



# 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, uchwała się co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwała 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>,
    - 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**





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

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:

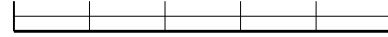
OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU.

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

ELEMENTY INFORMACYJNE NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU.

-  **gn** Gazociąg niskiego ciśnienia DN150 (0,4MPa)

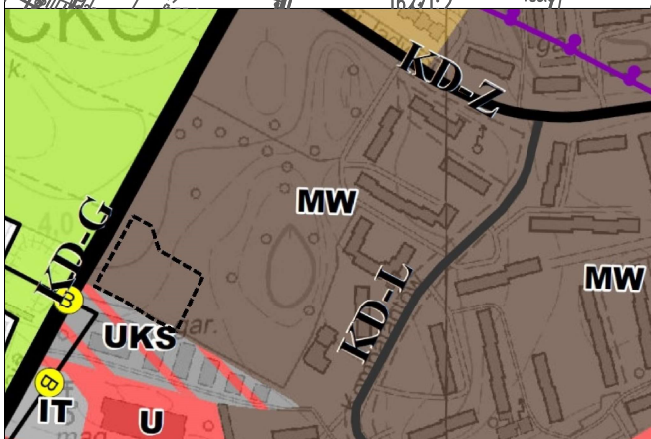
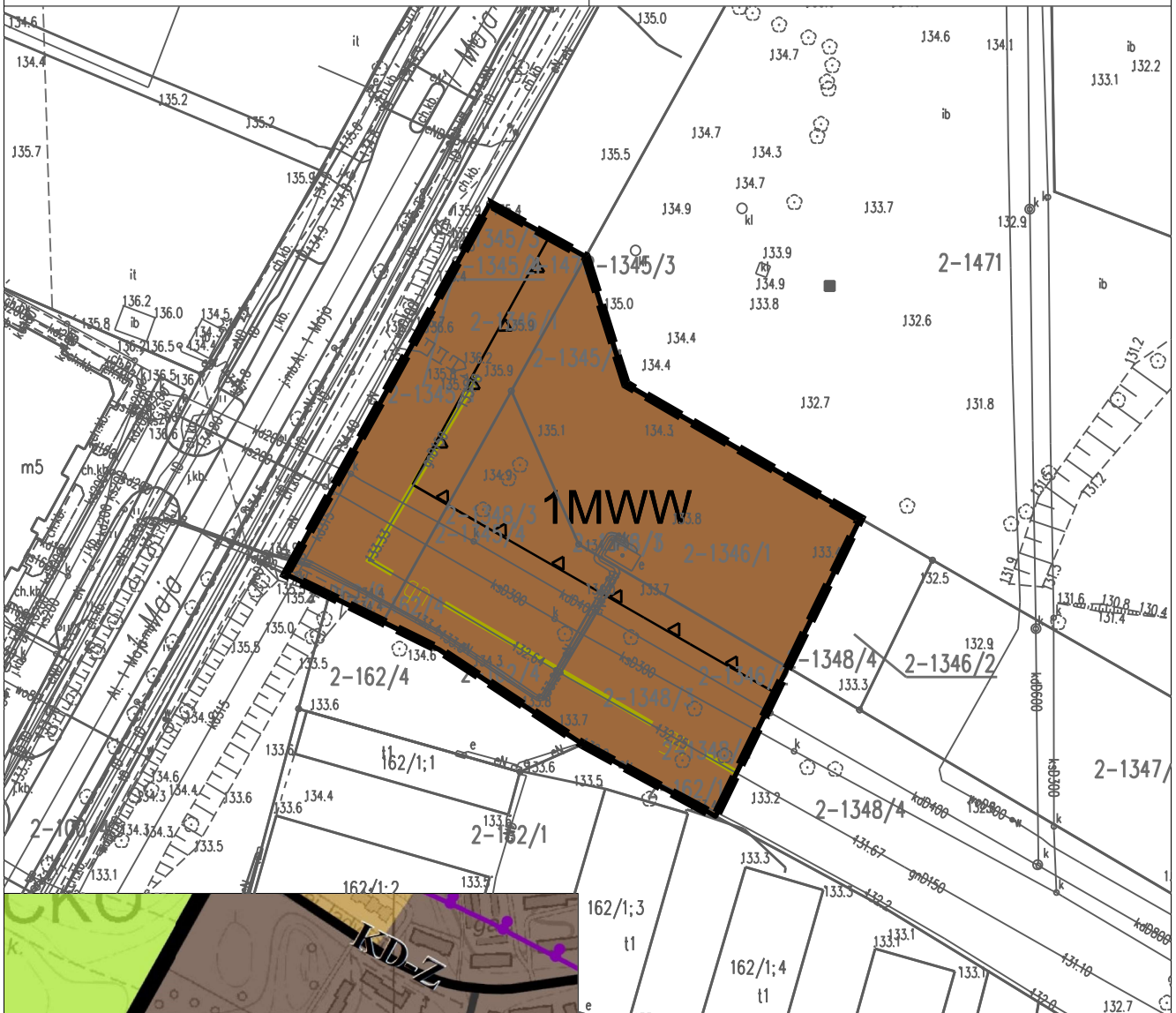
0m 50m



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



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Giżycko

Uchwała Nr VI/18/2019 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 27 lutego 2019r.

-  **MW** obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
-  **UKS** obszary obiektów i urządzeń obsługi komunikacji
-  **KD-G** drogi główne
-  granica obszaru objętego planem

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

**ROZSTRZYGNĘCIE  
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 sporządzonego 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.