

Znak: WPI.6730.17.2022.AF

**DECYZJA Nr 22  
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) oraz art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 10.08.2022 r. Pana Adama Baran – Naczelnika Wydziału Planowania i Inwestycji, działającego w imieniu Gminy Miejskiej Giżycko, al. 1 Maja 14, 11-500 Giżycko

**ustalam**

**warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie, nadbudowie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania budynku mieszkalnego i galerii sztuki na budynek administracyjno-usługowy na działkach oznaczonych ewidencyjnie numerami: 465, 466/16 oraz 466/18 w obrębie geodezyjnym Giżycko 2, miasto Giżycko.**

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

Zabudowa usługowa.

Działkę nr 465 położoną w obrębie Giżycko 2, m. Giżycko stanowią tereny mieszkaniowe – B, inne tereny zabudowane, działki nr: 466/16, 466/18 stanowią tereny mieszkaniowe – B. Teren objęty wnioskiem stanowią grunty o łącznej powierzchni 0,0558 ha. Projektowana inwestycja: rozbudowa, nadbudowa, przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku mieszkalnego i galerii sztuki na budynek administracyjno-usługowy. Wjazd na teren planowanej inwestycji z istniejącego zjazdu z drogi publicznej (ul. Mickiewicza), zlokalizowanej na dz. nr 464 w obrębie geodezyjnym Giżycko 2, miasto Giżycko

**II. Rodzaj zabudowy:****1. Rozbudowa, nadbudowa, przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku mieszkalnego i galerii sztuki na budynek administracyjno-usługowy – ustalenia:**

- a) szerokość elewacji frontowej – od 10,42m do 20,00m,
- b) wysokość głównej kalenicy – od 10,40m do 15,20m,
- c) układ połaci dachowych – płaski, dwuspadowy,
- d) kąt nachylenia dachu – od 5° do 45°,
- e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – od 6,70m do 14,00m,
- f) kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki – równoległy.

2. Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego wnioskiem – od 43% do 80,65%.

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

Nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z linią zabudowy istniejących budynków na przedmiotowym terenie objętym wnioskiem oraz działkach sąsiednich wzdłuż ulicy Mickiewicza, została przedstawiona na załączniku graficznym Nr1 do niniejszej decyzji. Pozostałe linie zabudowy zgodnie z przepisami techniczno – budowlanymi, w tym z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

**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) 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 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. z 2022 r. poz. 840) – *Założenie Urbanistyczne Miasta Giżycka Nr rej. a-539*.

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

- 1) działka posiada dostęp do drogi publicznej – drogi gminnej (ul. Mickiewicza), zlokalizowanej na dz. nr 464 w obrębie geodezyjnym Giżycko 2, miasto Giżycko,
- 2) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- 3) odprowadzenie ścieków – do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- 4) odprowadzenie wód opadowych z powierzchni dachów – na własny teren inwestycji, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych,
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- 6) zaopatrzenie w ciepło – indywidualne systemy ogrzewania budynku, zalecane zastosowanie systemów zapewniających niską emisję zanieczyszczeń,
- 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,

#### **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:

- a) nie utrudnianie dostępu do sąsiednich nieruchomości, infrastruktury technicznej oraz drogi publicznej,
- b) ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie,
- c) ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby,
- d) zakaz odprowadzania wód opadowych na tereny sąsiednich działek oraz takiego kształtowania działki, które spowodują odpływ wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych.

#### **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 10.08.2022 r. wpłynął wniosek Pana Adama Baran – Naczelnika Wydziału Planowania i Inwestycji, działającego w imieniu Gminy Miejskiej Giżycko, al. 1 Maja 14, 11-500 Giżycko o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na *rozbudowie, nadbudowie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania budynku mieszkalnego i galerii sztuki na budynek administracyjno-usługowy na działkach oznaczonych ewidencyjnie numerami: 465, 466/16 oraz 466/18 w obrębie geodezyjnym Giżycko 2, miasto Giżycko.*

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 zgodnie z art. 61 ust 1 pkt. 1 – 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,
- 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 2022 r. poz. 273 z późn. zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
  - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
  - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

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

- 1) na działkach sąsiednich istnieje zabudowa pozwalająca na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy,
- 2) wnioskowany teren posiada dostęp do drogi publicznej – drogi gminnej (ul. Mickiewicza), zlokalizowanej na dz. nr 464 w obrębie geodezyjnym Giżycko 2, miasto Giżycko,
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz nieleśnych (działki objęte wnioskiem stanowią tereny mieszkaniowej oraz inne tereny zabudowane – B) zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- 5) zamierzenie budowlane jest zgodne 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 2022 r. poz. 273 z późn. zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
  - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
  - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Projekt niniejszej decyzji wymaga uzgodnienia:

- na podstawie art. 53. ust. 4 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
- 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. Mickiewicza), zlokalizowanej na dz. nr 464 w obrębie geodezyjnym Giżycko 2, miasto Giżycko.

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

**Pouczenie:**

1. W myśl art. 63 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.):
  - 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. z 2022 r. poz. 503 ze zm)
  - § 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.



Z up. Burmistrza  
Naczelnik  
Wydziału Planowania i Inwestycji  
*Adam Baran*  
Adam Baran

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.

**ZAŁĄCZNIK NR 2 DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY  
WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU DLA DZIAŁEK NR 465,  
466/16 ORAZ 466/18 W OBRĘBIE GIŻYCKO 2, M.GIŻYCKO**

Na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczącej nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr 164 z 2003r. poz. 1588 ze zm.) 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 2003r. poz. 1589).

**1. Granice obszaru objętego analizą.**

Na potrzeby niniejszego postępowania został wyznaczony obszar analizowany w odległości trzykrotnej szerokości frontu terenu objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy. Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U.2022.503 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 w analizowanej sprawie przyjęto północną część terenu objętego wnioskiem, która przylega do dz. nr 464. W związku z powyższym analizie podlegają tereny oddalone od terenu objętego wnioskiem w odległości 73,5m w każdą ze stron, tj. front terenu równy  $24,5m \times 3 = 73,5m$ . W niniejszej sprawie wystarczające jest wyznaczenie granic obszaru analizowanego w minimalnej odległości, ponieważ w wyznaczonym obszarze analizowanym znajduje się zabudowa pozwalająca na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji.

Wyznaczenie obszaru analizowanego w odległości 73,5 m od granic terenu inwestycji pozwala organowi na dokonanie oceny możliwości zrealizowania planowanej inwestycji.

**2. Analiza obszaru.**

a) Funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze analizowanym:

W wyznaczonym obszarze analizowanym zlokalizowano: zabudowa mieszkaniowa, zabudowa handlowo-usługowa, pozostałe budynki niemieszkalne, budynki transportu i łączności. Działki znajdujące się w obszarze analizowanym to działki nr: 1107/2, 1110, 1109, 1108, 466/7, 466/7, 466/8, 1449/4, 458/1, 458/14, 458/4, 458/6, 460/1, 461, 466/13, 466/14, 468, 495, 597/5, 600/11, 599/12, 600/8, 599/11, 599/2, 599/3, 599/7, 600/1, 600/4, 465, 466/19, 466/6, 1110 oraz 466/4 w obrębie geodezyjnym Giżycko 2, miasto Giżycko.

b) Cechy istniejącej zabudowy w obszarze analizowanym:

• wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki

Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki w obszarze analizowanym wynosi od 7,17% do 100,00%. Średni wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki na obszarze objętym analizą wynosi 65,86%. Na podstawie przeprowadzonej analizy urbanistycznej zauważono, że zróżnicowanie wskaźnika zabudowy w obszarze analizowanym spowodowane jest zróżnicowaniem wielkości działek. Biorąc pod uwagę wyniki analizy, na podstawie § 5 ust. 2 w/w rozporządzenia ustalono wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji od 43% do 80,65%. Ustalenie powyższego wskaźnika pozostaje w zgodzie z ładem architektonicznym. Odstąpienie od ogólnej reguły (§ 5 ust. 1 w/w rozporządzenia) zapewni zachowanie właściwych relacji przestrzennych nie niosących za sobą negatywnych skutków urbanistycznych. Organ ustalając wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji brał pod uwagę stanowiska sądów, wielokrotnie prezentowane już w orzecznictwie, że parametry nowej zabudowy nie muszą być określone w decyzji o warunkach zabudowy wyłącznie konkretną liczbą,



- szerokość elewacji frontowej

Szerokości elewacji frontowych zabudowy w obszarze analizowanym wynoszą od 4,03m do 63,08m. Średnia szerokość elewacji frontowej na całym obszarze analizowanym (dla wszystkich funkcji i budynków) wynosi 28,94m.

Z analizy urbanistycznej wynika, że elewacje budynków nie są jednorodne. Zasady ustalania omawianego parametru uregulowane są w § 6 rozporządzenia, z którego wynika, że szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20% (ust. 1).

Jednakże dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1. Wobec czego szerokość elewacji frontowej dla projektowanej zabudowy ustala się od 10,42m do 20,00m,

- wysokość głównej kalenicy

W obszarze analizowanym występują budynki o wysokości głównej kalenicy od 2,90m do 17,60m. Średnia wysokość zabudowy w analizowanym obszarze wynosi 11,40m. Powołując się na § 8 w/w rozporządzenia po przeanalizowaniu zabudowy w obszarze analizowanym ustala się wysokość głównej kalenicy projektowanej zabudowy od 10,40m do 15,20m (maksymalna wysokość odnosi się do wysokości zabudowy zlokalizowanej na działkach sąsiednich). Ustalenia w zakresie omawianego parametru wypełniają dyspozycję § 8 rozporządzenia; wielkości ustalone dla nowej zabudowy zawierają się bowiem w przedziale wielkości omawianego parametru z obszaru analizowanego. Wyznaczona wysokość głównej kalenicy dla projektowanej zabudowy nawiązuje do form istniejących, tworząc z nimi harmonijną całość w myśl zasad wynikających z u.p.z.p.,

- geometria dachu

W obszarze analizowanym występują budynki z dachami dwuspadowymi, płaskimi oraz wielospadowymi o kącie nachylenia pości do 45°, kierunki głównych kalenic budynków w stosunku do frontu działki równoległe i prostopadłe. Powołując się na § 8 w/w rozporządzenia po przeanalizowaniu zabudowy w obszarze analizowanym ustala się dla projektowanej zabudowy – płaski, dwuspadowy, o kącie nachylenia od 5° do 45°, z główną kalenicą równoległą do frontu działki. Ustalenia w zakresie omawianego parametru wypełniają dyspozycję § 8 rozporządzenia; ustalona geometria dachu (kąt nachylenia, układ pości dachowych znajdują odzwierciedlenie w wynikach analizy),

- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej

W obszarze analizowanym występują budynki o wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej od 2,40m do 16,50m, średnia 9,00m. Na podstawie § 7 ust. 4 w/w rozporządzenia ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (mierzonej od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do dolnej krawędzi okapu) od 6,70m do 14,00m. Ustalenia w zakresie omawianego parametru wypełniają dyspozycję § 7 ust. 4 rozporządzenia; wielkości ustalone dla nowej zabudowy zawierają się bowiem w przedziale wielkości omawianego parametru z obszaru analizowanego,

- linia zabudowy

Na podstawie § 4 ust. 1 w/w rozporządzenia ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z linią zabudowy istniejących zabudowań na działkach sąsiednich wzdłuż ulicy Mickiewicza. Pozostałe linie zabudowy należy ustalić zgodnie z przepisami odrębnymi.

Linie zabudowy należy sytuować 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.).

Inwestycję należy projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.).

### 3. Dostępność do drogi publicznej.

Teren posiada dostęp do drogi publicznej – drogi gminnej (ul. Mickiewicza), zlokalizowanej na dz. nr 464 w obrębie geodezyjnym Giżycko 1, miasto Giżycko.

### 4. Uzbrojenie terenu.

W obszarze analizowanym występuje sieć wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, energetyczna oraz 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) 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 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) – Założenie Urbanistyczne Miasta Giżycka Nr rej. a-539.

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

Z up. Burmistrza  
Naczelnik  
Wydziału Planowania i Inwestycji



Adam Baran

