

**DECYZJA Nr 16/2025  
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust.1 i 4, art. 61, art. 63, art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1691) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 22.07.2025 r. [REDAKTOWANE]

19-300 Ełk, po dokonaniu uzgodnień:

- na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych,
- na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego drogi publicznej (ul. Wodociągowej), zlokalizowanej na dz. nr 107/6 w obrębie geodezyjnym Giżycko 2, miasto Giżycko.

**ustalam**

**warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie i nadbudowie budynku usługowego (przedszkola) w obrębie działek o nr ewid. 215/14 oraz 215/15 (obręb 02) przy ul. Wodociągowej w Giżycku.**

**I. Ustalenia dotyczące rodzaju i funkcji zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) Funkcja zabudowy – zabudowa usługowa
- 2) Rodzaj inwestycji: rozbudowa i nadbudowa budynku usługowego (przedszkola)

**II. Warunki i wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) szerokość elewacji frontowej – od 18,0m do 20,5m,
- 2) wysokość zabudowy – od 7,9m do 10,0m,
- 3) układ połaci dachowych – płaski,
- 4) kąt nachylenia dachu – do 5°,
- 5) kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu terenu – równoległy,
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu objętego liniami rozgraniczającymi (teren inwestycji 316,0 m<sup>2</sup>) – nie więcej niż 0,9,
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu objętego liniami rozgraniczającymi (teren inwestycji 316 m<sup>2</sup>) – 0% powierzchni terenu objętego wnioskiem,
- 8) maksymalna intensywność zabudowy – 1,8
- 9) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,8,
- 10) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,34.

**III. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy dla zabudowy kubaturowej wyznaczona w odległości 6,0, m od linii rozgraniczającej drogę gminną w obrębie działki o nr ewid. 107/6.
- 2) Odległości od nieruchomości sąsiednich, należy wyznaczyć zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. z poz. 1225 ze zm.).

**IV. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

Teren inwestycji nie jest objęty formami ochrony przyrody, o których mowa w ustawie o ochronie przyrody. Planowana inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko ani do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. (Dz. U. z 2019 r., poz.1839 z późn. zm.) w sprawie *przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko*, wobec czego w przedmiotowej sprawie nie jest wymagana decyzja środowiskowa.

## **V. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

Na przedmiotowym terenie nie występuje prawna forma ochrony wynikająca z przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (j.t. Dz.U.2022.840 ze zm.).

## **VI. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) działka posiada dostęp do drogi publicznej – drogi gminnej (ul. Wodociągowej), zlokalizowanej na dz. nr 107/6 w obrębie geodezyjnym Giżycko 2, miasto Giżycko, poprzez działkę 107/4 (obręb 02).
- 2) zaopatrzenie w wodę – z projektowanego przyłącza wodociągowego, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- 3) odprowadzenie ścieków – projektowane przyłącze do sieci kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- 4) odprowadzenie wód opadowych z powierzchni dachów – istniejące przyłącze kanalizacji deszczowej,
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- 6) zaopatrzenie w ciepło – istniejące przyłącze do sieci ciepłowniczej,
- 7) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- 8) gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach usytuowanych na działce z zapewnieniem ich wywożenia, stosownie do przepisów odrębnych, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,
- 9) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości lub w oparciu o odrębne ustalenia,
- 10) rozwiązanie ewentualnych kolizji z sieciami infrastruktury technicznej należy uzgodnić z zarządcami tych sieci.

## **VII. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

Przy zagospodarowaniu terenu należy spełnić wymagania dotyczące ochrony interesów prawnych osób trzecich w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego.

Inwestycję usytuować i roboty budowlane wykonywać w sposób zapewniający ochronę interesów osób trzecich, w szczególności poprzez:

- 1) nie utrudnianie dostępu do sąsiednich nieruchomości, infrastruktury technicznej oraz drogi publicznej,
- 2) ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie,
- 3) ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby,
- 4) zakaz odprowadzania wód opadowych na tereny sąsiednich działek oraz takiego kształtowania działki, które spowodują odpływ wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych.
- 5) Projektowana inwestycja nie powinna pogarszać warunków użytkowania nieruchomości, na której jest zlokalizowana, a jej użytkowanie nie może powodować uciążliwości dla terenów sąsiednich, uciążliwość powinna się zamknąć w granicy terenu, na którym będzie realizowana niniejsza inwestycja.

## **VIII. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**

Przedmiotowy teren nie jest obszarem górniczym, obszarem narażonym na niebezpieczeństwo powodzi oraz obszarem zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych.

## **IX. Linie rozgraniczające teren inwestycji:**

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczone zostały na załączniku graficznym nr 1 do decyzji i załączniku graficznym nr 3 do analizy urbanistycznej.

### **Uzasadnienie**

Dnia 22.07.2025 r. wpłynął wniosek

19-300 Efk o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na polegającej na rozbudowie i nadbudowie budynku usługowego (przedszkola) w obrębie działek o nr ewid. 215/14 oraz 215/15 (obręb 02) przy ul. Wodociągowej w Giżycku.

Z uwagi na to, że na przedmiotowym terenie nie istnieje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy ustalić warunki zabudowy.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,
- 1a) teren jest położony na obszarze uzupełnienia zabudowy,
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej,
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1,
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
  - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 555 i 834), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
  - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
  - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

W powyższej sprawie zastosowanie ma art. 59 ust. 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). Zgodnie z jego brzmieniem do spraw dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy i przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie:

- 1) stosuje się przepisy art. 54 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym,
- 2) nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1a i ust. 1a ustawy zmienianej w art. 1.

W wyniku przeprowadzonej analizy urbanistycznej stwierdzono, że spełnione pozostają przepisy art. 61 ust 1 pkt. 1 – 6 powołanej ustawy.

Projekt decyzji sporządziła na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Aleksandra Zalewska.

#### **Pouczenie:**

1. W myśl art. 63 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U.2024.1130):
  - a) w odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy dla przedmiotowego terenu można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom oraz właścicielowi lub wieczystemu użytkownikowi terenu,
  - b) niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
  - c) wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaniem niniejszej decyzji,
  - d) organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji są jedynie podmioty, między którymi ma być dokonane jej przeniesienie.
2. Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie (ul. Kajki 10/12, 10-547 Olsztyn) za pośrednictwem Burmistrza Miasta Giżycko w terminie 14 dni od dnia doręczenia.

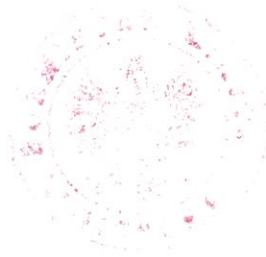
3. Zgodnie z treścią art. 127a. ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (j.t. Dz.U.2024.572):
- § 1. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.
- § 2. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Załączniki:

1. Załącznik graficzny nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy.
2. Załącznik tekstowy nr 2 - wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.
3. Załącznik graficzny nr 3 do analizy urbanistycznej.

Otrzymują:

1. Strony postępowania (wykaz w aktach sprawy).
2. a/a.



Do, Burmistrza  
Naczelnik  
Wydziału Planowania Przestrzennego  
Aleksandra Zalewska

**ZAŁĄCZNIK NR 2 DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY  
WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU DLA DZIAŁEK 337/7,  
337/8, 337/9, 337/10 (OBRĘB 001 GIŻYCKO)**

Na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczącej nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116) oraz przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. nr 164 z 2003 r. poz. 1589).

**1. Granice obszaru objętego analizą.**

Na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 granice obszaru analizowanego oznaczono linią przerywaną, a granice terenu inwestycji oznaczono linią ciągłą. Zgodnie z art. 61 ust. 5a Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U.2024.1133 ze zm.) W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów, i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę. Za front terenu inwestycji przyjęto tę część terenu objętego wnioskiem, która przylega do działki nr 336 w obrębie Giżycko 01, m. Giżycko. W związku z powyższym analizie podlegają tereny oddalone od działki objętej wnioskiem w odległości m w każdą ze stron (tj.  $5\text{ m} \times 3 = 15\text{ m}$ ), tym samym wyznaczono obszar w odległości 50 m. Aby włączyć do analizowanego obszaru teren usługowy – budynki Szkoły Podstawowej Nr 7 teren został zwiększony o 10m tj. 60 m.

Wyznaczenie obszaru analizowanego w odległości 60 m od granic terenu inwestycji pozwala organowi na dokonanie oceny możliwości zrealizowania planowanej inwestycji.

**2. Analiza obszaru.**

**1) Funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze analizowanym:**

W wyznaczonym obszarze analizowanym zlokalizowano zabudowę usługową oraz mieszkaniową jednorodzinną, usługową, usługowo handlową, drogi oraz budynki transportu i łączności.. Działki objęte analizą urbanistyczną to działki nr: 302/15, 1310, 215/9, 215/10, 216, 215/4, 218/1, 236/2, 215/12, 215/13, 215/15, 337/11 oraz 337/4 w obrębie geodezyjnym Giżycko 01, m. Giżycko,

**2) Cechy istniejącej zabudowy w obszarze analizowanym:**

• wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki

Udział powierzchni zabudowy w obszarze analizowanym wynosi od 0,2% do 100,00%. Średni udział powierzchni zabudowy w obszarze analizowanym wynosi 59 %. Zasady ustalania omawianego parametru uregulowane są w § 5 rozporządzenia, z którego wynika, że udział powierzchni zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego (ust. 1). Dopuszcza się ustalenie innego udziału powierzchni zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy (ust. 2). Zasadą jest zatem ustalenie tego parametru na podstawie średniej z obszaru analizowanego, z możliwością zastosowania odstępstwa od średniej, jeżeli wynika to z analizy. Biorąc pod uwagę wyniki analizy, na podstawie § 5 ust. 2 ww. rozporządzenia ustalono udział powierzchni zabudowy od 70% do 90% (powierzchnia terenu objętego wnioskiem – 369,00m<sup>2</sup>). Ustalenie powyższego wskaźnika w przedziale od 70,0% do 90,00% pozostaje w zgodzie z ładem architektonicznym. Odstąpienie od ogólnej reguły (§ 5 ust. 1 ww. rozporządzenia) zapewni zachowanie właściwych relacji przestrzennych nieniosących za sobą negatywnych skutków urbanistycznych,

• szerokość elewacji frontowej

Szerokości elewacji frontowych zabudowy w obszarze analizowanym wynoszą od 3,34 m do 91,0m. Średnia szerokość elewacji frontowej na całym obszarze analizowanym (dla wszystkich funkcji i budynków) wynosi 35,45. Zasady ustalania omawianego parametru uregulowane są w § 6 rozporządzenia, z którego wynika, że szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu terenu, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie

średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20% (ust. 1). Dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy (ust. 2).

Wyniki przeprowadzonej analizy dowodzą, że istniejące w obszarze analizowanym budynki posiadają zróżnicowane szerokości elewacji frontowych, uzależnione od funkcji budynku. Wobec takich wyników analizy – według organu istniały podstawy do ustalenia zgodnie § 6 ust. 2 rozporządzenia szerokości elewacji frontowej projektowanego budynku od 18,00 m do 20,50m.

- geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu terenu)

W obszarze analizowanym występują budynki z dachami płaskimi i dwuspadowymi, budynki usytuowane są równolegle lub prostopadle lub w sposób inny w stosunku do frontu działki. Zasady ustalania omawianego parametru uregulowane są w § 8 rozporządzenia, z którego wynika, że geometrię dachu (kąt nachylenia i układ połaci dachowych) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym (ust. 1). Geometrię dachu w zakresie układu połaci dachowych ustala się poprzez określenie rodzaju dachu, układu głównych połaci dachu oraz kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki (ust. 2). Powołując się na § 8 ww. rozporządzenia po przeanalizowaniu zabudowy w obszarze analizowanym ustala się dach płaski, o kącie nachylenia do 5%. Ustalenia w zakresie omawianego parametru wypełniają dyspozycję § 8 rozporządzenia; ustalona geometria dachu (kąt nachylenia, układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu terenu) znajdują odzwierciedlenie w wynikach analizy,

- udział powierzchni biologicznie czynnej

Udział powierzchni biologicznie czynnej w obszarze analizowanym wynosi od 0% do 40%. Średni udział powierzchni biologicznie czynnej w obszarze analizowanym wynosi 12%. Zasady ustalania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej uregulowane są w § 9 rozporządzenia, z którego wynika, że minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego (ust. 1). Dopuszcza się ustalenie innego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy (ust. 2). Biorąc pod uwagę wyniki analizy, na podstawie § 9 ust. 2 ww. rozporządzenia ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 0%. Ustalenia w zakresie omawianego parametru wypełniają dyspozycję § 9 ust. 2 rozporządzenia,

- wysokość zabudowy

W obszarze analizowanym występują budynki o wysokości od 2,77m do 15,65m, średnia 9,07m. Na podstawie § 7 ust. 1 w/w rozporządzenia ustalono wysokość zabudowy od 7,9 m do 10,00 m dla projektowanego budynku usługowego. Ustalenia w zakresie omawianego parametru wypełniają dyspozycję § 7 ust. 3 rozporządzenia;

- intensywność zabudowy

Intensywność zabudowy w obszarze analizowanym wynosi od 0,34 do 6. Średnia intensywność zabudowy w obszarze analizowanym wynosi 2,05%. Nadziemna intensywność zabudowy w obszarze analizowanym wynosi od 0,34 do 5,00. Średnia nadziemna intensywność zabudowy w obszarze analizowanym wynosi 1,74.

Zasady ustalania maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy uregulowane są w § 4 rozporządzenia, z którego wynika, że maksymalną intensywność zabudowy oraz maksymalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tych intensywności dla obszaru analizowanego z tolerancją do 20 % (ust. 1): Minimalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie najmniejszej wartości tego wskaźnika dla działki na obszarze analizowanym (ust. 2). Dopuszcza się ustalenie innej maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy (ust. 3). Biorąc pod uwagę wyniki analizy, na podstawie § 4 ust. 3 ww. rozporządzenia ustalono: maksymalną intensywność zabudowy – 1,8 maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 1,8. Natomiast minimalną nadziemną intensywność zabudowy, zgodnie z § 4 ust. 2 określono na poziomie 0,34. Ustalenia w zakresie omawianego parametru wypełniają dyspozycję § 4 ust. 1 oraz 2 rozporządzenia,

- linia zabudowy

Zasady ustalania linii zabudowy dla nowej zabudowy określa § 3 rozporządzenia, który w ust. 1 stanowi, że obowiązującą linię nowej zabudowy na terenie objętym wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. W przypadku gdy przebieg linii zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich tworzy uskok, linię zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego. Z kolei ust. 3 tego § stanowi, że dopuszcza się inne ustalenie linii zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przepis § 4 ust. 4 rozporządzenia wskazuje również, że linie zabudowy ustala się jako nieprzekraczalne lub obowiązujące. Dopuszcza się również ustalenie linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych lub innych linii zabudowy wynikających z lokalnych uwarunkowań.

W przedmiotowej sprawie nieprzekraczalną linię zabudowy należy określić w odległości 6m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej, zlokalizowanej na działce nr 107/6 w obrębie Giżycko 02, m. Giżycko.

Pozostałe linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (j.t. Dz. U. 2019, poz. 1065 ze zm.).

### **3. Dostępność do drogi publicznej.**

Teren posiada dostęp do drogi gminnej, zlokalizowanej na dz. nr 107/6 w obrębie geodezyjnym Giżycko 01, miasto Giżycko.

### **4. Uzbrojenie terenu.**

W obszarze analizowanym występuje: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczna, gazowa, telekomunikacyjna. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu w odniesieniu do art. 61 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest wystarczające dla planowanego zamierzenia budowlanego.

### **5. Uwarunkowania dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

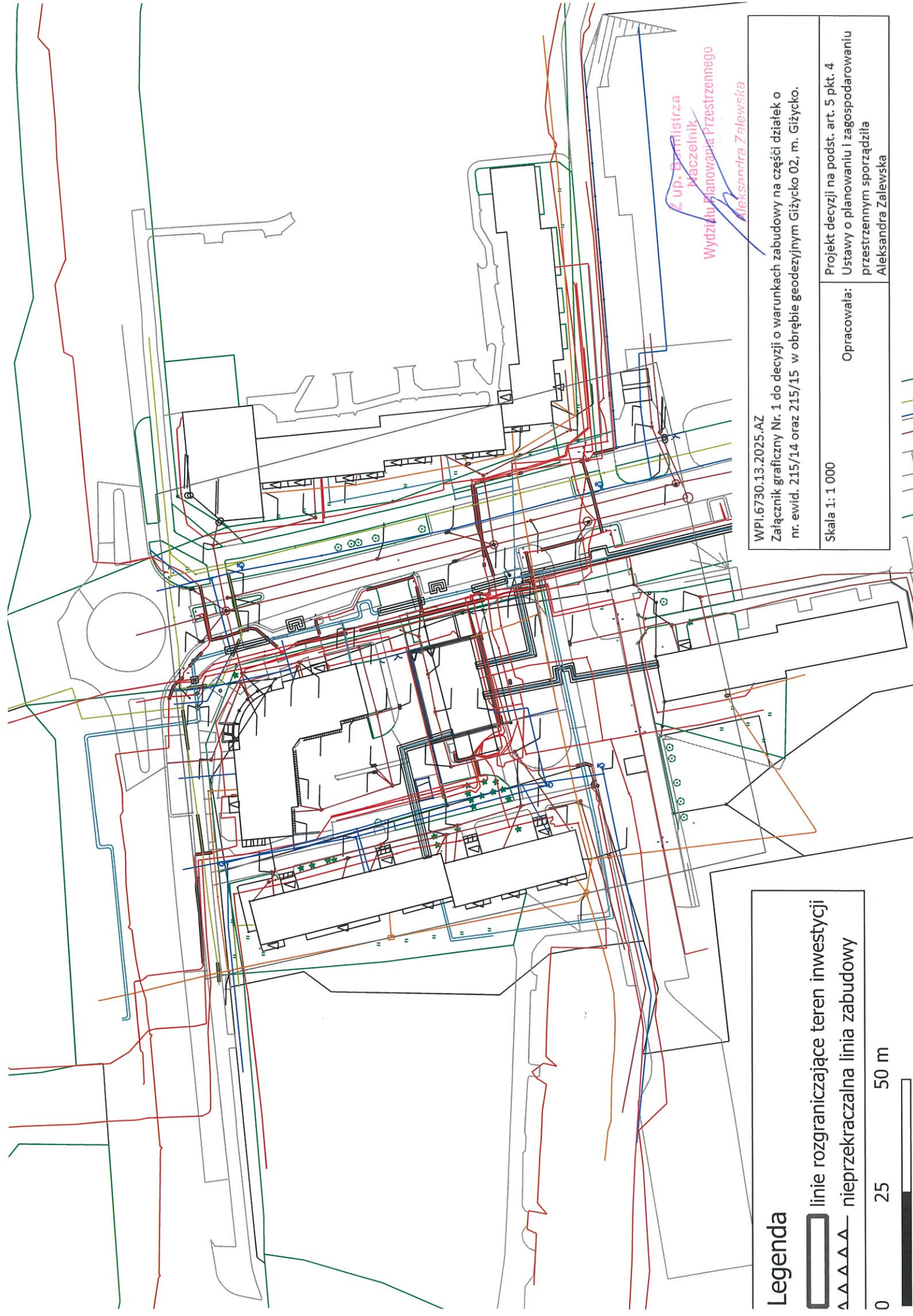
Teren inwestycji nie jest objęty formami ochrony przyrody, o których mowa w ustawie o ochronie przyrody. Planowana inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko ani do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. (Dz. U. z 2019 r., poz.1839 ze zm.) w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wobec czego w przedmiotowej sprawie nie jest wymagana decyzja środowiskowa.

### **6. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

Na przedmiotowym terenie nie występuje prawna forma ochrony wynikająca z przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (j.t. Dz.U.2022.840 ze zm.).

Projekt decyzji sporządził na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Aleksandra Zalewska.

Z up. Burmistrza  
Naczelnik  
Wydziału Planowania Przestrzennego  
Aleksandra Zalewska



|                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| WPI.6730.13.2025.AZ<br>Załącznik graficzny Nr. 1 do decyzji o warunkach zabudowy na części działek o nr. ewid. 215/14 oraz 215/15 w obrębie geodezyjnym Giżycko 02, m. Giżycko. |                                                                                                                                                      |
| Skala 1: 1 000                                                                                                                                                                  | Opracowała:<br>Projekt decyzji na podst. art. 5 pkt. 4<br>Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu<br>przestrzennym sporządziła<br>Aleksandra Zalewska |

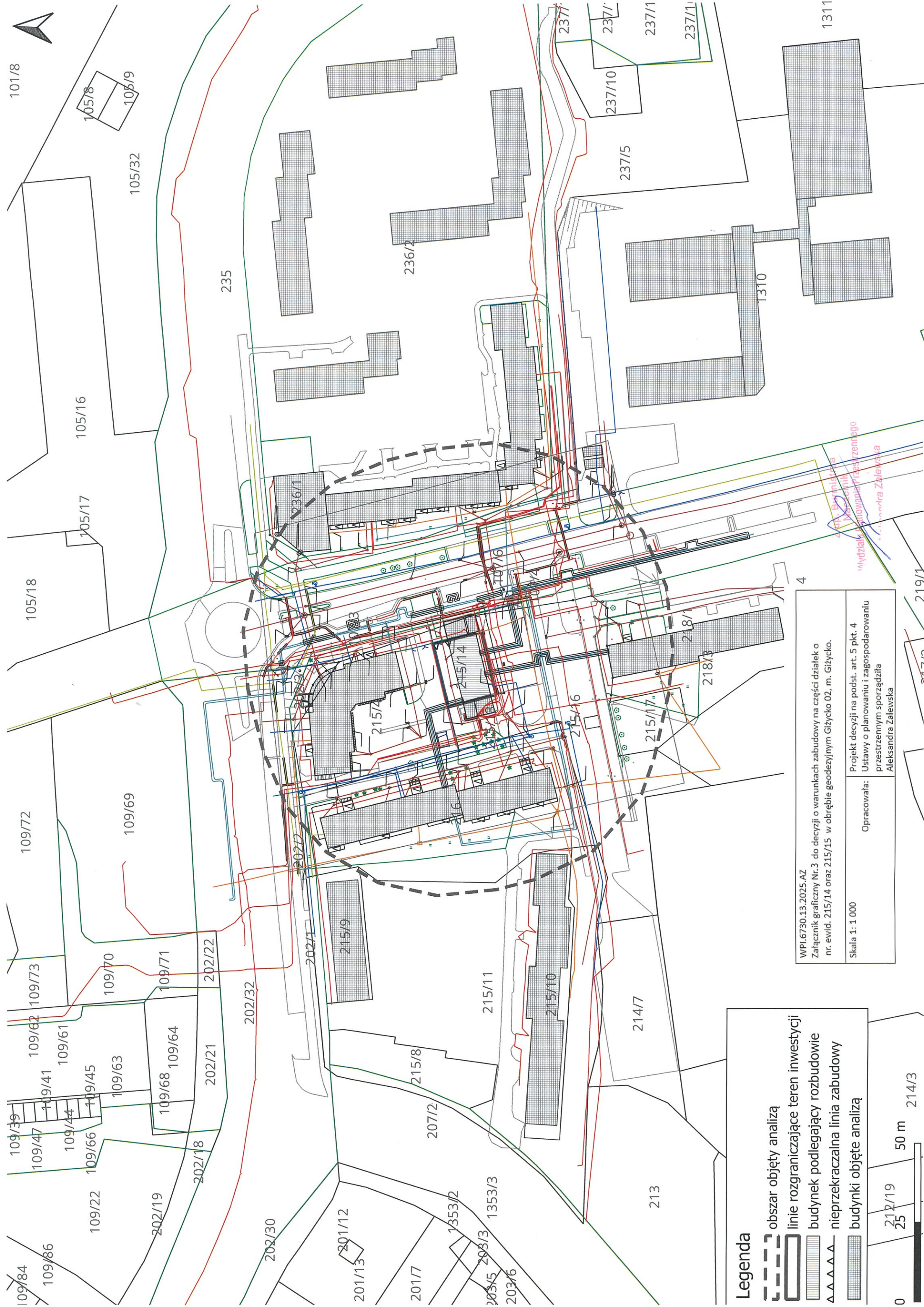
*Z up. Burmistrza  
Naczelnik  
Wydziału Planowania Przestrzennego  
Aleksandra Zalewska*

**Legenda**

linie rozgraniczające teren inwestycji

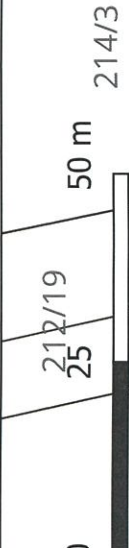
nieprzekraczalna linia zabudowy

0 25 50 m



## Legenda

- obszar objęty analizą
- linie rozgraniczające teren inwestycji
- budynek podlegający rozbudowie
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- budynki objęte analizą



WPI.6730.13.2025.AZ  
Załącznik graficzny Nr.3 do decyzji o warunkach zabudowy na części działek o nr. ewid. 215/14 oraz 215/15 w obrębie geodezyjnym Giżycko 02, m. Giżycko.

|                |                                                                                                                                                                             |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Skala 1: 1 000 | <p>Opracowała:</p> <p>Projekt decyzji na podst. art. 5 pkt. 4</p> <p>Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu</p> <p>przestrzennym sporządziła</p> <p>Aleksandra Zalewska</p> |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|