### **§ 10. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) obowiązuje, zgodnie z przepisami odrębnymi, zapewnienie:
  - a) wody do celów przeciwpożarowych oraz dojazdów dla pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej,
  - b) dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 2) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi, sytuowanie:
  - a) obiektów i urządzeń niezbędnych do zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia,
  - b) ukryć dla ochrony ludności,

- c) awaryjnych źródeł zasilania w wodę,
- d) awaryjnych źródeł zasilania w energię elektryczną,
- e) montaż urządzeń ostrzegawczych.

**§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) obowiązuje zapewnienie powiązań z zewnętrznym układem transportowym, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) podstawowy system infrastruktury technicznej tworzą istniejące i projektowane przewody oraz urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, ciepłownicze, gazowe i telekomunikacyjne; dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych systemów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się powiązanie istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;
- 4) w granicach terenu dopuszcza się lokalizację sieci (przewodów i urządzeń) infrastruktury technicznej, o ile wynika to z uwarunkowań technicznych, funkcjonalnych lub z przepisów odrębnych;
- 5) nowe, rozbudowywane i przebudowywane przewody należy sytuować pod powierzchnią terenu;
- 6) wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w miejscu występowania, z zastrzeżeniem pkt. 7, poprzez:
  - a) retencjonowanie,
  - b) wykorzystanie do drugorzędnych celów gospodarczych,
  - c) odprowadzanie do ziemi;
- 7) w przypadku wyczerpania możliwości całkowitego zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu występowania, dopuszcza się odprowadzenie ich nadmiaru do zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej.

**§ 12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – nie określa się.**

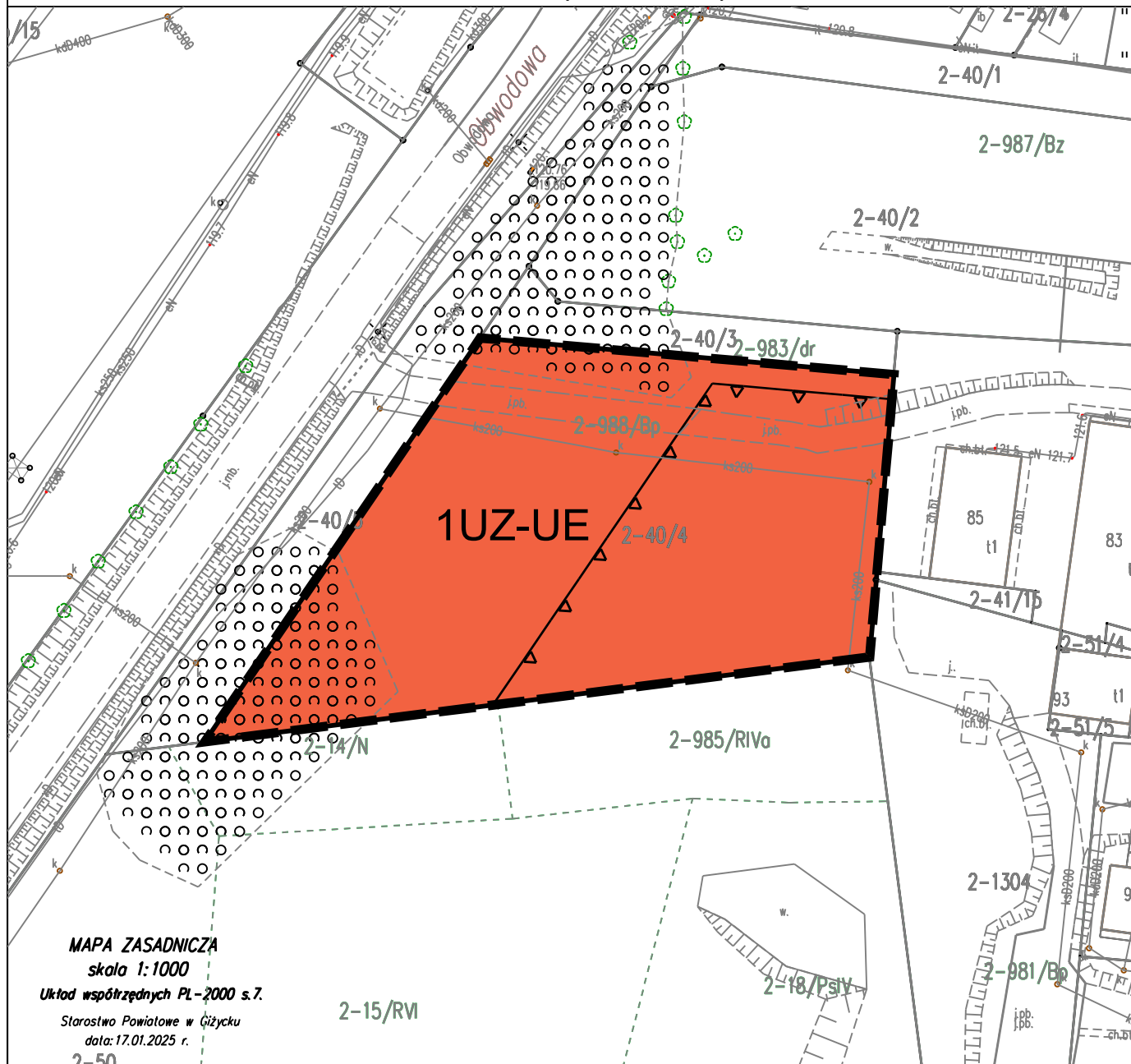
**§ 13. Ustala się stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości położonych w granicach terenu na obszarze planu miejscowego – 30% wzrostu wartości nieruchomości.**

**Rozdział 3**  
**Przepisy końcowe**

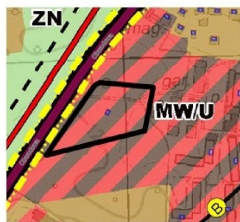
**§ 14. W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą, traci moc Uchwała Nr XXIV/68/08 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 2 października 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego między ulicami: Nowowiejską, Drzymały, Wilanowską i Obwodową w Giżycku (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 196, poz. 3046 z dnia 22 grudnia 2008 r.).**

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

**CZĘŚCIOWA ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
TERENU ZAWARTEGO MIĘDZY ULICAMI: NOWOWIEJSKĄ,  
DRZYMAŁY, WILANOWSKĄ I OBWODOWĄ W GIŻYCKU**



Wyrys ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego Miasta Giżycko  
(Uchwała Nr VI/18/2019 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 27 lutego 2019 r.)



**MW/U** obszary zabudowy mieszkaniowej  
wielorodzinnej z usługami

**granica obszaru  
objętego planem miejscowym**

Oznaczenia:

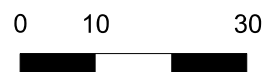
**OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO**

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linia rozgraniczająca tereny  
o różnym przeznaczeniu  
lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- UZ-UE** Teren usług zdrowia i pomocy społecznej  
lub usług edukacji

Część graficzna planu miejscowego  
załącznik nr 1 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Giżycku z dnia ..... r.  
Sporządzający plan: Burmistrz Miasta Giżycko



SKALA 1:1000



**Załącznik nr 2**  
do Uchwały Nr.....  
Rady Miejskiej w Giżycku  
z dnia.....

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Giżycku  
o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy,  
oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych,  
zapisanych w częściowej zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego  
między ulicami: Nowowiejską, Drzymały, Wilanowską i Obwodową w Giżycku**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680), 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, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527), Rada Miejska w Giżycku określa następujący sposób realizacji i finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz.U. z 2024 r. poz. 1456, 1572, 1907 i 1940) należą do zadań własnych gminy i służą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców – **na obszarze objętym częściową zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego między ulicami: Nowowiejską, Drzymały, Wilanowską i Obwodową 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 miejscowym 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 3**  
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 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680), 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 oraz art. 17 pkt 6-14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, 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* 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*, 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.

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 zgodności z ustaleniami planu ogólnego, a do czasu jego uchwalenia, ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (stosownie do 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*), rozstrzygając jednocześnie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu miejscowego stanowi treść uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego, a część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do tej uchwały. Do uchwały dołącza się dane przestrzenne (GML) utworzone dla planu.

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 wymagało 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. 27b ust. 4 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, został on udostępniony w Rejestrze.

Następnie, zgodnie z art. 27b ust. 4 pkt 4 ww. ustawy, wystąpiono do Wojewody Warmińsko-Mazurskiego o wyrażenie zgody na zastosowanie postępowania uproszczonego oraz do instytucji określonych odpowiednio w art. 17 pkt 6 lit. a oraz art. 17 pkt 6 lit. b, o opinii i uzgodnienia. Jednocześnie, ogłoszono o rozpoczęciu konsultacji społecznych w formie zbierania uwag, w terminie do dnia 4 kwietnia 2025 r. Do projektu planu miejscowego żadna uwaga nie została złożona.

Pismem z dnia 25 marca 2025 r. znak WIN-I.743.36.1.2025 Wojewoda Warmińsko-Mazurski wyraził zgodę na zastosowanie postępowania uproszczonego przy sporządzeniu częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego pomiędzy ulicami: Nowowiejską, Drzymały, Wilanowską i Obwodową w Giżycku, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Giżycku nr XXIV/68/08 z dnia 2 października 2008 r. Z uwagi na przepisy wynikające z art. 67 ust. 2 oraz art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy *o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw*, w powyższym piśmie wskazano, że do spraw związanych z częściowymi zmianami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zachodzi m.in. konieczność przyjmowania definicji zgodnie z art. 2 pkt 28-35 oraz formułowania ustaleń w myśl art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w jej aktualnym brzmieniu. Powyższe kwestie zostały również poruszone w opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

Ponadto, opinia Warmińsko-Mazurskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Olsztynie (pismo znak ZNS.9022.1.91.2025.Z z dnia 3 kwietnia 2025 r.) wskazywała na konieczność wprowadzenia do częściowej zmiany planu miejscowego ustalenia dotyczącego ochrony przed hałasem dla terenu usług zdrowia i pomocy społecznej lub edukacji. Opinia ta została poparta stanowiskiem Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział w Olsztynie (pismo znak OOL.Z-3.438.13.2025.1.BS z dnia 8 kwietnia 2025 r.), którego postanowienie o niezgodnieniu projektu częściowej zmiany planu miejscowego, wynikało z konieczności usytuowania budynku

z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych, tj. w szczególności poza zasięgiem hałasu i drgań (wibracji) powodowanych przez sąsiadującą drogę krajową.

Z uwagi na powyższe, tj. stanowisko Wojewody, a także uzyskane opinie i uzgodnienia, do projektu częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego między ulicami: Nowowiejską, Drzymały, Wilanowską i Obwodową w Giżycku, wprowadzone zostały m.in.:

- parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z aktualnym brzmieniem ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*,
- ustalenia dot. ochrony przed hałasem oraz
- korekta nieprzekraczalnej linii zabudowy, mająca na celu zwiększenie odległości projektowanej zabudowy od pasa drogowego drogi krajowej.

Wprowadzenie ww. zmian do projektu częściowej zmiany planu, zgodnie z art. 27b ust. 11 pkt 2 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, skutkowało koniecznością wykonania czynności, o których mowa w art. 17 pkt 6-14 tej ustawy, w tym wystąpieniem o ponowne opinie i uzgodnienia.

Na etapie ponownego opiniowania i uzgadniania projektu częściowej zmiany planu, Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad, oddział w Olsztynie (pismem znak OOL.Z-3.438.13.2025.2.BS z dnia 23 maja 2025 r.) postanowił nie uzgodnić projektu częściowej zmiany planu, jednocześnie wskazując warunki jego uzgodnienia, tj:

- w zakresie dostępności komunikacyjnej - wskazanie w ustaleniach planu powiązania terenu usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji z układem zewnętrznym, oraz
- w zakresie ochrony przed hałasem - doprowadzenie do spójności ustaleń projektu częściowej zmiany planu z jego częścią graficzną.

Do projektu częściowej zmiany planu wprowadzono zmiany wynikające ze stanowiska GDDKiA, oddział w Olsztynie jw. oraz zmiany wynikające z opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Wprowadzenie tych zmian, z uwagi na ich niewielki zakres, zgodnie z art. 17 pkt 13a ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, skutkowało ponowieniem uzgodnienia wyłącznie z Generalnym Dyrektorem Dróg Krajowych i Autostrad. Pismem znak OOL.Z-3.438.13.2025.3.BS z dnia 16 czerwca 2025 r. Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad uzgodnił projekt planu.

Na podstawie art. 27b ust. 11 pkt 2 oraz art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, Burmistrz Miasta Giżycko ogłasza, w sposób określony w art. 8h ust. 1, o (ponownym) rozpoczęciu konsultacji społecznych - aktualny etap procedury sporządzenia częściowej zmiany planu miejscowego.

#### **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 w szczególności 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 m<sup>2</sup> wraz z infrastrukturą techniczną.

Z uwagi na powyższe, częściowa zmiana ww. planu obejmuje przede wszystkim 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. 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 m<sup>2</sup>) 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, zieleń urządzoną, 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 terenu i jego 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 terenu 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** - poprzez:

- dopuszczenie 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 terenu, a także zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zgodnie z potrzebami społecznymi przy racjonalnym i ekonomicznym wykorzystaniu przestrzeni.

**4.1.7 prawo własności** – poprzez określenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu, w szczególności 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 częściową zmianę planu miejscowego 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** – m.in. poprzez 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 miejscowego, 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. 27b 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 częściowej zmiany planu miejscowego 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 m.in. konsultacje społeczne, w trakcie których możliwe jest składanie uwag.

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, co pozwala na spełnienie warunku minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Obszar objęty granicami planu 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.

**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.