



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia 9 czerwca 2017 r.

Poz. 2681

### UCHWAŁA NR XXXVII/69/2017 RADY MIEJSKIEJ W GIŻYCKU

z dnia 26 kwietnia 2017 r.

#### **w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy usługowo-mieszkaniowej przy al. Wojska Polskiego i kanale Giżyckim w Giżycku.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2016r., poz. 446 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. 2016 r. poz. 778 ze zm.), Rada Miejska w Giżycku po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko, uchwała co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy usługowo-mieszkaniowej przy al. Wojska Polskiego i kanale Giżyckim w Giżycku, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje zakres i granice zgodne z Uchwałą Nr XVII/130/2015 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 17 grudnia 2015 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy usługowo-mieszkaniowej przy al. Wojska Polskiego i kanale Giżyckim w Giżycku. Niniejszy plan objęty w/w uchwałą Rady Miejskiej w Giżycku stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowo-mieszkaniowej przy al. Wojska Polskiego i kanale Giżyckim w Giżycku, uchwalonego uchwałą Nr XL/36/10 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 29 kwietnia 2010 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 25 czerwca 2010 r., Nr 91, poz. 1436).

3. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasady finansowania inwestycji, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 2.** Przedmiotem ustaleń planu są:

1. tereny zabudowy usług turystycznych – UT;
2. zasady obsługi w zakresie komunikacji kołowej i pieszej oraz infrastruktury technicznej;
3. zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek;
4. zasady ochrony przyrody, krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego.

**§ 3. 1.** Ustala się następującą treść rysunku planu jako obowiązującą:

- 1) granica opracowania zmiany planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) oznaczenia przeznaczenia terenów elementarnych.

**§ 4.** Ustala się następującą interpretację użytych pojęć w niniejszej uchwale:

1. teren elementarny – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, dla którego określono szczegółowe zasady zagospodarowania i oznaczono symbolem;

2. przeznaczenie podstawowe - należy przez to rozumieć taką funkcję, która powinna przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

3. przeznaczenie uzupełniające - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób ustalony planem;

4. nieprzekraczalna linia zabudowy – oznacza linię, której nie mogą przekraczać zewnętrzne obrysy budynków, nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz takich elementów budynku jak: balkon, okap, wykusze; gzymsy, galerie, tarasy nie zadaszone, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy;

5. adaptacja – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego budynku do aktualnych potrzeb użytkownika poprzez: remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynku lub obiektu budowlanego, pod warunkiem, że zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki są zgodne z ustaleniami określonymi dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w niniejszej uchwale lub zachowują stan istniejący pod względem gabarytów obiektu.

**§ 5.** W zakresie infrastruktury technicznej ustala się jako obowiązujące.

1. Teren opracowania planu położony jest w granicach Aglomeracji Giżycko. Odprowadzenie ścieków odbywać się będzie do istniejącego i projektowanego układu kanalizacji sanitarnej (kierującej ścieki na istniejącą oczyszczalnię).

2. Zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych.

3. Ustala się odprowadzanie wód opadowych z dachów na teren własnej działki bez szkody dla gruntów sąsiednich lub do sieci kanalizacji deszczowej. Wody opadowe z terenów utwardzonych docelowo po oczyszczeniu w sposób przewidziany przepisami odrębnymi, należy odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej prowadzonej w liniach rozgraniczających dróg. Dopuszcza się inne rozwiązania w zakresie odprowadzania wód opadowych zgodne z przepisami odrębnymi.

4. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł przy wykorzystaniu dozwolonych paliw i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi lub z sieci centralnego ogrzewania.

5. Zaopatrzenie w gaz należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Sieci oraz przyłącza telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami.

7. Nowe sieci elektroenergetyczne niskiego napięcia z przyłączami w granicach planu należy wykonać jako kablowe podziemne.

8. Odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 6.** Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu.

1. W granicach planu należy realizować obiekty budowlane w postaci dominaty architektonicznej oraz akcenty architektoniczne;

2. Ogrodzenia od strony drogi nie mogą przekraczać wysokości 1,8 m od poziomu terenu. Od strony drogi obowiązuje nakaz wykonania ogrodzeń jako drewniane lub metalowe z możliwością łączenia wyżej wymienionych materiałów. Stosowanie siatki od strony drogi możliwe jest jedynie przy jednoczesnym wprowadzeniu żywopłotów lub pnączy wzdłuż tych ogrodzeń.

3. Ustalenia dotyczące lokalizacji urządzeń reklamowych, tablic reklamowych i szyldów.

- 1) w granicach planu dopuszcza się lokalizację reklam wolno stojących o powierzchni tablicy reklamowej nie większej niż 3,0 m<sup>2</sup> i wysokości do 3,0m mierzonych od poziomu terenu do najwyższego punktu tablicy reklamowej jednak nie więcej jak dwie reklamy wolnostojące na działce;
- 2) dopuszcza się sytuowanie szyldów lub znaków informacyjnych na budynkach, jeśli powierzchnia jednego szyldu lub jednego znaku informacyjnego nie przekracza 4,0m<sup>2</sup>, jednak nie więcej jak dwa szyldy lub znaki informacyjne na budynku;
- 3) zakaz rozmieszczania nośników reklamowych z oświetleniem pulsacyjnym;
- 4) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach.

4. W granicach planu ilości miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 7.** W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się jako obowiązujące.

1. Teren opracowania planu położony jest poza prawnymi formami ochrony przyrody.

2. Dla zabudowy w granicach planu dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie odnawialnych źródeł energii w postaci m.in.: pomp ciepła, kolektorów słonecznych, paneli fotowoltaicznych o mocy urządzeń do 100kW, z wykluczeniem turbin wiatrowych.

3. Działalność usługowa realizowana w granicach planu nie może powodować pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania sąsiednich budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi (w szczególności budynków mieszkalnych).

4. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć kwalifikowanych jako przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco lub mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi za wyjątkiem inwestycji, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego negatywnego wpływu na środowisko.

**§ 8.** Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej. W obszarze objętym planem nie występują obiekty zabytkowe, stanowiska archeologiczne ani dobra kultury współczesnej oraz obszar nie zawiera się w krajobrazie kulturowym i ze względu na te uwarunkowania nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

**§ 9.** W granicach planu nie występują:

1. tereny górnicze;
2. tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
3. tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0m<sup>2</sup>;
4. obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
5. obszary przestrzeni publicznych.

## **Rozdział 2.**

### **Przepisy szczególne dotyczące terenów elementarnych**

**§ 10.** Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Oznaczenie terenu elementarnego (powierzchnia)	Ustalenia
<p><b>3.UT</b> (pow. 1,39ha)</p>	<p><b>1.Przeznaczenie podstawowe:</b> zabudowa usług turystycznych.</p> <p><b>2.Przeznaczenie uzupełniające:</b> infrastruktura techniczna, wody powierzchniowe – port wewnętrzny z infrastrukturą towarzyszącą, zieleni urządzonej.</p> <p><b>3.Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a)dopuszcza się adaptację istniejących obiektów budowlanych i sposobu zagospodarowania terenu oraz budowę obiektu budowlanego w postaci dominaty architektonicznej;</p> <p>b)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe w kolorze ceglastej czerwieni o kącie nachylenia zawartym w przedziale 30<sup>0</sup>-45<sup>0</sup> lub dachy płaskie;</p> <p>c)dopuszcza się realizację tarasów dachowych oraz akcentów architektonicznych;</p> <p>d)kierunek głównej kalenicy budynku: dowolny;</p> <p>e)dopuszcza się podpiwniczenie budynku;</p> <p>f)wysokość, mierzona przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu: maks. 25,0m – określona wysokość jest maksymalnym wymiarem dominaty architektonicznej;</p> <p>g)szerość elewacji frontowej: maks. 50,0m;</p> <p>h)wskaznik intensywności zabudowy: min. 0,1 – maks. 1,8;</p> <p>i)wskaznik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: maks. 35/100;</p> <p>j)teren biologicznie czynny: minimum 30% powierzchni działki;</p> <p>k)dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury tj.: ogrodzenia, ławki itp. oraz altany lub wiaty;</p> <p>l)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;</p> <p>m)zasady podziału nieruchomości:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-minimalna powierzchnia działki budowlanej: nie ustala się;</li> </ul> <p>n)miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć według następujących zasad:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-minimum 20 miejsc parkingowych dla obsługi portu;</li> <li>-min. 2 miejsca postojowe/100m<sup>2</sup> pow. użytkowej funkcji usługowej;</li> <li>-min. 1 miejsce postojowe/10 zatrudnionych;</li> <li>-min. 1 miejsce postojowe na 1 lokal apartamentowy;</li> </ul> <p>o)obsługa komunikacyjna istniejąca oraz z możliwością wykonania nowego zjazdu z al. Wojska Polskiego.</p>

§ 11. Nieokreślone w ustaleniach planu warunki zabudowy regulują właściwe przepisy budowlane.

§ 12. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona w granicach planu w wysokości 30%.

§ 13. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowo-mieszkaniowej przy al. Wojska Polskiego i kanale Giżyckim w Giżycku, uchwalony uchwałą Nr XL/36/10 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 29 kwietnia 2010 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 25 czerwca 2010 r., Nr 91, poz. 1436) na obszarze objętym niniejszą uchwałą.

§ 14. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Giżycka.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Giżycku

**Cezary Piórkowski**



**Załącznik Nr 2**  
**do Uchwały Nr XXXVII/69/2017**  
**Rady Miejskiej w Giżycku**  
**z dnia 26 kwietnia 2017 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy usługowo-mieszkaniowej przy al. Wojska Polskiego i kanale Giżyckim w Giżycku.**

---

Wyłożenie do publicznego wglądu w/w planu w dniach od 24 czerwca 2016 r. do 15 lipca 2016 r.  
Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 8 lipca 2016 r.  
W ustalonym terminie tj.: do 29 lipca 2016 r. wpłynęło sześć uwag z czego trzy uwagi nie zostały uwzględnione w dalszej procedurze opracowania planu.

---

**1.** Osoba fizyczna (data wpływu do urzędu 27.07.2016 r.).

**Lokalizacja:** dotyczy działki o nr ew. 3-972/11, miasto Giżycko, teren elementarny o symbolu 3.UT.

**Treść uwagi:**

Sposób pomiaru wysokości budynku odnieść do przepisów prawa budowlanego.

**Rozstrzygnięcie:** nie uwzględniono.

**Uzasadnienie:**

Projekt planu nie wskazuje w jaki sposób dokonywać pomiaru wysokości budynku, gdyż jest to sprecyzowane w przepisach odrębnych, a plan miejscowy nie powinien powtarzać przepisów ustaw ani ich modyfikować.

**2.** Osoba prawna (data wpływu do urzędu 29.07.2016 r.).

**Lokalizacja:** dotyczy działki o nr ew. 3-972/11, miasto Giżycko, teren elementarny o symbolu 3.UT.

**Treść uwagi:**

Zmniejszyć projektowaną wysokość budynku z 30 m do 23 m.

**Rozstrzygnięcie:** nie uwzględniono.

**Uzasadnienie:**

Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Giżycko na przedmiotowym terenie dopuszcza się realizację dominanty architektonicznej.

**3.** Osoba prawna (data wpływu do urzędu 29.07.2016 r.).

**Lokalizacja:** dotyczy działki o nr ew. 3-972/11, miasto Giżycko, teren elementarny o symbolu 3.UT.

**Treść uwagi:**

Zmniejszyć projektowaną wysokość budynku z 30 m do 23 m.

**Rozstrzygnięcie:** nie uwzględniono.

**Uzasadnienie:**

Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Giżycko na przedmiotowym terenie dopuszcza się realizację dominanty architektonicznej.

---

Wyłożenie do publicznego wglądu w/w planu w dniach od 28 sierpnia 2016 r. do 16 września 2016 r.  
Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 12 września 2016 r.  
W ustalonym terminie tj.: do 30 września 2016 r. wpłynęło osiem uwag z czego osiem uwag nie zostało uwzględnionych w dalszej procedurze opracowania planu.

---

**4.** Osoba prawna (data wpływu do urzędu 29.09.2016 r.).

**Lokalizacja:** dotyczy działki o nr ew. 3-972/11, miasto Giżycko, teren elementarny o symbolu 3.UT.

**Treść uwagi:**

Nie zgadzamy się na realizację tak dużego budynku, który zaburzy układ urbanistyczny tej części miasta. Zgodnie ze Studium miasta Giżycko teren został umieszczony w strefie IV (strefa rekreacyjno-sportowo-wypoczynkowa), gdzie maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej lub

2 kondygnacje nadziemne dla zabudowy jednorodzinnej, obiekty szczególne zabudowy usługowej (dominanty) powinny traktować się indywidualnie w nawiązaniu do otaczającego krajobrazu. Zatem w Studium jasno wskazano wysokość zabudowy do maks. 3 kondygnacji, natomiast Burmistrz celowo przemilczał przedmiotowe ograniczenie w wyłożonym projekcie planu i wskazał tylko wysokość do 30m.

**Rozstrzygnięcie:** nie uwzględniono.

**Uzasadnienie:**

Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Giżycko na przedmiotowym terenie dopuszcza się realizację dominant, a projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu wprowadzenie dominaty.

5. Osoba prawna (data wpływu do urzędu 29.09.2016 r.).

**Lokalizacja:** dotyczy działki o nr ew. 3-972/11, miasto Giżycko, teren elementarny o symbolu 3.UT.

**Treść uwagi:**

Jeżeli chodzi o zapis dotyczący dominaty to wystarczy spojrzeć na słownik języka polskiego gdzie dominantą określa się dominującą cechę lub element czegoś, lub zgodnie z Wikipedią dominantą architektoniczną jest „główny, wysuwający się na pierwszy plan element architektoniczny, stanowiący formalnie najważniejszy akcent architektonicznej budowli, któremu podporządkowane są inne składniki. Główny akcent kompozycji architektonicznej lub urbanistycznej.” Zatem Burmistrz oparł wysokość dominaty nie na elemencie - (części) - budynku (np. wieża) czy też na akcencie urbanistycznym, lecz na całym możliwym do zrealizowania obiekcie. Dodatkowo nie wskazał czy będzie to jedna dominanta na terenie planu czy np. 10 punktowych obiektów spełniających cechy dominaty.

**Rozstrzygnięcie:** nie uwzględniono.

**Uzasadnienie:**

Projekt planu zakłada realizację dominaty na przedmiotowym terenie. Projektowana zabudowa będzie musiała spełnić wymagania określone w projekcie planu dotyczące m.in.: wskaźnika intensywności zabudowy jak i wskaźnika powierzchni zabudowy do powierzchni działki.

6. Osoba prawna (data wpływu do urzędu 29.09.2016 r.).

**Lokalizacja:** dotyczy działki o nr ew. 3-972/11, miasto Giżycko, teren elementarny o symbolu 3.UT.

**Treść uwagi:**

Z uwagi na ewidentną niezgodność projektu planu ze Studium miasta Giżycko wnioskujemy o obniżenie zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych tj. tak jak zostało to wskazane w Studium uwarunkowań miasta Giżycko, z możliwością realizacji dodatkowo dominaty architektonicznej w bryle projektowanego budynku np. wieży lub innej części budynku.

**Rozstrzygnięcie:** nie uwzględniono.

**Uzasadnienie:**

Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Giżycko na przedmiotowym terenie dopuszcza się realizację dominant, a projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu wprowadzenie dominaty na terenie elementarnym 3UT. Przystępując do opracowania miejscowego planu dla przedmiotowego terenu dokonuje się analizy zgodności ze Studium, w związku z tym ocenia się, że projekt planu nie narusza postanowień Studium.

7. Osoba prawna (data wpływu do urzędu 29.09.2016 r.).

**Lokalizacja:** dotyczy działki o nr ew. 3-972/11, miasto Giżycko, teren elementarny o symbolu 3.UT.

**Treść uwagi:**

Dodatkowo wskazujemy, iż przedmiotowa dominanta powinna dotyczyć jednego budynku a nie wszystkich możliwych do zrealizowania obiektów budowlanych na terenie zmiany planu (plan nie wprowadza ograniczeń co do ilości budynków), ponieważ tylko wtedy będzie miała cechy dominaty.

**Rozstrzygnięcie:** nie uwzględniono.

**Uzasadnienie:**



Projekt miejscowego planu nie ogranicza zabudowy poprzez wskazanie ilości budynków na działce tylko poprzez określenie wskaźnika intensywności zabudowy jak i wskaźnika powierzchni zabudowy do powierzchni działki.

**8.** Uwaga zbiorowa osób fizycznych i prawnych (data wpływu do urzędu 29.09.2016 r.).

**Lokalizacja:** dotyczy działki o nr ew. 3-972/11, miasto Giżycko, teren elementarny o symbolu 3.UT.

**Treść uwagi:**

Główne nasze zastrzeżenie budzi zapis dotyczący dopuszczalnej wysokości zabudowy. Naszym zdaniem wskazane w planie 30 m (czyli budynek 9 piętrowy) jest wielkością zdecydowanie za dużą dla tej lokalizacji. Obiekt tej wysokości w żaden sposób nie będzie komponował się z sąsiednią zabudową.

**Rozstrzygnięcie:** nie uwzględniono.

**Uzasadnienie:**

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Giżycko na przedmiotowym terenie dopuszcza się realizację dominant, a projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu wprowadzenie dominaty, czyli budynku dominującego względem sąsiedniej zabudowy.

**9.** Uwaga zbiorowa osób fizycznych i prawnych (data wpływu do urzędu 29.09.2016 r.).

**Lokalizacja:** dotyczy działki o nr ew. 3-972/11, miasto Giżycko, teren elementarny o symbolu 3.UT.

**Treść uwagi:**

Powołując się na zapisy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko chcielibyśmy zaznaczyć, że dla obiektów usytuowanych na tym terenie przewidziano zupełnie inne gabaryty, mianowicie: cyt. „maksymalna wysokość zabudowy nie powinna przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych dla zabudowy usługowej”. Wskazane studium dopuszcza lokalizację dominaty (cyt. „obiekty szczególne zabudowy usługowej (dominaty) powinno traktować się indywidualnie w nawiązaniu do otaczającego krajobrazu”). Jak rozumiemy, projektanci niniejszego planu wysokość obiektu dopuścili na podstawie w/w zapisu stanowiącego o dominancie. Naszym jednak zdaniem błędnie zinterpretowano ten zapis. Powołując się na definicję słownika terminów architektonicznych i urbanistycznych (opracowanego przez dr hab. Agnieszkę Zabłocką-Kłós – profesor Uniwersytetu Wrocławskiego), dominanta jest głównym akcentem kompozycji architektonicznej lub urbanistycznej. Tymczasem w omawianej lokalizacji dopuszcza się zabudowę nie tylko niestanowiącą akcentu kompozycyjnego, a wręcz całkowicie ignorującą kontekst urbanistyczny oraz krajobrazowy.

**Rozstrzygnięcie:** nie uwzględniono.

**Uzasadnienie:**

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Giżycko na przedmiotowym terenie dopuszcza się realizację dominant, a projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu wprowadzenie dominaty. Definicja dominaty nie została ustalona w części tekstowej studium.

**10.** Uwaga zbiorowa osób fizycznych i prawnych (data wpływu do urzędu 29.09.2016 r.).

**Lokalizacja:** dotyczy działki o nr ew. 3-972/11, miasto Giżycko, teren elementarny o symbolu 3.UT.

**Treść uwagi:**

Zwracamy również uwagę na fakt, iż przystępując do prac nad zmianą w omawianym MPZP nie przeprowadzono kluczowej dla terenu analizy krajobrazowej. Naszym zdaniem dopuszczalne gabaryty obiektu negatywnie wpłyną na krajobraz zatoki Tracz, a istnieje duże prawdopodobieństwo, że dany budynek ujemnie będzie oddziaływał na krajobraz widziany również z jeziora Dargin i Kisajno.

**Rozstrzygnięcie:** nie uwzględniono.

**Uzasadnienie:**

W prace projektowe dotyczące sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie muszą wchodzić analizy krajobrazowe. Przedmiotowe analizy mogą stać się jedynie materiałem pomocniczym. Z uwagi na wskazanie w Studium miasta Giżycko możliwości realizacji na przedmiotowym terenie dominaty, odstąpiono od wykonania analizy krajobrazowej.

**11.** Uwaga zbiorowa osób fizycznych i prawnych (data wpływu do urzędu 29.09.2016 r.).

**Lokalizacja:** dotyczy działki o nr ew. 3-972/11, miasto Giżycko, teren elementarny o symbolu 3.UT.

**Treść uwagi:**

Wnioskujemy o ponowne przeanalizowanie zapisów planu i dostosowanie jego wytycznych, w kwestii wysokości zabudowy, jak również kształtu i koloru dachu, od sąsiednich budynków. W związku z tym proponujemy dopuszczenie wysokości nie większej niż 20 m.

**Rozstrzygnięcie:** nie uwzględniono.

**Uzasadnienie:**

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Giżycko na przedmiotowym terenie dopuszcza się realizację dominat a projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu wprowadzenie dominaty. Zmniejszenie zabudowy do 20 m tj. do wysokości zabudowy sąsiedniej spowodowałoby, iż projektowany budynek straciłby cechy dominaty. W zakresie kształtów i kolorystyki dachów nie można stwierdzić, że w sąsiedztwie występują dachy jednorodne. Ustalenia projektu planu wskazują zatem możliwość zastosowania dachów stromych dwuspadowych lub wielospadowych w kolorze ceglastej czerwieńi o kącie nachylenia zawarty w przedziale 30<sup>0</sup>-45<sup>0</sup> lub dachów płaskich.

---

Wyłożenie do publicznego wglądu w/w planu w dniach od 28 października 2016 r. do 18 listopada 2016r.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 15 listopada 2016 r.

W ustalonym terminie tj.: do 2 grudnia 2016 r. wpłynęło piętnaście uwag z czego piętnaście uwag nie zostało uwzględnionych.

---

**12.** Osoba prawna (data wpływu do urzędu 28.11.2016 r.).

**Lokalizacja:** dotyczy działki o nr ew. 3-972/11, miasto Giżycko, teren elementarny o symbolu 3.UT.

**Treść uwagi:**

Nie zgadzamy się na realizację tak dużego budynku, który zaburzy układ urbanistyczny tej części miasta. Zgodnie ze Studium miasta Giżycko teren został umieszczony w strefie IV (strefa rekreacyjno sportowo wypoczynkowa), gdzie maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej lub 2 kondygnacje nadziemne dla zabudowy jednorodzinnej, obiekty szczególne zabudowy usługowej (dominaty) powinno traktować się indywidualnie w nawiązaniu do otaczającego krajobrazu.

Zatem w Studium jasno wskazano wysokość zabudowy do maks. 3 kondygnacji, natomiast Burmistrz celowo przemilczał przedmiotowe ograniczenie w wyłożonym projekcie planu i wskazał tylko wysokość do 30m.

**Rozstrzygnięcie:** nie uwzględniono.

**Uzasadnienie:**

Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Giżycko na przedmiotowym terenie dopuszcza się realizację dominat a projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu wprowadzenie dominaty

**13.** Osoba prawna (data wpływu do urzędu 28.11.2016 r.).

**Lokalizacja:** dotyczy działki o nr ew. 3-972/11, miasto Giżycko, teren elementarny o symbolu 3.UT.

**Treść uwagi:**

Jeżeli chodzi o zapis dotyczący dominaty to wystarczy spojrzeć na słownik języka polskiego gdzie dominantą określa się dominującą cechą lub element czegoś, lub zgodnie z wikipedią dominantą architektoniczną jest „główny, wysuwający się na pierwszy plan, element architektoniczny, stanowiący formalnie najważniejszy akcent architektonicznej budowli, któremu podporządkowane są inne składniki. Główny akcent kompozycji architektonicznej lub urbanistycznej.” Zatem Burmistrz oparł wysokość dominaty nie na elemencie -(części) - budynku (np. wieża) czy też na akcencie urbanistycznym, lecz na całym możliwym do zrealizowania obiekcie.

Dodatkowo nie wskazał czy będzie to jedna dominanta na terenie planu czy np. 10 punktowych obiektów spełniających cechy dominaty.

**Rozstrzygnięcie:** nie uwzględniono.

**Uzasadnienie:**

Projekt planu zakłada realizację dominaty na przedmiotowym terenie. Projektowana zabudowa będzie musiała spełnić wymagania określone w projekcie planu tj. m.in.: wskaźnika intensywności zabudowy jak i wskaźnika powierzchni zabudowy do powierzchni działki.

**14.** Osoba prawna (data wpływu do urzędu 28.11.2016 r.).

**Lokalizacja:** dotyczy działki o nr ew. 3-972/11, miasto Giżycko, teren elementarny o symbolu 3.UT.

**Treść uwagi:**

Z uwagi na ewidentną niezgodność projektu planu ze studium miasta Giżycko wnioskujemy o obniżenie zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych tj.: tak jak zostało to wskazane w Studium uwarunkowań miasta Giżycko, z możliwością realizacji dodatkowo dominaty architektonicznej w bryle projektowanego budynku np. wieży lub innej części budynku.

**Rozstrzygnięcie:** nie uwzględniono.

**Uzasadnienie:**

Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Giżycko na przedmiotowym terenie dopuszcza się realizację dominant a projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu wprowadzenie dominaty na terenie elementarnym 3UT. Przystępując do opracowania miejscowego planu dla przedmiotowego terenu dokonuje się analizy zgodności ze Studium w związku z tym ocenia się, że projekt planu nie narusza postanowień Studium.

**15.** Osoba prawna (data wpływu do urzędu 28.11.2016 r.).

**Lokalizacja:** dotyczy działki o nr ew. 3-972/11, miasto Giżycko, teren elementarny o symbolu 3.UT.

**Treść uwagi:**

Dodatkowo wskazujemy, iż przedmiotowa dominanta powinna dotyczyć jednego budynku a nie wszystkich możliwych do zrealizowania obiektów budowlanych na terenie zmiany planu (plan nie wprowadza ograniczeń co do ilości budynków), ponieważ tylko wtedy będzie miała cechy dominaty.

**Rozstrzygnięcie:** nie uwzględniono.

**Uzasadnienie:**

Projekt miejscowego planu nie ogranicza zabudowy poprzez wskazanie ilości budynków na działce tylko poprzez określenie wskaźnika intensywności zabudowy jak i wskaźnika powierzchni zabudowy do powierzchni działki.

**16.** Osoba prawna (data wpływu do urzędu 28.11.2016 r.).

**Lokalizacja:** dotyczy działki o nr ew. 3-972/11, miasto Giżycko, teren elementarny o symbolu 3.UT.

**Treść uwagi:**

W nawiązaniu do naszej uwagi, którą złożyliśmy dnia 30.09.2016r. oraz innych złożonych uwag do projektu planu wskazujemy, że Burmistrz Giżycka Zarządzeniem NR 288/2016 z dnia 14 października 2016r. rozstrzygnął o nieuwzględnieniu uwag złożonych podczas wyłożenia planu. Jednocześnie w przedstawionym obecnie projekcie planu Burmistrz dokonał obniżenia zabudowy do maks. 25m. Burmistrz nie wskazał w projekcie planu minimalnej wysokości budynku co umożliwi powstanie budynku niespełniającego cech rozumianej przez Burmistrza dominaty tj.: np. budynku o wysokości 20m (co przekłada się na ok. 6 kondygnacji). Zatem zgodnie z planem umożliwia się realizację budynku, który nie będzie posiadał cech dominaty architektonicznej a tym samym w oczywisty sposób będzie mógł zostać zrealizowany obiekt (obiekty) niezgodnie ze studium gdzie jasno wskazano, że zabudowa na przedmiotowym terenie nie może przekraczać 3

kondygnacji nadziemnych dla zabudowy usługowej a tylko dla dominanty wysokość można ustalać indywidualnie.

**Rozstrzygnięcie:** nie uwzględniono.

**Uzasadnienie:**

Projekt miejscowego planu zakłada powstanie dominaty zatem wysokość budynku można ustalać indywidualnie.

**17.** Osoba prawna (data wpływu do urzędu 28.11.2016 r.).

**Lokalizacja:** dotyczy działki o nr ew. 3-972/11, miasto Giżycko, teren elementarny o symbolu 3.UT.

**Treść uwagi:**

Mając na względzie wolę Rady Miejskiej w Giżycku wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunkach zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko jak i konieczność stosowania prawa należy doprowadzić projekt planu do zgodności ze studium lub dokonać zmiany studium uwarunkowań przed uchwaleniem przedmiotowego planu a nie szukać bardzo wątpliwych rozwiązań i wytrychów w celu uzasadnienia realizacji przedsięwzięcia niezgodnego ze Studium.

**Rozstrzygnięcie:** nie uwzględniono.

**Uzasadnienie:**

Projekt planu jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko.

**18.** Osoba prawna (data wpływu do urzędu 28.11.2016 r.).

**Lokalizacja:** dotyczy działki o nr ew. 3-972/11, miasto Giżycko, teren elementarny o symbolu 3.UT.

**Treść uwagi:**

Należy również jasno odpowiedzieć na pytanie czy budynek o wysokości 15-23 m, który może powstać przy obecnych zapisach planu będzie spełniał cechy dominaty – Burmistrz pośrednio odpowiedział na to pytanie, że - nie będzie - rozstrzygając uwagę nr 5 i 6 w zarządzeniu nr 267/2016 z dnia 10.08.2016r. , a zatem projekt planu jest niezgodny ze Studium.

**Rozstrzygnięcie:** nie uwzględniono.

**Uzasadnienie:**

Plan dopuszcza realizację budynku o wysokości do 25 m, który w nawiązaniu do sąsiedniej zabudowy będzie stanowił dominantę.

**19.** Osoba prawna (data wpływu do urzędu 28.11.2016 r.).

**Lokalizacja:** dotyczy działki o nr ew. 3-972/11, miasto Giżycko, teren elementarny o symbolu 3.UT.

**Treść uwagi:**

W celu doprowadzenia do zgodności planu miejscowego ze studium należy m.in. wprowadzić: Określić wysokość zabudowy zgodnie ze studium tj. maks. 3 kondygnacje nadziemne dla zabudowy usługowej.

**Rozstrzygnięcie:** nie uwzględniono.

**Uzasadnienie:**

Projekt miejscowego planu zakłada powstanie dominanty zatem wysokość budynku można ustalać indywidualnie.

**20.** Osoba prawna (data wpływu do urzędu 28.11.2016 r.).

**Lokalizacja:** dotyczy działki o nr ew. 3-972/11, miasto Giżycko, teren elementarny o symbolu 3.UT.

**Treść uwagi:**

W celu doprowadzenia do zgodności planu miejscowego ze studium należy m.in. wprowadzić: Wprowadzić możliwość realizacji dominaty architektonicznej (np. wieży, kopuły) w bryle budynku usługowego o wysokości od 23-25m – tj. tak jak rozumie to Burmistrz.

**Rozstrzygnięcie:** nie uwzględniono.

**Uzasadnienie:**

Projekt miejscowego planu nie ogranicza możliwości realizacji wieży czy kopuły zatem taka forma dominaty może zostać zrealizowana przy ustaleniach projektu planu.

**21.** Osoba prawna (data wpływu do urzędu 28.11.2016 r.).

**Lokalizacja:** dotyczy działki o nr ew. 3-972/11, miasto Giżycko, teren elementarny o symbolu 3.UT.

**Treść uwagi:**

W celu doprowadzenia do zgodności planu miejscowego ze studium należy m.in. wprowadzić: Określić na jakiej powierzchni zabudowy budynku stanowiącej główną bryłę może być stosowana dominanta.

**Rozstrzygnięcie:** nie uwzględniono.

**Uzasadnienie:**

Projekt planu jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko.

22. Osoba prawna (data wpływu do urzędu 28.11.2016 r.).

**Lokalizacja:** dotyczy działki o nr ew. 3-972/11, miasto Giżycko, teren elementarny o symbolu 3.UT.

**Treść uwagi:**

W celu doprowadzenia do zgodności planu miejscowego ze studium należy m.in. wprowadzić: Określić, z której strony budynku głównego lub w którym miejscu można zastosować dominantę.

**Rozstrzygnięcie:** nie uwzględniono.

**Uzasadnienie:**

Projekt planu jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko.

23. Osoba prawna (data wpływu do urzędu 28.11.2016 r.).

**Lokalizacja:** dotyczy działki o nr ew. 3-972/11, miasto Giżycko, teren elementarny o symbolu 3.UT.

**Treść uwagi:**

W innym przypadku należy dokonać zmiany Studium, gdyż zapisy planu ewidentnie są z nim niezgodne, a dalsze procedowanie planu w przyjętej przez Burmistrza formule podważa wiarygodność władzy wykonawczej i intencje sporządzanej zmiany planu.

**Rozstrzygnięcie:** nie uwzględniono.

**Uzasadnienie:**

Zapisy projektu planu są zgodne z ustaleniami Studium z uwagi na to, iż projekt miejscowego planu zakłada powstanie dominaty zatem wysokość budynku można ustalać indywidualnie.

24. Osoba prawna (data wpływu do urzędu 02.12.2016 r.).

**Lokalizacja:** dotyczy działki o nr ew. 3-972/11, miasto Giżycko, teren elementarny o symbolu 3.UT.

**Treść uwagi:**

Obecnie jesteśmy właścicielami nieruchomości "Biały Szkwał" port Royal, tj. działki o nr geodezyjnym 972/11. Pragniemy na w/w nieruchomości zrealizować budynek, budynki o bardzo wysokim standardzie użytkowym", co niewątpliwie ożywi, polepszy znacznie całą okoliczną branżę hotelarską, portową i restauracyjną. Naszym zamierzeniem jest zainteresować średnio majątnych i majątnych ludzi, tym miejscem i w Giżycku a nie np. Mikołajkami. Dlatego niezbędnym jest postawienie budynku możliwie wysokiego (nie mylić z "wieżowcami"). Byłby to pierwszy niepowtarzalny budynek o funkcji usługowej na Mazurach o bardzo wysokim poziomie i trochę wyższym niż pozostałe wysokości. Naszym marzeniem jest zbudowanie budynku PREMIUM nad Kisajnem. Taka inwestycja po zrealizowaniu przyciągnie, ożywi i pozwoli osiągnąć satysfakcję finansową dla okolicznych przedsiębiorców z branży turystycznej. Zaś dla miasta Giżycka doda elegancji, splendoru i wielu zamożnych klientów z całej Polski. Dlatego prosimy o uwzględnienie w planie możliwości budowy obiektów do 30 m wysokości.

**Rozstrzygnięcie:** nie uwzględniono.

**Uzasadnienie:**

W projekcie planu przewiduje się wysokość zabudowy do 25m. Określona wysokość stanowi kompromis wynikający ze złożonych uwag zarówno środowiska sąsiednich hotelarzy jak i środowiska architektów.

25. Osoba prawna (data wpływu do urzędu 02.12.2016 r.).

**Lokalizacja:** dotyczy działki o nr ew. 3-972/11, miasto Giżycko, teren elementarny o symbolu 3.UT.

**Treść uwagi:**

Jednocześnie pragniemy nadmienić, iż jesteśmy na etapie przygotowania konkursu na wizualizację, koncepcję architektoniczną, gdzie architekci z Giżycka i nie tylko, będą mogli się wykazać swoim kunsztem. Prosimy o spowolnienie procedury administracyjnej o ile jest to możliwe. Potrzebujemy czasu na przygotowanie konkursu na koncepcję architektoniczną, wizualizację, rozstrzygnięcie i pokazanie Panu Burmistrzowi oraz osobom zainteresowanym.

**Rozstrzygnięcie:** nie uwzględniono.

**Uzasadnienie:**

Przedstawienie wizualizacji budynku nie będzie miało wpływu na zapisy MPZP

**26.** Osoba prawna (data wpływu do urzędu 02.12.2016 r.).

**Lokalizacja:** dotyczy działki o nr ew. 3-972/11, miasto Giżycko, teren elementarny o symbolu 3.UT.

**Treść uwagi:**

Proponujemy zmniejszyć ilość miejsc parkingowych dla obsługi portu z 30 do 15, z uwagi na to, iż użytkownicy portu będą jednocześnie właścicielami planowanych apartamentów, dla których zostaną zapewnione miejsca postojowe w garażu podziemnym. Zatem funkcja parkingu obsługi portu i parkingu dla apartamentów będzie się dublować.

**Rozstrzygnięcie:** nie uwzględniono.

**Uzasadnienie:**

W projekcie planu przewiduje się 20 miejsc parkingowych dla obsługi portu.

---

**Załącznik Nr 3**  
**do Uchwały Nr XXXVII/69/2017**  
**Rady Miejskiej w Giżycku**  
**z dnia 26 kwietnia 2017 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasady finansowania inwestycji, należących do zadań własnych gminy.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2016r., poz. 446 ze zm.), Rada Miejska w Giżycku określa sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

1. W obszarze zmiany planu nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy miejskiej.