



ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA GIŻYCKA

**Wyniki analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ocena postępu w opracowywaniu
planów miejscowych i wieloletni program ich sporządzania**

Aktualność opracowania: 18 listopada 2010 rok

Na zlecenie Burmistrza Miasta Giżycka

Dariusz Łaguna

Zuzanna Wiśniewska

Giżycko, listopad 2010 r.

Wprowadzenie

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych burmistrz miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania.

Poprzednia analiza została wykonana w poprzedniej kadencji Rady Miejskiej w 2006 r. Od czasu jej wykonania nastąpiły istotne zmiany, związane między innymi z pracami projektowymi dotyczącymi przebudowy sieci dróg krajowych oraz przystąpieniem do opracowania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. W związku z powyższym powstała konieczność przeprowadzenia ponownej analizy w związku z rozpoczęciem prac Rady Miejskiej w nowej kadencji.

1. Ocena aktualności studium

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego sporządzone w latach 1999-2000 przyjęte Uchwałą nr XXII/16/2000 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 24 marca 2000 r. obowiązuje na terenie Miasta Giżycko. Studium zostało opracowane w trybie ustawy z dnia 27 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. 4 grudnia 2008 r. Rada Miejska w Giżycku podjęła uchwałę nr XXVI/88/08 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko. Procedura zmiany studium została w znacznej części zakończona i w najbliższym czasie projekt zmiany studium powinien zostać przedstawiony Radzie Miejskiej celem jego uchwalenia.

Powodami przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego były:

- 1) dostosowanie do wymogów obowiązującego prawa (ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
- 2) uwzględnienie nowych uwarunkowań prawnych wynikających ze zmieniających się przepisów odrębnych, w tym:
 - przepisów dotyczących prawa budowlanego,
 - przepisów o ochronie przyrody oraz przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
 - przepisów prawa ochrony środowiska,
 - przepisów o drogach publicznych,
- 3) korekta kierunków przekształceń struktury funkcjonalno-przestrzennej na obszarach pomiędzy jeziorem Niegocin a linią kolejową,

- 4) wyznaczenie nowych obszarów wymagających opracowania planów miejscowych.

2. Ocena aktualności planów miejscowych

Aktualnie na obszarze miasta obowiązuje dwanaście planów miejscowych, a kolejnych siedem jest w trakcie opracowania. W latach 2007-2010 uchwalono 5 planów miejscowych,

z czego w stosunku do 3 uchwała intencyjna została podjęta w roku 2006, a w stosunku do 2 uchwałę podjęto w roku 2008. W trakcie opracowania jest 7 planów miejscowych, przy czym w latach 2007-2010 uchwałę o przystawaniu do sporządzenia planu podjęto w stosunku do 6. Podane wyżej wartości wskazują, iż w latach 2007-2010:

1. zakończono 3 procedury uchwalenia planu wszczęte w poprzednim okresie,
2. przeprowadzono w pełni 2 procedury uchwalenia planu,
3. wszczęto 6 nowych procedur uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
4. nie zakończono jednej procedury wszczętej jeszcze w roku 2006.

Tabela 1.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie miasta Giżycka

<i>Nr</i>	<i>Plan miejscowy</i>	<i>Uchwała w sprawie uchwalenia planu</i>
1	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego obszaru Śródmieścia m.Giżycka, zawartego między ulicami: Dąbrowskiego, Kolejową, przedłużeniem Al.1 Maja, Placem Grunwaldzkim i Warszawską	Uchwała Nr VI/8/99 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 24.02.1999r.
2	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego fragmentu m.Giżycka obejmującego teren osiedla Wilanów	Uchwała Nr XXIX/89/2000 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 21.12.2000r .
3	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu zawartego pomiędzy ulicami: Konarskiego, 3 Maja, Sikorskiego i Okrzei w Giżycku	Uchwała Nr XXXIX/74/01 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 5.10.2001r.
4	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego fragmentu śródmieścia m.Giżycka - terenu zawartego między ulicami: Nadbrzeżną, Kolejową, Al.1 Maja oraz istniejącą zabudową mieszkaniową wielorodzinną	Uchwała Nr XLVI/25/02 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 26.04.2002r.
5	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu zawartego między ulicami: Staszica, Suwalską, Obwodową i Jagiełły	Uchwała Nr XXVII/3/05 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 8.02.2005r.
6	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu zawartego między ulicami: 3 Maja, Sikorskiego, Olsztyńską oraz kanałem Łuczańskim (obecna nazwa kanał Giżycki)	Uchwała Nr XLII/41/06 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 31.05.2006r.
7	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu zawartego między ulicami: Warszawską, Wodociągową, Jagiełły, Daszyńskiego, al.1 Maja i Placem Grunwaldzkim	Uchwała Nr XLII/43/06 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 31.05.2006r.
8	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego w granicach obejmujących działki nr 670/3, 670/4, fragment działki 679/13, 680/33, 680/34 i 680/36 przy ul.Warszawskiej	Uchwała Nr IX/44/07 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 21.06.2007r.

9	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu zawartego między ulicami: 1 Maja, Królowej Jadwigi, Kombatantów oraz pd.-zach. granicą działki nr 208/4	Uchwała Nr XI/60/07 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 6.09.2007r.
10	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu zawartego między ulicami: Nowowiejską, Drzymały, Wilanowską i Obwodową	Uchwała Nr XXIV/68/08 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 2.10.2008r.
11	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu zabudowy usługowo mieszkaniowej przy al. Wojska Polskiego i kanale Giżyckim	Uchwała Nr XL/36/10 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 29.04.2010r.
12	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowo – przemysłowo - mieszkaniowej przy ulicy Suwalskiej, Gdańskiej, Białostockiej, linii kolejowej i ul. Obwodowej	Uchwała Nr XLIII/59/10 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 1 lipca 2010r.

Tabela 2.

Plany miejscowe w trakcie opracowania

<i>Nr</i>	<i>Plan miejscowy</i>	<i>Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu</i>
1	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego między ulicami: Dąbrowskiego, Warszawską, Bohaterów Westerplatte i Kolejową w Giżycku.	Uchwała nr XLV/84/06 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 29 września 2006r.
2	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego między jeziorem Niegocin, kanałem Giżyckim, ulicami: Kolejową, Gdańską, Jezioną, północną granicą działki nr 302/33 oraz granicą administracyjną miasta Giżycka	Uchwała nr VI/14/07 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 2 marca 2007r.
3	Miejscowy plan przestrzennego terenu zawartego między ulicami: Kazimierza Wielkiego, Królowej Jadwigi, Aleją 1-go Maja, Szosą Obwodową oraz Jagiełły w Giżycku.	Uchwała nr XXIII/46/08 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 4 września 2008r.
4	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo – usługowej przy ul. Olsztyńskiej, Kanale Giżyckim, ul. Unii Europejskiej, 1-go Maja, 3-go Maja, Sikorskiego w Giżycku.	Uchwała nr XXIII/47/08 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 4 września 2008r.
5	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkalno-usługowej, zawartego między: kanałem Giżyckim, jez. Niegocin, ul. Moniuszki i jez. Kisajno w Giżycku.	Uchwała nr XLIII/60/10 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 1 lipca 2010 roku
6	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Twierdzy Boyen, zawartego między ul. Moniuszki, jez. Niegocin a zach. granicą działki nr 294 w Giżycku.	Uchwała nr XLIII/61/10 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 1 lipca 2010 roku
7	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usług turystycznych, zawartych między: jez. Kisajno, jez. Tajty, ul. Moniuszki a zach. granicą działki nr 340/13 w Giżycku.	Uchwała nr XLIII/62/10 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 1 lipca 2010 roku

Rysunek 1.

Przestrzenne rozmieszczenie planów miejscowych obowiązujących i opracowywanych

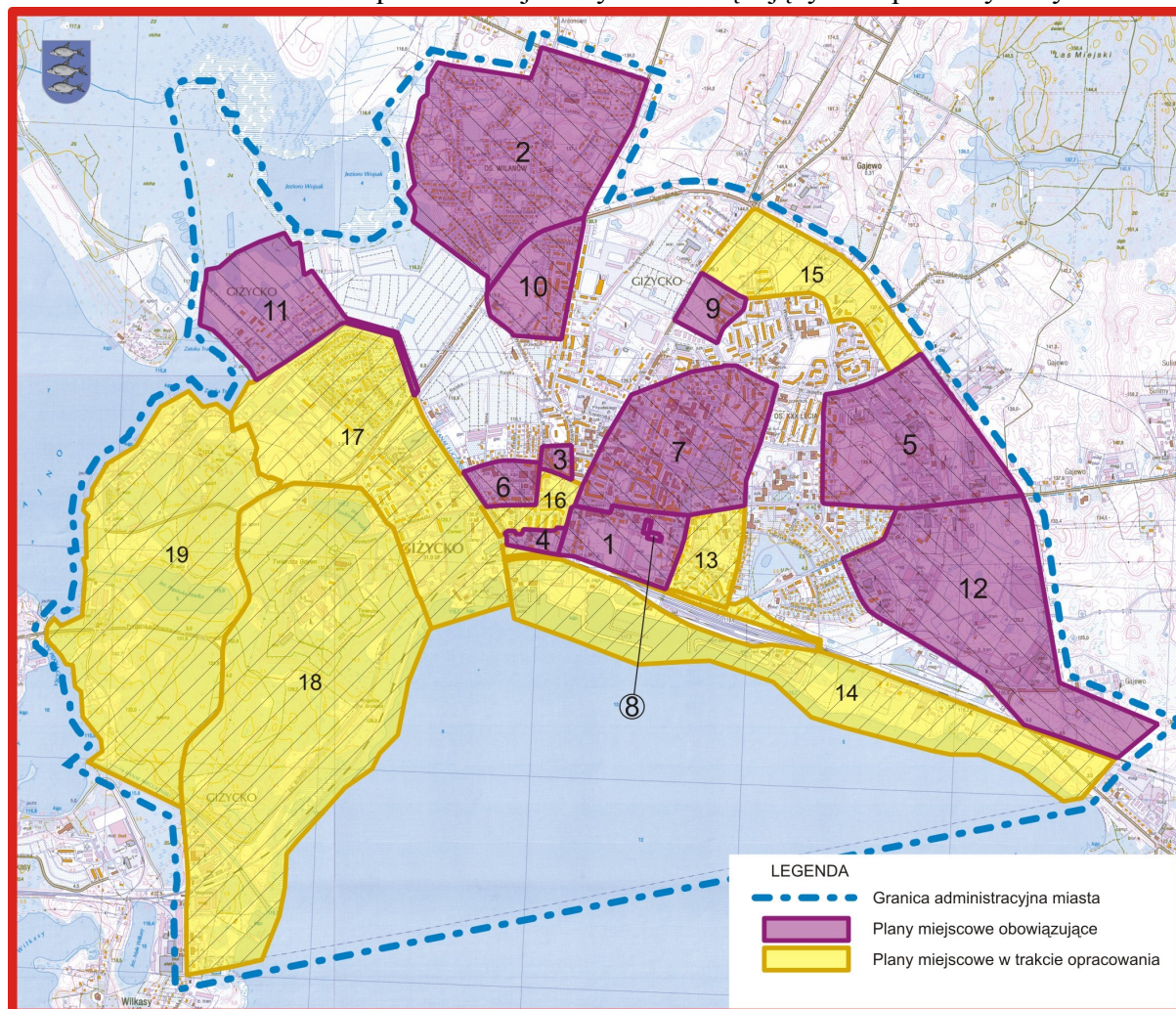


Tabela 3.

Bilans powierzchni terenów objętych planami miejscowymi lub projektami planów

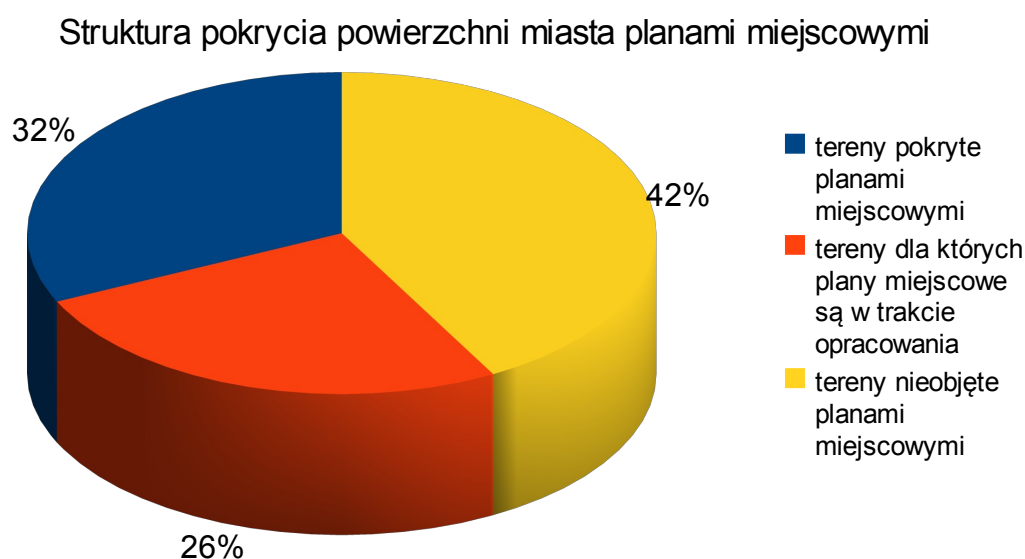
<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Powierzchnia miasta Giżycko</i>	<i>Udział terenów pokrytych planami miejscowymi w powierzchni miasta</i>	<i>Udział terenów, dla których opracowywane są plany miejscowe w powierzchni miasta</i>	<i>Łączny udział terenów pokrytych planami miejscowymi lub projektami planów w powierzchni miasta</i>
Powierzchnia	1387 ha	32%	26%	58%

W latach 2002-2006 udział obowiązujących planów miejscowych w powierzchni

miasta Giżycko wynosił 20%, natomiast 25% powierzchni miasta pokryte było przygotowywanymi projektami planów, a w stosunku do 2% podjęto uchwały intencyjne. W związku z powyższym 47% powierzchni miasta pozostawało wolne od opracowań. W wyniku uchwalenia planów miejscowych w latach 2007-2010, aktualnie powierzchnia miasta w 32% pokryta jest obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego. Dodatkowo dla 26% powierzchni miasta opracowywane są plany miejscowe, po uchwaleniu których 58% powierzchni miasta objęte będzie opracowaniami.

Rysunek 2.

Struktura pokrycia powierzchni miasta planami miejscowymi



Korzyści płynące z posiadania planów miejscowych:

1. Plan miejscowy reguluje niezwykle ważne rozwiązania dotyczące układów komunikacyjnych, zabezpieczając odpowiednie tereny na rozbudowę układów dotychczasowych, jak również na budowę nowych. Plan wskazuje klasyfikację ulic oraz innych szlaków komunikacyjnych regulując jednocześnie docelową strukturę ich własności.
2. Ustalenia planu wyznaczają dopuszczalne wskaźniki w zakresie zabudowy dotyczące np. ilości miejsc parkingowych w stosunku do liczby mieszkań lub liczby zatrudnionych. Pozwala to na zapewnienie układu funkcjonalnego, w którym relacja zabudowy i wolnej przestrzeni pozostaje w optimum.
3. Ustalenia planów muszą być zgodne ze studium (studium nie stanowi podstawy prawnej do wydawanych decyzji).
4. Restrykcyjnie nakreślone normy w zakresie dopuszczalnego rodzaju zabudowy oraz

parametrów technicznych zabudowy, pozwalają uniknąć chaosu przestrzennego wprowadzając spójność kolorystyki i form architektonicznych, zarówno na terenach zainwestowanych jak i dotychczas niezabudowanych.

5. Opracowanie planów miejscowych pozwala skoncentrować jednorodną zabudowę, co ułatwia realizację infrastruktury technicznej i obniża koszty jednostkowe tych inwestycji.
6. Plan miejscowy zawiera ustalenia ochronne (ograniczenia w zabudowie, zakazy zabudowy, itp.). Często są one warunkiem pozwalającym na zachowanie unikalnych linii widokowych obejmujących kompleksy zabytkowe lub atrakcyjne rekreacyjnie nadbrzeża jezior. Jest to istotny element ochrony krajobrazu naturalnego i kulturowego.
7. Dla obszarów objętych planem zagospodarowania przestrzennego procedura poprzedzająca proces budowlany jest łatwiejsza i krótsza.
8. W przypadku terenu objętego dokumentacją planistyczną nie trzeba wydawać decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Gmina nie ponosi więc kosztów opracowania decyzji. Koszt sporządzenia projektu jednej decyzji wynosi średnio ok. 300 zł.. Koszt sporządzenia planu waha się od ok. 1500 zł do 3000 zł za hektar. Cena zależna jest od wielkości terenu (im większy tym taniej) i skali trudności. Na obszarach gdzie wydawane są liczne decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu korzystniejsze jest opracowanie planu miejscowego.
9. Potencjalny inwestor może uzyskać informacje o terenach przez niego poszukiwanych, w tym o powierzchni terenu, o możliwości zabudowy, obsłudze komunikacyjnej i uzbrojeniu terenu.

3. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

W latach 2007-2010 wydano 136 decyzji o warunkach zabudowy. W odniesieniu do 25 wszczętych spraw zawieszono postępowanie lub pozostawiono bez rozpoznania (ze względu na brak kompletnych wniosków).

Tabela 4.

Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w latach 2007 – 2010

Przedziały czasowe	Liczba wydanych decyzji
rok 2007	41
rok 2008	37
rok 2009	26
rok 2010 (do końca października)	32
Razem:	136

Najczęściej decyzje dotyczyły realizacji lub modernizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W stosunku do poprzedniego okresu (2002 – 2006) nastąpił znaczący wzrost ilości wydawanych decyzji związanych z zabudową usługową i handlową. W stosunku do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie zauważono istotnych zmian w odniesieniu do analogicznego okresu. Liczbę wydanych decyzji w latach 2007 – 2010 z podziałem na poszczególne rodzaje przedstawiono w tabeli 3.

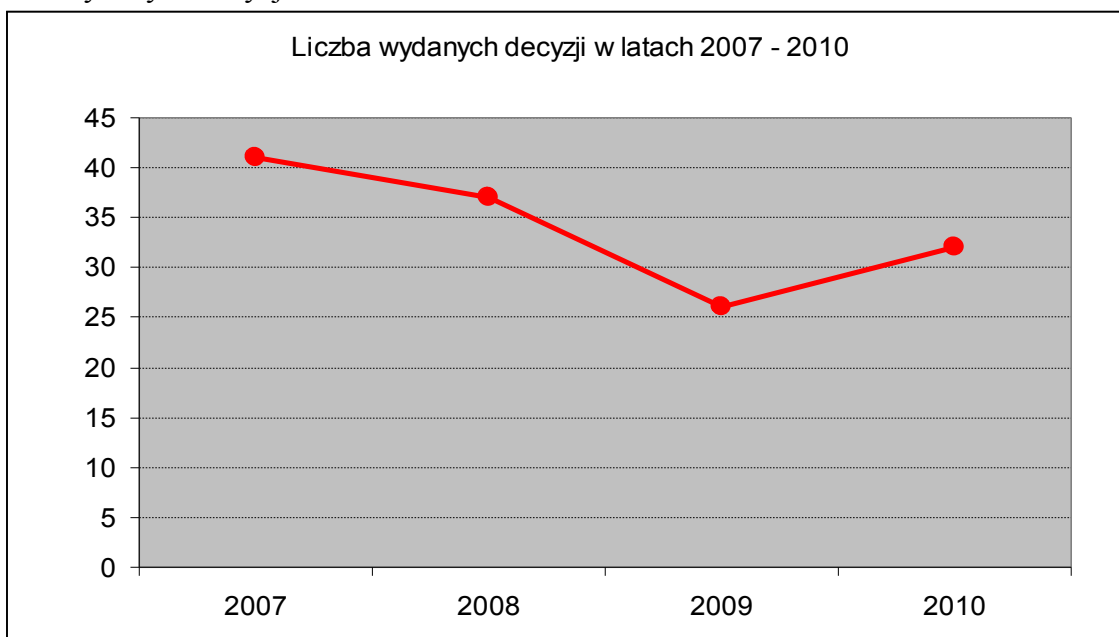
Tabela 5.

Decyzje o warunkach zabudowy wydane w latach 2007-2010

Rodzaj decyzji	Liczba wydanych decyzji				RAZEM
	2007	2008	2009	2010	
budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne	13	6	10	7	36
zmiana sposobu użytkowania nieruchomości	4	4	2	1	11
budynki usługowe bez handlowych	10	8	4	3	25
budynki gospodarcze, garaże	4	6	4	11	25
budynki handlowe	1	3	0	1	5
zakłady produkcyjne, warsztaty, magazyny	1	1	2	3	7
budownictwo wielorodzinne	5	4	3	2	14
infrastruktura techniczna (sieci, drogi)	1	2	0	2	5
inne inwestycje publiczne	2	3	1	2	8
Razem:	41	37	26	32	136

Rysunek 3.

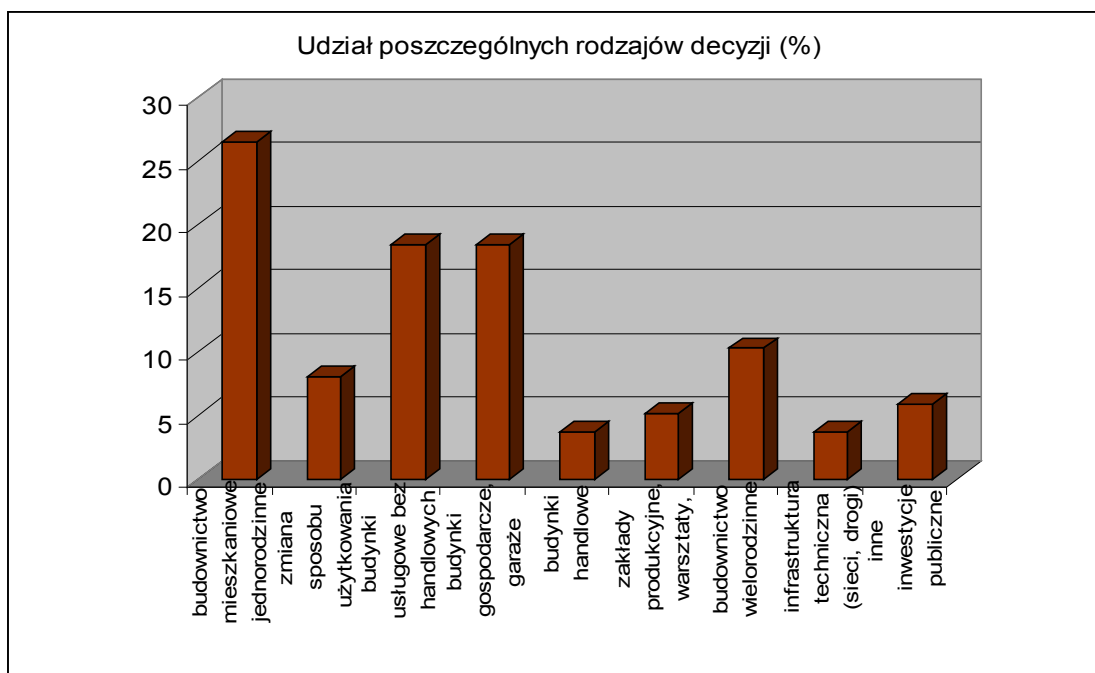
Liczba wydanych decyzji w latach 2007 – 2010



W analizowanym okresie liczba wydanych decyzji zaczęła spadać, co było skutkiem uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w części wschodniej miasta (obszary przemysłowe) oraz w części północnej (w sąsiedztwie jeziora). W poprzednim okresie (2002 – 2006) wydano w tych obszarach ok. 40 decyzji. W obecnej sytuacji (po uchwaleniu planów) decyzje o pozwoleniu na budowę wydawane są na podstawie ustaleń planu.

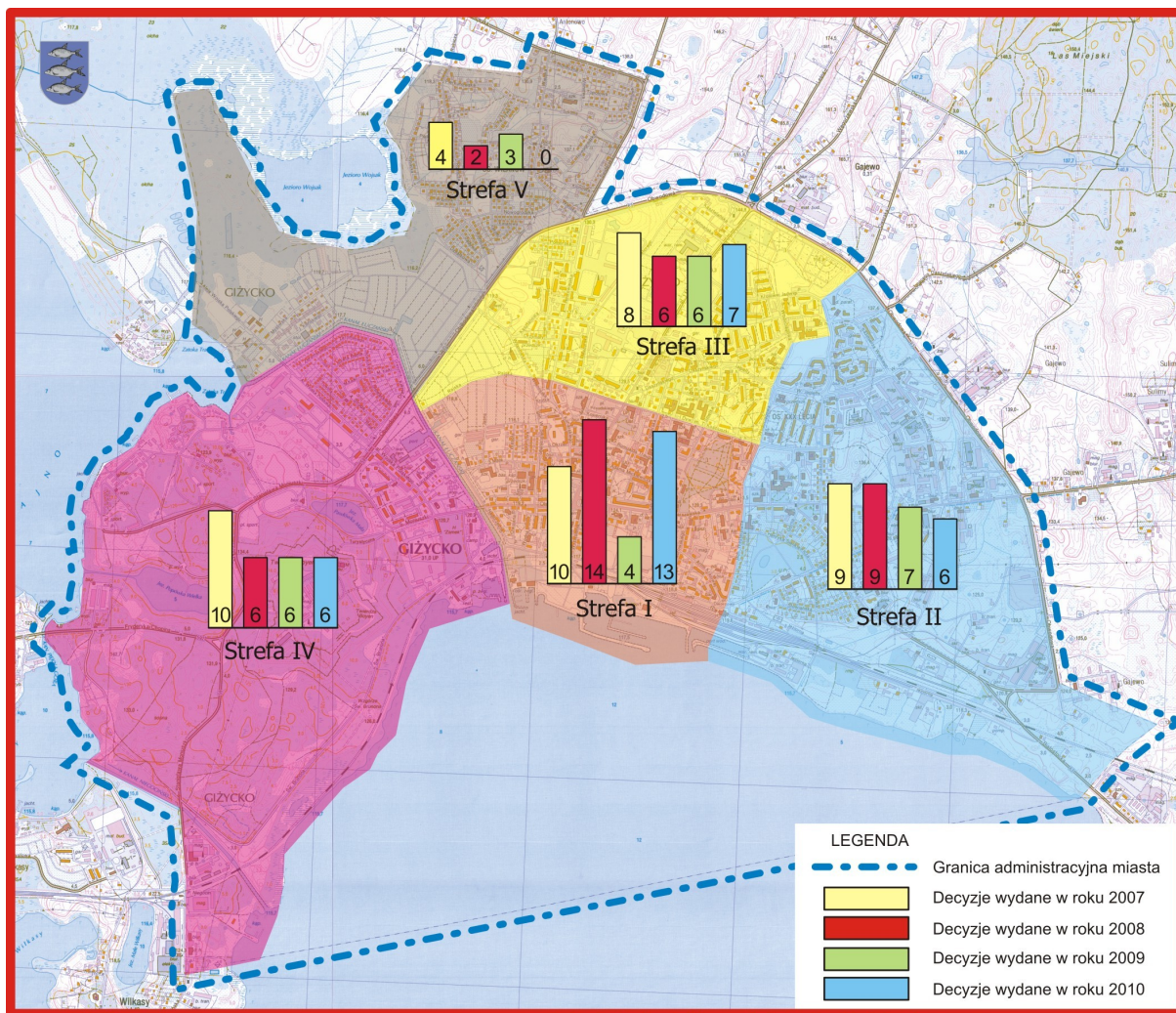
Rysunek 4.

Udział poszczególnych rodzajów decyzji w latach 2007 - 2010



Rysunek 5.

Koncentracja przestrzenna wydawanych decyzji w latach 2007-2010



4. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

W latach 2007 -2010 wydanych zostało 68 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Najczęściej decyzje obejmowały budowę lub modernizację sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci energetycznych, gazowniczych, wodociągowych, kanalizacyjnych i ciepłowniczych.

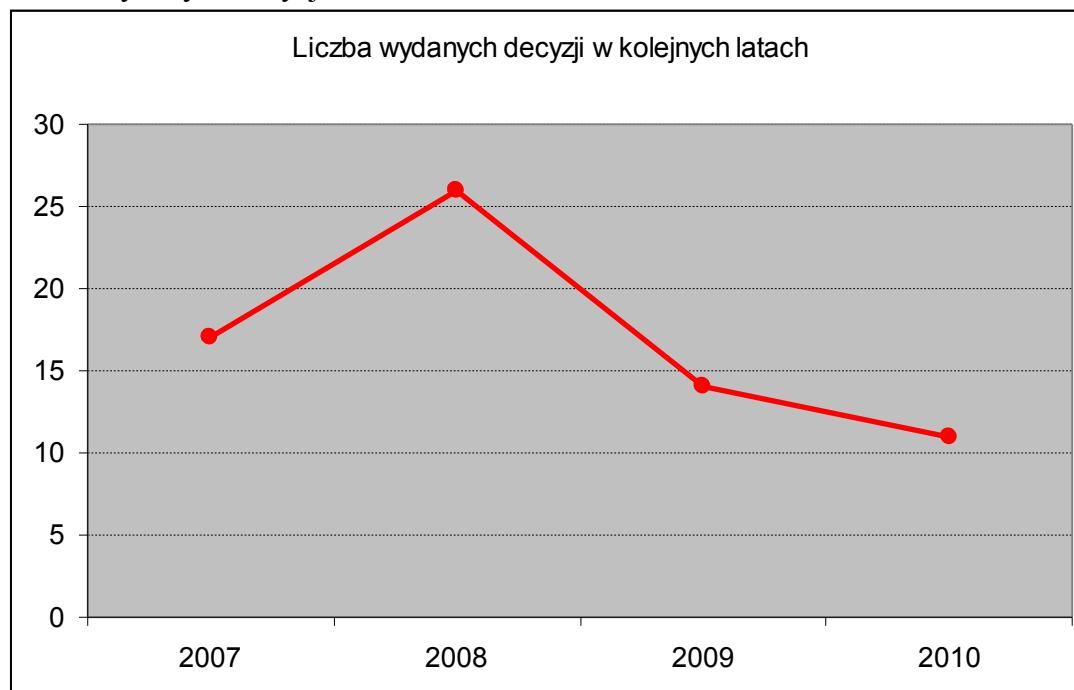
Tabela 6.

Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane w latach 2007 - 2010

Zakres przedmiotowy decyzji	2007	2008	2009	2010	RAZEM
Sieci infrastruktury technicznej	8	7	6	5	26
Budynki użyteczności publicznej	0	3	0	0	3
Inwestycje drogowe	4	5	1	0	10
Oświetlenie ulic i inne	5	11	7	6	29
Razem	17	26	14	11	68

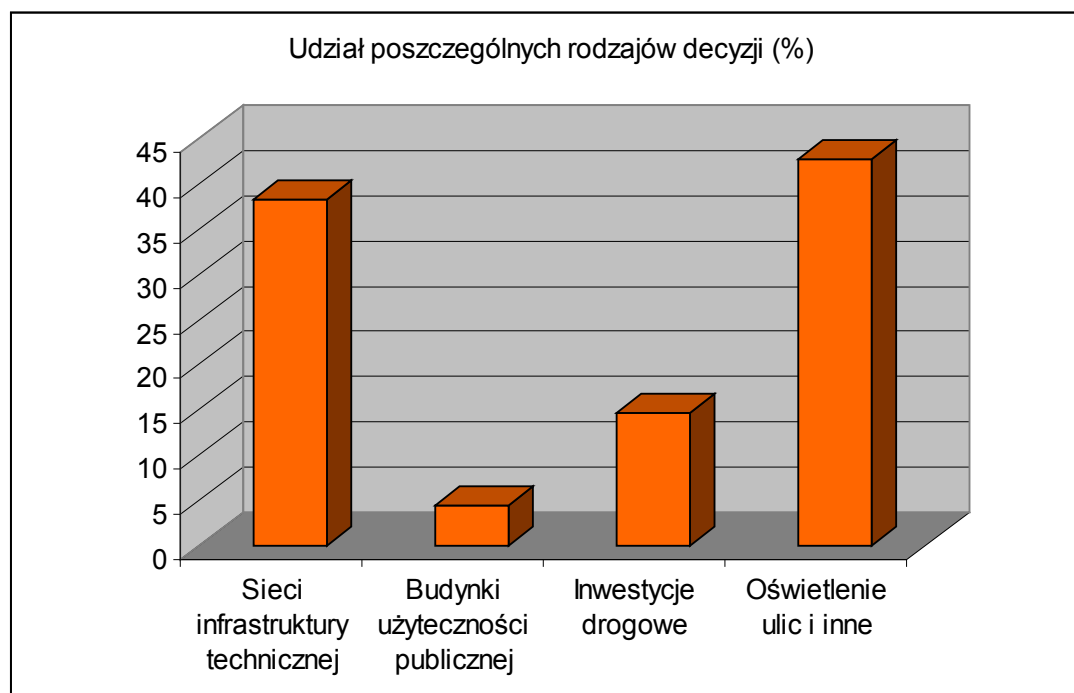
Rysunek 6.

Liczba wydanych decyzji w latach 2007 – 2010



Rysunek 7.

Udział poszczególnych rodzajów decyzji w latach 2007 - 2010



Podsumowanie

Zgodnie z zaleceniami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono ocenę aktualności studium i planów miejscowych na terenie miasta Giżycka. Wyniki analiz zostały sporządzone na zlecenie Burmistrza miasta i przekazane Radzie Miejskiej.

Wyniki analizy dokumentacji planistycznej w zakresie planów miejscowych wskazały, że aktualnie 32% obszaru miasta jest objęta tymi dokumentami. Sumując plany obowiązujące i w trakcie opracowania, ponad połowa powierzchni miasta objęta będzie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Wszystkie wnioski w zakresie planów miejscowych są realizowane na bieżąco. W trakcie kadencji Rady Miejskiej 2006 – 2010 uchwalono trzy plany miejscowe. Roczne wydatki budżetowe na cele dokumentacji planistycznej kształtują się na poziomie 0,1% -0,2 % wydatków ogółem. Jednocześnie należy podkreślić, że w miarę wzrostu pokrycia miasta planami miejscowymi maleją wydatki budżetowe przeznaczane na wydawanie decyzji o warunkach zabudowy.

Plany miejscowe sporządzane są w miarę potrzeb społeczności lokalnej. Kolejne dokumenty powinny być realizowane w ramach wieloletniego programu planowania przestrzennego w celu stworzenia możliwości decyzyjnych w zakresie rzeczowym i finansowym w długim okresie czasu.