



**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA GIŻYCKO**

załącznik nr .... do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Giżycku

z dnia ..... 2018 r.

Giżycko, 2018 r.

Opracowanie wykonano na zlecenie  
**Miasta Giżycko**

przez

Zespół autorski:

**mgr inż. Grzegorz Kołosionek Z-545 – główny projektant**

**inż. Wioletta Hanusiewicz**

**mgr inż. Sylwia Krężel**

**mgr inż. Ewelina Leśniewska**

**mgr inż. Paulina Jędrzejczyk**

**mgr inż. Zuzanna Prochera**

**Katarzyna Krycka**

**SPIS TREŚCI**

<b>INFORMACJE OGÓLNE .....</b>	<b>10</b>
1. PODSTAWA SPORZĄDZENIA ZMIANY STUDIUM .....	11
2. CEL I ZADANIA ZMIANY STUDIUM.....	11
<b>ROZDZIAŁ I.....</b>	<b>13</b>
<b>UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA .....</b>	<b>13</b>
3. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POŁOŻENIA MIASTA .....	14
4. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA I ZAGOSPODAROWANIA.....	18
4.1. Dotychczasowe przeznaczenie terenu .....	18
4.2. Dotychczasowe zagospodarowanie terenu .....	18
4.3. Struktura osadnicza .....	20
4.3.1. Tereny mieszkaniowe .....	20
4.3.2. Tereny usługowe .....	20
4.3.3. Tereny zabudowy produkcyjnej .....	21
4.3.4. Tereny zieleni urządzonej i cmentarzy .....	22
4.3.5. Tereny usług turystycznych .....	23
4.3.6. Tereny wojskowe.....	25
5. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY .....	25
6. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA, W TYM STANU ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO .....	26
6.1. Stan środowiska.....	26
6.1.1. Rzeźba terenu .....	26
6.1.2. Budowa geologiczna .....	27
6.1.3. Gleby.....	28
6.1.4. Wody .....	29
6.1.5. Warunki klimatyczne.....	32
6.1.6. Flora.....	32
6.1.7. Fauna .....	34
6.1.8. Stan powietrza atmosferycznego.....	34
6.1.9. Surowce naturalne.....	35
6.2. Stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej .....	35
6.2.1. Stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej.....	35
6.2.2. Stan leśnej przestrzeni produkcyjnej .....	37
6.3. Wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego .....	38
6.3.1. Ochrona środowiska.....	38
6.3.2. Ochrona przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego .....	38
7. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ .....	43
7.1. Rys historyczny.....	43
7.2. Zasoby środowiska kulturowego .....	48
7.3. Obiekty objęte ochroną konserwatorską .....	52
7.4. Obiekty będące w ewidencji zabytków .....	54
7.5. Stanowiska archeologiczne.....	56

8. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z REKOMENDACJI I WNIOSKÓW ZAWARTYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM LUB OKREŚLENIA PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY GRANIC KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH .....	58
9. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WARUNKÓW I JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONY ICH ZDROWIA .....	59
9.1. Demografia .....	59
9.2. Struktura gospodarcza, bezrobocie .....	63
9.3. Jakość życia mieszkańców .....	67
9.4. Wychowanie przedszkolne i oświata .....	69
9.5. Kultura .....	71
9.6. Sport i rekreacja .....	73
9.7. Ochrona zdrowia .....	73
10. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA .....	74
11. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY .....	75
11.1. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne .....	76
11.1.1. Ujęcie ekonomiczne .....	76
11.1.2. Ujęcie środowiskowe .....	82
11.1.3. Ujęcie społeczne .....	83
11.2. Prognozy demograficzne .....	84
11.3. Możliwości finansowania inwestycji .....	87
11.4. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę .....	92
11.4.1. Metodologia .....	92
11.4.2. Zapotrzebowanie na nową zabudowę .....	94
11.4.3. Chłonność terenów w podziale na funkcje zabudowy .....	96
11.4.4. Zapotrzebowanie na nową zabudowę poza obszarami mieszkaniowymi istniejącymi i wyznaczonymi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego .....	111
11.4.5. Podsumowanie i wytyczne .....	112
12. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU PRAWNEGO GRUNTÓW .....	114
13. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH .....	116
13.1. Obiekty i tereny chronione na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody .....	116
13.2. Obiekty i tereny chronione na podstawie ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze .....	116
13.3. Obiekty i tereny chronione na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych .....	116
13.4. Obiekty i tereny chronione na podstawie ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach .....	116
13.5. Obiekty i tereny chronione na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami .....	117
13.6. Obiekty i tereny chronione na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne .....	117
14. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH .....	118
15. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA UDOKUMENTOWANYCH ZŁÓŻ KOPALIN, ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH ORAZ UDOKUMENTOWANYCH KOMPLEKSÓW PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA .....	118
16. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH .....	118
17. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPIEŃ UPORZĄDKOWANIA .....	

GOSPODARKI WODNO – ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI .....	119
17.1. Stan systemu komunikacyjnego.....	119
17.1.1. Komunikacja drogowa .....	121
17.1.2. Komunikacja kolejowa .....	122
17.1.3. Komunikacja autobusowa.....	122
17.2. Stan infrastruktury technicznej .....	122
17.2.1. Gospodarka wodno-ściekowa.....	124
17.2.1.1. Ujęcia wody.....	124
17.2.1.2. Sieć wodociągowa.....	124
17.2.1.3. Sieć kanalizacyjna .....	126
17.2.2. Zaopatrzenie w energię elektryczną .....	127
17.2.3. Zaopatrzenie w gaz .....	127
17.2.4. Zaopatrzenie w energię ciepłą.....	129
17.2.5. Telekomunikacja .....	129
17.2.6. Gospodarka odpadami .....	130
18. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZADAŃ SŁUŻĄCYCH REALIZACJI LOKALNYCH I PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH .....	131
18.1. Lokalne cele publiczne.....	131
18.2. Ponadlokalne cele publiczne.....	132
19. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ .....	132
<b>ROZDZIAŁ II.....</b>	<b>133</b>
<b>KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA 133</b>	
20. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO .....	134
20.1. ZASADY KSZTAŁTOWANIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ.....	134
20.2. ZMIANY W STRUKTURZE UŻYTKOWANIA GRUNTÓW I UKŁADACH OSADNICZYCH.....	135
20.3. ZMIANY W UKŁADZIE KOMUNIKACYJNYM .....	136
20.4. ZMIANY W SYSTEMACH INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ .....	136
21. KIERUNKI I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW... 137	
21.1. KIERUNKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	137
21.2. FUNKCJONALNE JEDNOSTKI TERENOWE – SZCZEGÓŁOWE ZASADY I STANDARDY ZAGOSPODAROWANIA .....	140
21.3. ZASADY LOKALIZACJI MIEJSC POSTOJOWYCH.....	153
22. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK 154	
23. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ .....	156
23.1. OGRANICZENIA DOTYCZĄCE WYSOKOŚCI ZABUDOWY W ISTNIEJĄCEJ STREFIE „B” CZĘŚCIOWEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ .....	159
24. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI.....	159
25. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ .....	160
26. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM ORAZ PONADLOKALNYM .....	163
26.1. INWESTYCJE O ZNACZENIU LOKALNYM.....	163
26.2. INWESTYCJE O ZNACZENIU PONADLOKALNYM .....	163
27. NARZĘDZIA REALIZACJI STUDIUM – POLITYKI PRZESTRZENNEJ .....	164
27.1. OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	165

27.2. OBSZARY, DLA KTÓRYCH ISTNIEJE OBOWIĄZEK SPORZĄDZENIA PLANÓW MIEJSCOWYCH .....	168
27.3. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	168
28. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.....	170
29. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH .....	171
30. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY.....	172
31. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH.....	172
32. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI.....	172
33. OBSZARY ZDEGRADOWANE.....	173
34. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 kW, A TAKŻE ICH STREFY OCHRONNE .....	173
35. TERENY ZAMKNIĘTE.....	174
36. OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM.....	174
<b>ROZDZIAŁ III.....</b>	<b>175</b>
<b>UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ</b>	
<b>ZMIANY STUDIUM .....</b>	<b>175</b>
PODSTAWY PRAWNE .....	179
LITERATURA.....	181

**SPIS TABEL**

Tab.1. Użytkowanie terenu w mieście Giżycko .....	19
Tab.2. Pomniki przyrody na obszarze miasta Giżycko.....	39
Tab.3. Zabytki wpisane do rejestru .....	53
Tab.4. Zabytki wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków.....	55
Tab.5. Stanowiska archeologiczne na terenie miasta Giżycko.....	56
Tab.6. Budynki oddane do użytkowania w latach 2005–2014.....	79
Tab.7. Powierzchnia użytkowa budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania i rozbudowanych w latach 2005–2014.....	81
Tab.8. Powierzchnia użytkowa budynków niemieszkalnych oddanych do użytkowania i rozbudowanych w latach 2005–2014.....	81
Tab.9. Prognoza demograficzna dla miasta Giżycko do roku 2045.....	85
Tab.10. Prognozowane saldo migracji ludności na obszary miejskie o znaczeniu ponadlokalnym w okresach 5-letnich .....	86
Tab.11. Szacowana liczba mieszkańców miasta Giżycko w roku 2045 .....	87
Tab.12. Wydatki miasta .....	90
Tab.13. Zapotrzebowanie na nową zabudowę w podziale na funkcje zabudowy .....	95
Tab.14. Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno- przestrzennej w granicach jednostek osadniczych .....	99
Tab.15. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko, przyjętym uchwałą Nr VI/8/99 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 24.02.1999 r. ....	100
Tab.16. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko, przyjętym uchwałą Nr XXIX/89/2000 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 21.12.2000 r. ....	100
Tab.17. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko, przyjętym uchwałą Nr XXXIX/74/01 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 5.10.2001 r. ....	101
Tab.18. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko, przyjętym uchwałą Nr XLVI/25/02 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 26.04.2002 r. ....	101
Tab.19. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko, przyjętym uchwałą Nr XXVII/3/05 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 8.02.2005 r.....	101
Tab.20. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko, przyjętym uchwałą Nr XLII/41/06 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 31.05.2006 r.....	102
Tab.21. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko, przyjętym uchwałą Nr XLII/43/06 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 31.05.2006 r.....	102
Tab.22. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko, przyjętym uchwałą Nr IX/44/07 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 21.06.2007 r. ....	103
Tab.23. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko, przyjętym uchwałą Nr XI/60/07 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 6.09.2007 r. ....	103
Tab.24. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko, przyjętym uchwałą Nr XXIV/68/08 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 2.10.2008 r.....	103
Tab.25. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko, przyjętym uchwałą Nr XL/36/10 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 29.04.2010 r. ....	104

Tab.26. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko, przyjętym uchwałą Nr XLIII/59/10 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 1.07.2010 r.....	104
Tab.27. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko, przyjętym uchwałą Nr IX/31/11 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 27.04.2011 r. ....	105
Tab.28. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko, przyjętym uchwałą Nr XV/107/11 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 17 listopada 2011 r. ....	105
Tab.29. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko, przyjętym uchwałą XVIII/8/12 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 15 marca 2012 r.....	106
Tab.30. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko, przyjętym uchwałą Nr XII/73/2015 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 20 sierpnia 2015 r. ....	106
Tab.31. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko, przyjętym uchwałą Nr XIII/91/2015 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 17 września 2015 r. ....	107
Tab.32. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko, przyjętym uchwałą Nr XV/99/2015 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 22 października 2015 r.....	107
Tab.33. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko, przyjętym uchwałą Nr XV/98/2015 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 22 października 2015 r.....	108
Tab.34. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko, przyjętym uchwałą Nr XXI/31/2016 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 30 marca 2016 r. ....	108
Tab.35. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko, przyjętym uchwałą Nr XXIII/56/2016 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 25 maja 2016 r. ....	108
Tab.36. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko, przyjętym uchwałą Nr XXVII/107/2016 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 28 września 2016 r. ....	109
Tab.37. Chłonność terenów na obszarze miasta Giżycko.....	110
Tab.38. Zapotrzebowanie na nową zabudowę poza obszarami wyznaczonymi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej.....	111
Tab.39. Zestawienie struktury funkcjonalnej miasta Giżycko .....	135
Tab.40. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Giżycko .....	165
Tab.41. Wykaz terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych .....	174
Tab.42. Wykaz terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej, stanowiących kompleksy wojskowe.....	174



**SPIS RYCIN**

Ryc.1. Położenie administracyjne miasta Giżycko .....	15
Ryc.2. Położenie fizyczno-geograficzne miasta Giżycko .....	17
Ryc.4. Mapa geologiczna miasta Giżycko .....	28
Ryc.5. Cieki powierzchniowe, zbiorniki wodne i działy wodne.....	31
Ryc.6. Grunty rolne na terenie miasta Giżycko .....	36
Ryc.7. Grunty leśne na terenie miasta Giżycko .....	37
Ryc.8. Uwarunkowanie przyrodnicze na terenie miasta Giżycko .....	42
Ryc.9. Struktura płci i wieku mieszkańców miasta Giżycko.....	60
Ryc.10. Liczba kobiet na 100 mężczyzn .....	60
Ryc.11. Ludność w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym .....	61
Ryc.12. Przyrost naturalny .....	62
Ryc.13. Urodzenia i zgony.....	62
Ryc.14. Wykształcenie ludności .....	63
Ryc.15. Podmioty gospodarcze w rejestrze REGON w latach 2006 - 2015 .....	63
Ryc.16. Podmioty gospodarcze w rejestrze REGON na tle gmin powiatu.....	64
Ryc.17. Podmioty gospodarcze w rejestrze REGON według sekcji PKD .....	65
Ryc.18. Struktura zatrudnienia .....	65
Ryc.19. Liczba bezrobotnych zarejestrowanych na terenie miasta Giżycko.....	66
Ryc.20. Warunki mieszkaniowe .....	67
Ryc.21. Warunki mieszkaniowe .....	68
Ryc.22. Warunki mieszkaniowe .....	68
Ryc.23. Wyposażenie mieszkań .....	69
Ryc.24. Szkoły podstawowe .....	70
Ryc.25. Gimnazja .....	71
Ryc.26. Zasoby woluminów w bibliotekach.....	72
Ryc.27. Opieka zdrowotna .....	74
Ryc.28. Budynki oddane do użytkowania .....	79
Ryc.29. Budynki niemieszkalne oddane do użytkowania .....	79
Ryc.30. Budynki rozbudowane .....	80
Ryc.31. Budynki niemieszkalne rozbudowane .....	80
Ryc.32. Dochody miasta ogółem .....	88
Ryc.33. Źródła i wartości dochodów miasta w mln zł .....	88
Ryc.34. Dochody na 1 mieszkańca.....	89
Ryc.35. Wydatki majątkowe inwestycyjne miasta .....	90
Ryc.36. Planowane wydatki inwestycyjne miasta .....	91
Ryc.37. Struktura wybranych wydatków miasta Giżycko .....	92
Ryc.38. Obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej ....	98
Ryc.39. Grunty będące własnością miasta Giżycko.....	115
Ryc.40. Schemat układu komunikacyjnego miasta Giżycko.....	120
Ryc.41. Schemat infrastruktury technicznej na obszarze miasta Giżycko .....	123
Ryc.42. Długość sieci wodociągowej na 100 km <sup>2</sup> .....	125
Ryc.43. Zużycie wody z wodociągów .....	125
Ryc.44. Ludność korzystająca z sieci kanalizacyjnej .....	126
Ryc.45. Długość sieci kanalizacyjnej na 100 km <sup>2</sup> .....	126
Ryc.46. Ludność korzystająca z sieci gazowej .....	128
Ryc.47. Długość sieci gazowej na 100 km <sup>2</sup> .....	128

## **INFORMACJE OGÓLNE**

## 1. PODSTAWA SPORZĄDZENIA ZMIANY STUDIUM

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zwane dalej „studium”, jest podstawowym dokumentem planistycznym, który określa politykę przestrzenną gminy, w tym zasady zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945).

Podstawą do sporządzenia niniejszej zmiany studium była uchwała Nr XXVIII/117/2016 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 26 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w granicach administracyjnych miasta Giżycko. Dotychczas dla obszaru miasta Giżycko istniało obowiązujące studium, a sporządzenie niniejszego opracowania wynikało z konieczności aktualizacji jego treści pod kątem bieżących potrzeb i możliwości poprzez określenie kierunków rozwoju, w tym rozwoju społeczno-gospodarczego, a także wiązało się z dostosowania dokumentów planistycznych do obowiązujących przepisów prawa.

Zawartość niniejszego dokumentu jest zgodna z art. 10 wspomnianej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) oraz z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. nr 118 poz. 1233).

Przedmiotem zmiany Studium jest dostosowanie jego problematyki do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz konieczność dokonania aktualizacji uwarunkowań i określenia kierunków zmian w polityce przestrzennej gminy uwzględniających oczekiwania mieszkańców i władz gminy przy uwzględnieniu zasady zrównoważonego rozwoju.

## 2. CEL I ZADANIA ZMIANY STUDIUM

Zgodnie z art. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), studium nie stanowi aktu prawa miejscowego, jest jednak podstawowym dokumentem planistycznym kształtującym politykę przestrzenną oraz wyznaczającym kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy. Studium sporządza się dla obszaru w granicach administracyjnych gminy, a jego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

W myśl ww. ustawy przy sporządzaniu studium lub jego zmiany uwzględnia się uwarunkowania wynikające z dokumentów planistycznych opracowanych na szczeblu krajowym (koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju), wojewódzkim (strategii rozwoju i planie zagospodarowania województwa) oraz strategii rozwoju gminy.

Studium określa kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania przestrzennego oraz lokalne zasady użytkowania terenu. Pozwala na prowadzenie gospodarki przestrzennej w sposób przemyślany, świadomy i przede wszystkim jednolity oraz na rozważne planowanie inwestycji o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

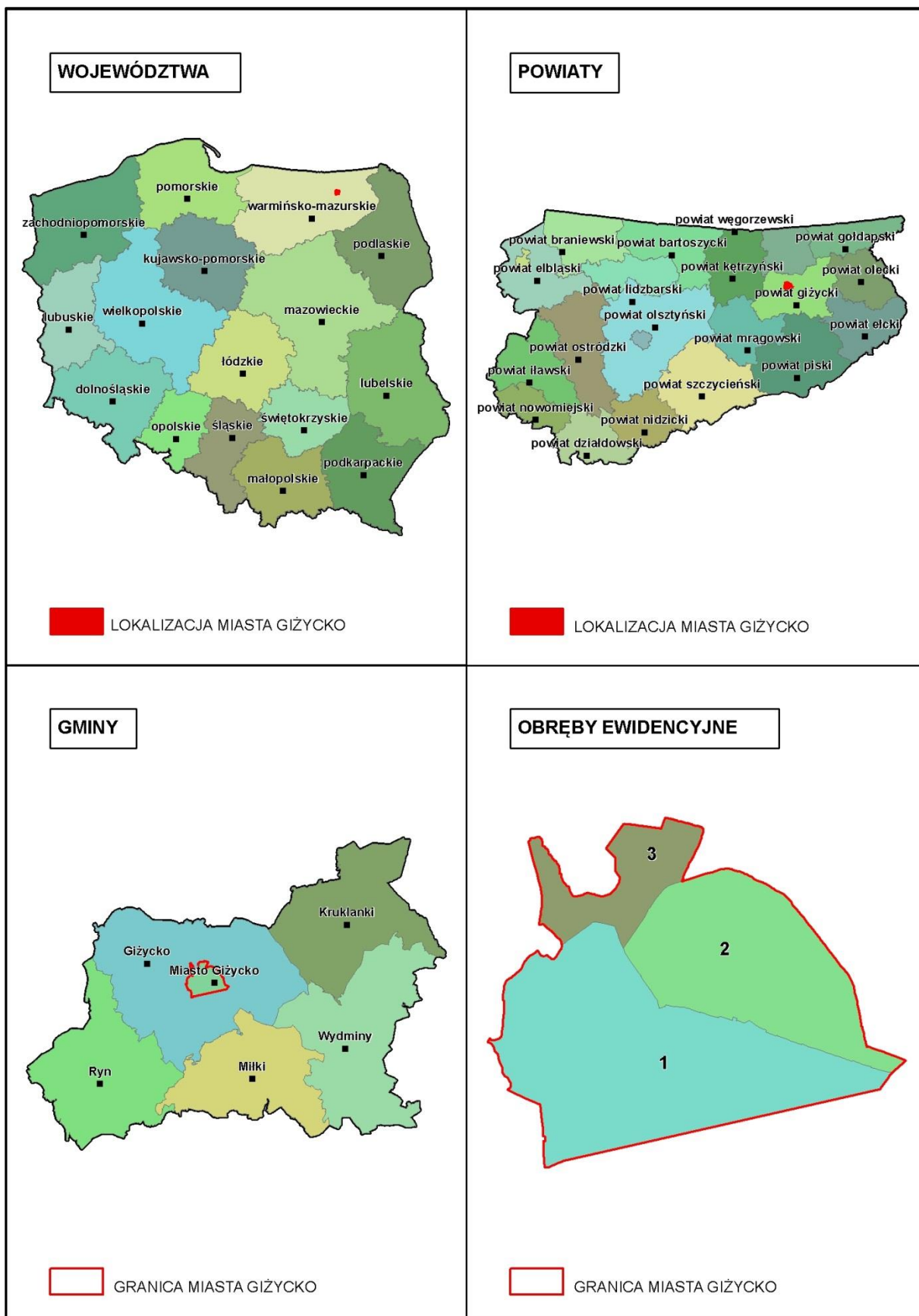
Zasadniczym celem studium jest umożliwienie prowadzenia spójnej polityki przestrzennej, powiązanej z rozwojem gospodarczym i społecznym, z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju. Niniejszy dokument wskazuje potencjał rozwoju przestrzennego, możliwości zagospodarowania nowych terenów oraz stopień przekształceń istniejącego zagospodarowania, a także konieczność ochrony obszarów i obiektów wartościowych. W związku z powyższym studium może stanowić swoistą ofertę promocyjną dla potencjalnych inwestorów.

**ROZDZIAŁ I**  
**UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA**  
**PRZESTRZENNEGO MIASTA**

### **3. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POŁOŻENIA MIASTA**

Miasto Giżycko usytuowane jest we wschodniej części województwa warmińsko-mazurskiego (Ryc.1). Miasto jest jedną z 6 gmin powiatu giżyckiego i stanowi siedzibę powiatu oraz gminy miejskiej i gminy wiejskiej Giżycko. Jest położone w centralnej części powiatu, otaczają je tereny należące do obszaru gminy wiejskiej Giżycko.

Położenie miasta Giżycko wiąże się ze znacznym oddaleniem od większych ośrodków miejskich, stanowiących ważne ośrodki gospodarcze. Odległość do Olsztyna (siedziby województwa) wynosi około 100 km, do Warszawy (stolicy państwa) wynosi około 250 km, do północnej granicy państwa – około 40 km, a do wschodniej granicy państwa – około 130 km.



Ryc.1. Położenie administracyjne miasta Giżycko

Źródło: Opracowanie własne

Pod względem komunikacyjnym miasto Giżycko posiada korzystne położenie. Przez jego teren przebiegają:

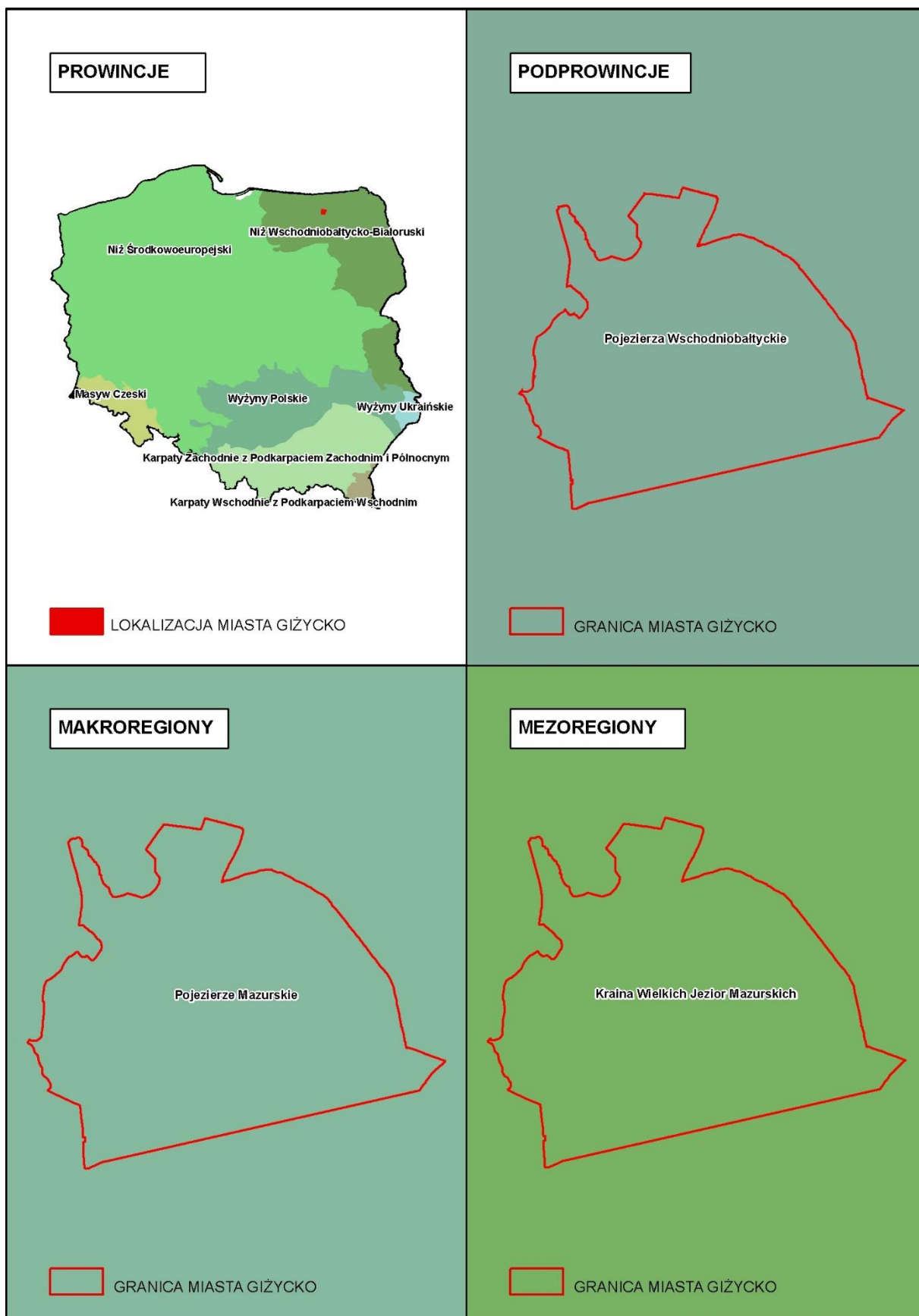
- droga krajowa nr 59 relacji Giżycko – Ryn – Mrągowo – Piecki – Nawiady – Stare Kielbonki – Rozogi,
- droga krajowa nr 63 relacji granica państwa – Węgorzewo – Giżycko – Orzysz – Pisz – granica województwa,
- droga wojewódzka nr 592 relacji Bartoszyce – Giżycko.

Ponadto w południowej części miasta przebiega linia kolejowa nr 38 relacji Białystok – Bartoszyce, a w mieście funkcjonuje dwuperonowa stacja kolejowa.

Miasto Giżycko zajmuje powierzchnię **1372 ha**, tj. **13,72 km<sup>2</sup>** (źródło: BDL GUS, dane za 2017 r.). Pod względem powierzchni miasto Giżycko jest najmniejszą gminą powiatu giżyckiego. Wg danych GUS na koniec roku 2017 miasto zamieszkiwało 29480 osób.

Według klasyfikacji dziesiątej na jednostki fizyczno-geograficzne Międzynarodowej Federacji Dokumentacyjnej (FID) (opisanej przez Jerzego Kondrackiego, w „Geografia regionalna Polski”, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2002) miasto Giżycko położone jest na obszarze Europy Wschodniej w megaregionie Niż Wschodnioeuropejski (8), w obrębie prowincji Niż Wschodniobałtycko-Białoruski (84), na obszarze podprowincji Pojezierza Wschodniobałtyckie (842), w makroregionie Pojezierze Mazurskie (842.8), w mezoregionie Kraina Wielkich Jezior Mazurskich (842.83).





Ryc.2. Położenie fizyczno-geograficzne miasta Giżycko  
 Źródło: Opracowanie własne

## **4. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA I ZAGOSPODAROWANIA**

### **4.1. Dotychczasowe przeznaczenie terenu**

W związku z faktem, iż miasto Giżycko pełni funkcję ośrodka powiatowego, główny kierunek rozwoju tej jednostki osadniczej powinien odpowiadać randze miasta i pozwalać na zaspokojenie potrzeb społeczności powiatu giżyckiego. Ponadto położenie geograficzne, ukształtowanie terenu i liczne walory przyrodnicze, krajobrazowe i kulturowe przyczyniają się także do rozwoju turystyki. Obowiązujące dokumenty planistyczne wskazują obszar miasta jako ośrodek pełniący funkcje usługowe o znaczeniu ponadlokalnym oraz rekreacyjno-wypoczynkowe i turystyczne.

Poprzednie studium oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zakładają strefowy rozwój poszczególnych części miasta i wyodrębniają strefy: modernizacji i rewitalizacji obszaru śródmiejskiego, usług ponadlokalnych oraz mieszkalnictwa, pośrednią zabudowy miejskiej o mieszkalno-usługowych funkcjach mieszanych, rekreacyjno-sportowo-wypoczynkową, przemysłową oraz strefę terenów zielonych.

W hierarchii i strukturze sieci osadniczej województwa, określonej w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Warmińsko-Mazurskiego obszar miasta Giżycko (jako miasto powiatowe) stanowi ośrodek lokalny I-rzędu. Ponadto Giżycko zdefiniowane zostało jako ośrodek obsługi ruchu turystycznego o znaczeniu ponadregionalnym oraz ośrodek rozwoju gospodarczego o znaczeniu ponadlokalnym.

### **4.2. Dotychczasowe zagospodarowanie terenu**

Miasto Giżycko zajmuje powierzchnię **1372 ha**, z czego na koniec roku 2014 (ostatnie dostępne dane w BDL GUS) niespełna 74% stanowiła powierzchnia lądowa, a nieco ponad 26% – grunty pod wodami powierzchniowymi. W strukturze form użytkowania terenu dominowały grunty zabudowane i zurbanizowane, które zajmowały około 49% powierzchni miasta, grunty rolne zajmowały około 10% powierzchni, grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione – około 10%, a pozostałe formy użytkowania stanowiły nieco ponad 5% ogólnej powierzchni miasta.

Wśród użytków rolnych przeważały grunty orne, które stanowiły ponad 60% wszystkich gruntów użytkowanych rolniczo. Łąki trwałe zajmowały ponad 11%, pastwiska trwałe – ponad 25%, a grunty rolne zabudowane i grunty pod rowami – odpowiednio po 1,4% powierzchni gruntów użytkowanych rolniczo.

Tab.1. Użytkowanie terenu w mieście Giżycko

Źródło: GUS – dane z 2014 r. (ostatnie dostępne dane)

Sposób użytkowania gruntów		Powierzchnia [ha]	Powierzchnia [%]
użytki rolne		139	10,1
	grunty orne	84	6,1
	łąki trwałe	16	1,2
	pastwiska trwałe	35	2,6
	grunty rolne zabudowane	2	0,1
	grunty pod rowami	2	0,1
grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione		136	9,9
	lasy	102	7,4
	grunty zadrzewione i zakrzewione	34	2,5
grunty pod wodami powierzchniowymi		359	26,2
	płynącymi	356	25,9
	stojącymi	3	0,2
grunty zabudowane i zurbanizowane		672	49,0
	tereny mieszkaniowe	198	14,4
	tereny przemysłowe	41	3,0
	inne tereny zabudowane	146	10,6
	tereny zurbanizowane niezabudowane	57	4,2
	tereny rekreacji i wypoczynku	79	5,8
	tereny komunikacyjne - drogi	131	9,5
	tereny komunikacyjne - kolejowe	19	1,4
	tereny komunikacyjne - inne	1	0,1
nieużytki		15	1,1
tereny różne		51	3,7
<b>SUMA</b>		<b>1372</b>	<b>100</b>

### **4.3. Struktura osadnicza**

Pomimo występowania cennych przyrodniczo terenów, obszar miasta Giżycko charakteryzuje się stosunkowo niską lesistością. Warunki przyrodniczo-krajobrazowe oraz topografia przyczyniły się do powstania równomiernie rozłożonej sieci osadniczej, z wyłączeniem terenów zlokalizowanych w południowo-zachodniej części miasta.

Występująca na terenie miasta zabudowa w większości stanowi zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz wielorodzinną, zabudowę związaną z obsługą ruchu turystycznego, m.in. miejsca noclegowe, gastronomia oraz rekreacja. Uzupełniającą formę zabudowy stanowi zabudowa produkcyjna i usługowa.

Krajobraz miasta urozmaicają kościół, zamek i zespół twierdzy Boyen, wpisane do rejestru zabytków oraz budynki użyteczności publicznej, zabytki wojenne, parki i aleje znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, a także zabytkowe cmentarze i stanowiska archeologiczne dające świadectwo tradycji i historii regionu.

#### **4.3.1. Tereny mieszkaniowe**

Miasto Giżycko stanowi ośrodek administracyjny w powiecie, z którego rozchodzą się drogi łączące je z okolicznymi miejscowościami. Zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana jest wzdłuż ciągów komunikacyjnych. W mieście Giżycko dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna oraz częściowo śródmiejska zabudowa mieszkalna z usługami w parterze (w obszarze śródmieścia).

#### **4.3.2. Tereny usługowe**

Z uwagi na pełnioną funkcję miasta powiatowego Giżycko charakteryzuje się dużą dostępnością usług publicznych (w tym administracji), usług oświaty, służby zdrowia, bezpieczeństwa publicznego i kultury.

Wśród jednostek świadczących usługi publiczne znajdują się Urząd Miejski w Giżycku, starostwo powiatowe w Giżycku, Giżyckie Centrum Kultury, Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji oraz Miejska Biblioteka Publiczna w Giżycku.

Bezpieczeństwo publiczne zapewnia policja – Komenda Powiatowa Policji (KPP) w Giżycku, straż pożarna – Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej (KPPSP) w Giżycku oraz Straż Miejska w Giżycku.

Opiekę zdrowotną zapewnia "Szpital Giżycki" Sp. z o.o. w Giżycku, Przychodnia Podstawowej Opieki Zdrowotnej oraz Wojskowa Specjalistyczna Przychodnia Lekarska SPZOZ. W godzinach nocnych i w święta opiekę zdrowotną świadczy "Szpital Giżycki" Sp. z o.o., a w razie konieczności udzielenia natychmiastowej pomocy doraźnej w związku z nagłym

zagrożeniem życia lub zdrowia Pogotowie Ratunkowe FALCK. Ponadto na obszarze miasta funkcjonują także Mazurskie Ochotnicze Pogotowie Ratunkowe, które udziela pomocy także w razie sytuacji zagrożenia zdrowia i życia nad wodą. Opieką zdrowotną pacjentów zajmują się również pielęgniarki środowiskowe, które odwiedzają osoby potrzebujące w domu i współpracują z pracownikami socjalnymi Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej. Mieszkańcy mają możliwość zakupu leków w trzynastu aptekach zlokalizowanych na terenie miasta.

Na terenie miasta zlokalizowane są następujące placówki oświatowe: klub dziecięcy, żłobek, 2 przedszkola publiczne, 6 przedszkoli niepublicznych, przedszkole specjalne oraz punkt przedszkolny, 6 szkół podstawowych, 5 gimnazjów (w tym 1 gimnazjum dla dorosłych), zespół szkół (szkoła podstawowa i gimnazjum), Specjalny Ośrodek Szkolno-Wychowawczy (szkoła podstawowa, gimnazjum i szkoła zawodowa). Ponadto w mieście funkcjonują Szkoły licealne, zawodowe, technika, a także szkoły wyższe i policealne.

W Giżycku działa Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej (MOPS) oraz Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie (PCPR).

W mieście zlokalizowanych jest 10 parafii (Parafia Ewangelicko-Augsburska, Parafia Greckokatolicka p.w. Trójcy Przenajświętszej, Parafia Prawosławna, Parafia Rzymskokatolicka p.w. Błogosławionej Królowej Jadwigi, Parafia Rzymskokatolicka p.w. św. Anny, Parafia Rzymskokatolicka p.w. św. Brunona, Parafia Rzymskokatolicka p.w. św. Kazimierza Królewicza, Parafia Rzymskokatolicka p.w. św. Maksymiliana Marii Kolbe, Parafia Rzymskokatolicka p.w. św. Rafała Kalinowskiego, Parafia Wojskowo-Cywilna p.w. Ducha Świętego Pocieszyciela), a także Kościół Adwentystów Dnia Siódmego, Kościół Chrześcijan Baptystów Zbór w Giżycku, Kościół Zielonoświątkowy Zbór Jezusa Chrystusa oraz Sala Królestwa Świadków Jehowy.

Na koniec 2017 r. (dane BDL GUS) na terenie miasta działało 3414 podmiotów gospodarczych (3259 w sektorze prywatnym), z czego 2265 to osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. W stosunku do roku 2010 jest to spadek o 106 osób. Największy odsetek podmiotów w sektorze prywatnym prowadziło działalność gospodarczą w sektorze G – handel hurtowy, detaliczny i naprawa pojazdów (699), w sekcji L – działalność związana z obsługą rynku nieruchomości (461) oraz w sekcji F – budownictwo (335).

#### **4.3.3. Tereny zabudowy produkcyjnej**

Miasto Giżycko to gmina turystyczna, w której tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej stanowią niewielki odsetek powierzchni. Na obszarze miasta, w jego wschodniej części znajduje się Dzielnica Przemysłowo-Składowa o powierzchni ponad 10 ha, na obszarze której znajdują się tereny określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

jako tereny przemysłowo-składowe i usługi. Na obszarze tym dopuszczona została lokalizacja zakładów produkcyjnych, usług rzemieślniczych, obsługi komunikacji, składów, magazynów, zaplecza mieszkalnego.

W latach 2000-2002 wykonano uzbrojenie dzielnicy w sieć wodociągową, kolektory i sieci rozdzielcze sanitarne i deszczowe oraz wybudowano drogę zbiorczą tranzytową - ul. Warmińską. W roku 2005 obszar ten został rozbudowany, dzięki współfinansowaniu przedsięwzięcia ze środków UE powstały nowe drogi i ciągi piesze wraz z oświetleniem.

Teren Dzielnicy Przemysłowo-Składowej sąsiaduje bezpośrednio z obwodnicą miasta Giżycko, która jest jednocześnie ważną dla rozwoju regionu drogą tranzytową w systemie dróg krajowych, w kontekście graniczenia z Obwodem Kaliningradzkim Federacji Rosyjskiej i dostępem do nowych rynków zbytu w krajach nadbałtyckich, jak też ulicą o dużym znaczeniu dla samego miasta Giżycko. Pełne uzbrojenie Dzielnicy Przemysłowo-Składowej i jej usytuowanie sprawiają, że jest to doskonały obszar do inwestowania.

#### **4.3.4. Tereny zieleni urządzonej i cmentarzy**

Miasto Giżycko należy do obszarów o dużym bogactwie przyrodniczym, w związku z tym na jego terenie zlokalizowanych jest wiele terenów zieleni, w tym zieleni urządzonej pochodzenia kulturowego. Wśród nich na szczególną uwagę zasługuje park miejski przy ulicy Warszawskiej wpisany do rejestru zabytków.

##### **– Park miejski w Giżycku**

Park miejski został utworzony w latach 70-tych XX wieku, przekształcony z XIX wiecznego cmentarza. Położony jest w centrum miasta jako enklawa ograniczona ulicą Warszawską od strony południowej, ulicą Smętka od strony zachodniej oraz przyległymi posesjami. Charakterystycznym elementem założenia zieleni jest szpaler drzew, który rozszerza się ku stronie zachodniej, u wschodniego krańca kończy się wyniosłym dębem, posadzonym po 1920 r. jako pomnikowy „dąb plebiscytowy” ku czci zwycięstwa opcji niemieckiej w plebiscycie, decydującym o przynależności państwowej tych terenów. Wiekowy drzewostan jest cennym elementem parku, ponieważ nawiązuje on do formy XIX-wiecznego parku i przekłada się bezpośrednio na układ oraz formę elementów szaty roślinnej. W roku 2011 zrealizowany został projekt rewitalizacji parku, będący początkiem zmian na terenie rewitalizowanym. Celem inwestycji było zwiększenie dostępności i podniesienie jakości istniejącej infrastruktury sportu i rekreacji w kierunku całorocznego, wielofunkcyjnego obiektu oraz wzbogacenie obecnej oferty w zakresie usług sportowych, rekreacyjnych dla mieszkańców Giżycka i turystów.

Na obszarze miasta znajduje się wiele cmentarzy, w tym cmentarzy zabytkowych, będących świadkami historii regionu. Cmentarze wpisane do rejestru zabytków:

- Cmentarz komunalny w Giżycku (nr rej.: 513 z 23.07.1986 r.)  
Zlokalizowany jest przy ul. Warszawskiej, w centrum miasta, przy targowisku miejskim. Cmentarz pochodzi z 2. połowy XIX wieku, początkowo był to cmentarz ewangelicki, później komunalny. Na terenie cmentarza znajduje się zbiorowa mogiła żołnierzy niemieckich i rosyjskich z okresu I wojny światowej.
- Cmentarz wojenny z I wojny światowej (nr rej.: 325 z 10.03.1983 r.)  
Zlokalizowany przy ul. Moniuszki, obok jeziora Popówka Mała w sąsiedztwie Twierdzy Boyen. Według tablicy informacyjnej jest to miejsce spoczynku 243 żołnierzy armii niemieckiej i 175 żołnierzy armii rosyjskiej poległych podczas I wojny światowej oraz 7 żołnierzy niemieckich, którzy zginęli w latach 1939-1945. Na cmentarzu dokonywano również pochówków jeńców wojennych z obu wojen światowych, w tym żołnierzy polskich wziętych do niewoli w 1939 r.
- Cmentarz wojenny z II wojny światowej (nr rej.: 904 z 08.01.1992 r.)  
Cmentarz wojenny żołnierzy radzieckich z II wojny światowej zlokalizowany jest w pobliżu jeziora Popówka Wielka, stadionu miejskiego oraz terenu Twierdzy Boyen. Został założony w 1951 r., ogrodzony niskim płotem wykonanym z kamienia, z metalowymi bramkami. Teren cmentarza podzielony jest na 36 kwater, na których umieszczone są nagrobki pojedyncze i zbiorowe. Punktem centralnym cmentarza jest pomnik poświęcony pamięci poległych w walkach żołnierzy. Pochowano tu 1715 żołnierzy radzieckich, z tego 1596 zidentyfikowanych.

#### **4.3.5. Tereny usług turystycznych**

Różnorodność potrzeb turystów i możliwości ich spełnienia powodują, iż charakter i jakość usług turystycznych muszą być zróżnicowane. Obszar miasta Giżycko posiada liczne walory turystyczne – naturalne oraz wynikające z dorobku kulturowego, historii regionu i działalności mieszkańców. Walory przyrodnicze, bogactwo kulturowe, liczne tereny rekreacyjne, szerokie możliwości rozwoju turystyki i rekreacji są czynnikami sprzyjającymi rozwojowi turystyki, w tym turystyki weekendowej.

Oferta turystyczna miasta Giżycko opiera się przede wszystkim na walorach wypoczynkowych (stopień urbanizacji, cisza, walory estetyczne krajobrazu, warunki do uprawiania czynnego wypoczynku), krajoznawczych (specyficzne zespoły krajobrazowe i osobliwości przyrody, kultura ludowa, zabytki budownictwa, pamiątki historyczne i przejawy współczesnych osiągnięć człowieka) oraz specjalistycznych (elementy i cechy środowiska,

które umożliwiają uprawianie turystyki kwalifikowanej, np. turystyka piesza, jeździectwo, myślistwo, jeździectwo, sporty wodne).

Dla turystów udostępniony jest szereg atrakcji i tras spacerowych, ukazujących unikalne wartości, historię oraz bogactwo przyrody. Ponadto na terenie miasta funkcjonuje bardzo dobre rozwinięta baza turystyczna, w skład której wchodzi ośrodki wypoczynkowe, pensjonaty, hotele, pokoje gościnne, domki, pola namiotowe i kempingowe, gastronomia (w tym restauracji, kawiarnie), porty i przystanie żeglarskie. Dla turystów dostępne są różne formy wypoczynku: wycieczki z przewodnikiem, sporty zimowe, wędkarstwo, jazda konna oraz aktywny wypoczynek pod różnymi postaciami.

Przez teren miasta przebiegają trasy spacerowe, które stanowią atrakcję zarówno dla miłośników pieszych wędrówek, jak i kolarstwa czy jeździectwa:

- Trasa nr 1 „Po Giżycku”,
- Trasa nr 2 „Las miejski” (edukacyjna ścieżka przyrodnicza),
- Trasa nr 3 „Wzdłuż brzegu Niegocina”,
- Trasa nr 4 „Po twierdzy Boyen”,
- Trasa nr 5 „Wzdłuż Kanału Łuczańskiego”.



Ryc.3. Plan miasta Giżycko

Źródło: Centrum Promocji i Informacji Turystycznej w Giżycku



#### **4.3.6. Tereny wojskowe**

Giżycko jest miastem garnizonowym, a obiekty wojskowe leżą po obu stronach Kanału Łuczańskiego: w obrębie ulicy Nowowiejskiej – Batorego, ulicy Batorego – Kościuszki – 1 Maja, Wojska Polskiego – Moniuszki i terenów Almaturu, oraz ulicy Moniuszki – w. Brunona.

Należy podkreślić, iż obecność terenów wojskowych i działalność jednostki wojskowej ma bardzo duży wpływ na rozwój miasta Giżycko. Wojsko należy do największych pracodawców na terenie miasta, a także współpracuje z miastem przy realizacji inwestycji infrastrukturalnych (np. planowana budowa nowego mostu na Kanale Łuczańskim, który ma połączyć ulicę Łuczańską z wyjazdem w ulicę Sikorskiego).

### **5. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY**

Lokalizowanie terenów zabudowy odbywa się głównie w sąsiedztwie już istniejącej zabudowy. Wraz z rozwojem przestrzennym miasta w ostatnich latach zaznaczył się wyraźny wzrost zainteresowania nieruchomościami przeznaczonymi pod zabudowę przez osoby zamieszkujące ośrodki wiejskie. Utworzenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę pozwoli zaspokoić rosnące zapotrzebowanie. Głównym celem przy wyznaczaniu terenów nowej zabudowy powinno być racjonalne wykorzystanie przestrzeni. Rozwój powinien ściśle wiązać się z potencjałem demograficznym miasta i przebiegać etapowo. W pierwszej kolejności należy dążyć do uzupełniania i uporządkowania struktury istniejącej zabudowy, a dopiero po odpowiednim wypełnieniu tej przestrzeni przystępować do zagospodarowania terenów niezainwestowanych.

Przyjęte rozwiązania zapewniają zatem ochronę ładu przestrzennego, zachowują harmonię przestrzenną oraz odpowiednią skalę i proporcje zabudowy. Nie można zapominać o wyposażeniu nowych obszarów w niezbędną infrastrukturę techniczną podnoszącą jakość życia mieszkańców.

## **6. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA, W TYM STANU ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

### **6.1. Stan środowiska**

#### **6.1.1. Rzeźba terenu**

Ukształtowanie powierzchni miasta Giżycka, podobnie jak przypowierzchniowa budowa geologiczna, związane jest przede wszystkim z procesami rzeźbotwórczymi zlodowacenia północnopolskiego. Rzeźba terenu całego regionu tworzy urozmaicony krajobraz młodoglacjalny Pojezierza Mazurskiego. Pod względem geomorfologicznym miasto zlokalizowane jest na wysoczyźnie morenowej falistej, z licznymi wałami moren akumulacyjnych i czołowych, w obrębie której wykształciły się misy jeziorne.

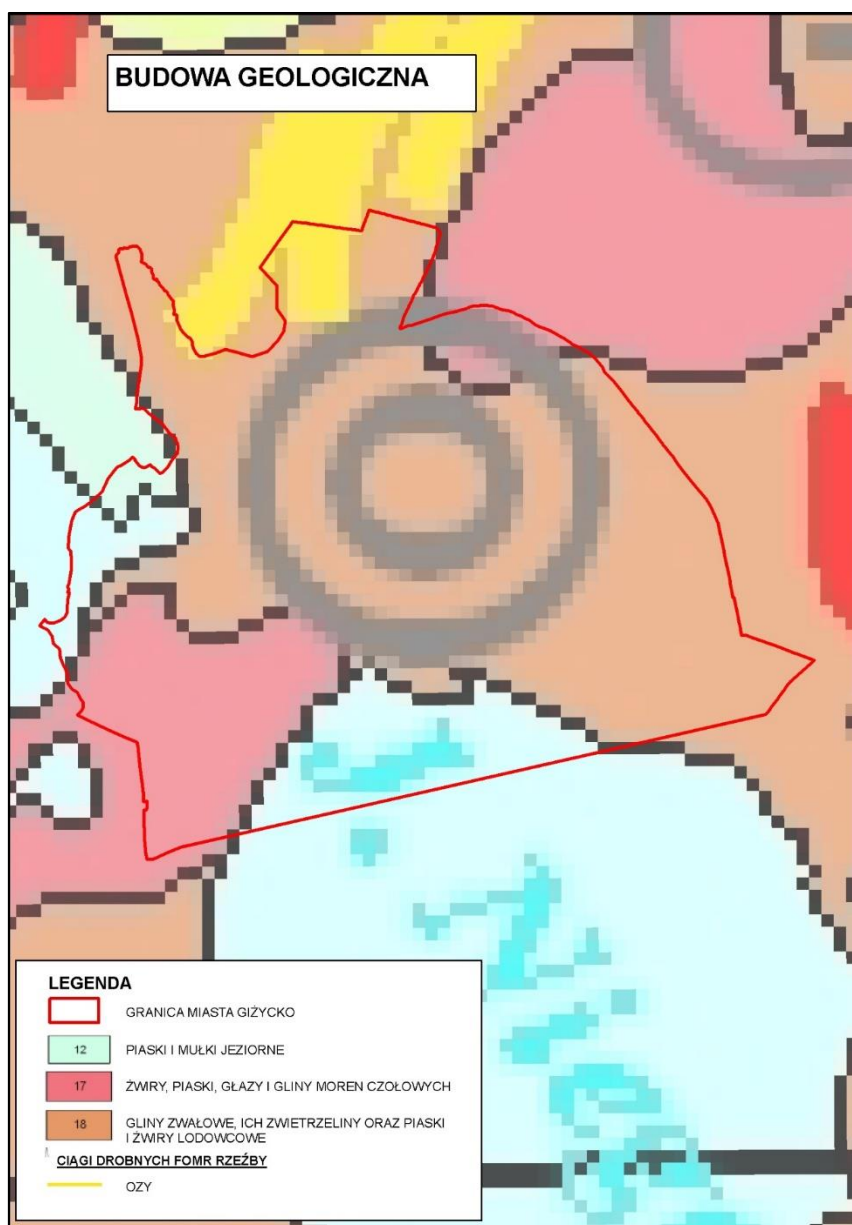
W historii geologicznej teren miasta obejmowało zlodowacenie południowopolskie, środkowopolskie i północnopolskie, z czego największe znaczenie miało ostatnie zlodowacenie północnopolskie (bałtyckie). Różnorodne formy tego krajobrazu tworzyły się w rezultacie erozyjnej i akumulacyjnej działalności lądolodu i jego wód roztopowych. Charakterystyczne dla powierzchni terenu są wzgórza morenowe, które związane są z postojem lądolodu. Zbudowane one są z materiału naniesionego przez lodowiec (piasek, żwir, glina i głazy). Na terenie Krainy Wielkich Jezior Mazurskich istnieją jeziora wypełniające morenę denną, jeziora powstające pomiędzy wałami moreny czołowej lub jeziora rynnowe. Jeziora moreny dennej są zazwyczaj duże i płytkie, odznaczają się urozmaiconą linią brzegową, z licznymi półwyspami, zatokami i wyspami. Powstawały one w rezultacie równomiernej akumulacji materiału lądolodu lub istnienia w jego podłożu brył „martwego lodu”, które po stopieniu tworzyły niecki wypełnione wodą. Jeziora moreny czołowej są równoległe do kierunków wałów morenowych. Jeziora rynnowe tworzą natomiast zbiorniki wąskie i długie o znacznych głębokościach, które stanowiły wcześniej tzw. rzeki podlodowcowe. Obszar ten urozmaicają ponadto ozy, pagórki kemowe oraz sandry.

Rzeźba terenu miasta Giżycka wykazuje typowe przekształcenia związane z rozwojem osadnictwa – tereny zurbanizowane miasta, infrastruktura komunikacyjna i techniczna. Przekształcenia rzeźby terenu w większości związane są ze zmianami przypowierzchniowymi (wykopy pod fundamenty, niwelacje terenowe).

### 6.1.2. Budowa geologiczna

Obszar miasta Giżycka leży w środkowej części prekambryjskiej platformy wschodnioeuropejskiej, w obrębie wyniesienia mazursko-suwalskiego. Powierzchnię terenu w okolicach Giżycka stanowią utwory czwartorzędowe, a bezpośrednie podłoże dla czwartorzędu stanowią osady kredowe i trzeciorzędowe. Największy wpływ na budowę geologiczną wierzchnich warstw terenu miało zlodowacenie bałtyckie. Obszar Giżycka leży w całości w zasięgu stadiału górnego zlodowacenia Wisły. Miąższość utworów czwartorzędowych wynosi ok. 200 m. Na obszarze miasta występują osady sześciu zlodowaceń: zlodowacenia najstarsze (Narwi), zlodowaceń południowopolskich (Sanu i Wilgi), środkowopolskich (Odry i Warty) oraz zlodowaceń północnopolskich (Wisły). Najstarszymi utworami plejstoceniowymi są utwory zlodowacenia Narwi reprezentowane przez gliny zwałowe o miąższości dochodzącej do 15 m występujące w dolinie kopalnej. W czasie zlodowaceń południowopolskich obecność lądolodu zaznaczała się dwukrotnie. Zlodowacenie Sanu reprezentowane jest przez gliny zwałowe, ility oraz mułki i piaski zastoiskowe. Natomiast nad nimi zalegają gliny zwałowe zlodowacenia Wilgi. Są to gliny piaszczysto-ilaste z przeławieniami mułków ilastych i piasków ze żwirem. Na glinach zwałowych zalegają piaski i mułki jezioro-rzeczne interglacjału wielkiego. Miąższość tych utworów waha się od kilku do 40 m. W czasie zlodowaceń środkowopolskich obecność lądolodu na obszarze Giżycka miała miejsce czterokrotnie. Wkraczający lądolód zlodowacenia Odry spowodował silne zaburzenie glacitektoniczne osadów interglacjału wielkiego. Powyżej tych utworów występują serie glin zwałowych zlodowacenia Odry i Warty. Są to szare gliny piaszczyste lub piaszczysto-ilaste, a ich miąższość dochodzi do ok. 90 m. Wynikiem działalności lądolodu zlodowacenia Wisły są piaski i żwiry wodnolodowcowe dolne o miąższości ok. 30 m. Utwory te to przeważnie piaski różnoziarniste, lokalnie piaski ze żwirem i rzadko żwiry. Występujące nad piaskami gliny zwałowe tworzą szeroko rozprzestrzeniony poziom, reprezentowany przez gliny brązowe i szare, silnie piaszczyste. Miąższość glin waha się od kilku do 30 m. W zagłębieniach pomiędzy poziomami glin zwałowych występują utwory piaszczysto-żwirowe. Gliny zwałowe górnego poziomu występują na powierzchni terenu w środkowej i wschodniej części miasta.

Na północy miasta na powierzchni terenu występuje pas glin zwałowych moren czołowych Giżycko - Soldany. Najmłodsze utwory plejstoceniowe na terenie miasta stanowią osady wodnolodowcowe tworzące się wokół brył martwego lodu wypełniających misę Jeziora Niegocin. Utwory te widoczne są na powierzchni terenu w zachodniej części miasta wokół jeziora. Są to piaski i żwiry wodnolodowcowe, piaski tarasów kemowych oraz piaski pyłowate jeziorne. Miejscami utwory plejstocenu przykryte są płatami holoceniowymi. Są to głównie piaski i gliny deluwialne oraz torfy. Osiągają one niewielkie miąższości.



Ryc.4. Mapa geologiczna miasta Giżycko

Źródło: Opracowanie własne

### 6.1.3. Gleby

W rejonie Giżycka dominują gleby bielcowe wytworzone z gliny zwałowej (lekkie i średnie) oraz gleby bielcowe ciężkie wytworzone z gliny zwałowej lub iltu. Są to najczęściej gleby dobre lub średnie. Ponadto, występują także gleby brunatne wytworzone z glin zwałowych (lekkie i średnie). Ponadto na tym obszarze występują również torfowiska niskie. Na terenie miasta Giżycka występują słabe gleby klas IV, V i VIb. Są to gleby słabej jakości. Największe wartości użytkowe posiadają gleby zlokalizowane we wschodniej części miasta, najniższe natomiast w części zachodniej. Gleby charakteryzują się typowym zróżnicowaniem dla obszarów zurbanizowanych, dzieląc się na dwie grupy:

- gleby wykształcone w wyniku procesów przyrodniczych i zmodyfikowane w czasie ich gospodarczego wykorzystania,
- gleby kulturoziemne i industroziemne (silnie przekształcone antropogeniczne).

#### 6.1.4. Wody

##### ***Wody podziemne***

Zgodnie z regionalizacją hydrogeologiczną występowania wód podziemnych wg B. Paczyńskiego z 1995 r., obszar Giżycka położony jest w makroregionie północno - wschodnim, regionie mazursko-podlaskim II.

Głównym piętnem użytkowym na terenie miasta Giżycka są wody czwartorzędowe. Piętro to reprezentowane jest przez trzy główne poziomy wodonośne. Na niedużych głębokościach w rejonie miasta zalegają piaski luźne bądź słabogliniaste, które stanowią pierwszy poziom wodonośny. Ze względu na płytkie zaleganie, wody te mogą być zanieczyszczone. Są one eksploatowane przez studnie kopane. Główne źródło zaopatrzenia w wodę stanowi poziom międzymorenowy. Reprezentują go osady piaszczysto-wirowe, lokalnie rozdzielone seriami glin zwałowych. Utwory te są izolowane od powierzchni terenu gliną zwałową. Poziom ten posiada w rejonie Giżycka zwierciadło napięte. Ujmowany jest studniami o głębokości od 20 m do ok. 55 m. Poziom podglinowy rozdzielany jest na dwie warstwy. Pierwsza w rejonie Giżycka nawiercona została na głębokości od 102 do 147 m. Uzyskiwane wydajności wahają się w przedziale od 28 m<sup>3</sup>/h do 160 m<sup>3</sup>/h. Strop drugiej warstwy poziomu podglinowego znajduje się na głębokości 156- 201 m.

Przeważająca część miasta zaliczana jest do obszarów o niskim stopniu zagrożenia dla wód podziemnych. Średni stopień występuje we wschodniej części miasta (liczne ogniska zanieczyszczeń), wysoki w północno-zachodniej (niska odporność poziomu wodonośnego).

Zgodnie z podziałem na jednolite części wód podziemnych na obszarze gminy występują JCWPd nr 31 i JCWPd nr 21.

**Nr JCWPd: 31** - Powierzchnia: 4506,6 km<sup>2</sup>, Region: Narwi, Pregoły, Niemna, Region hydrogeologiczny wg Atlasu hydrogeologicznego Polski 1995 r.: mazurski, mazursko-podlaski i mazowiecki, Głębokość występowania wód słodkich: szacunkowo ok. 300 m.

**Nr JCWPd: 21** - Powierzchnia: 1803,8 km<sup>2</sup>, Region: Narwi, Pregoły, Niemna, Region hydrogeologiczny wg Atlasu hydrogeologicznego Polski 1995 r.: mazurski, mazursko-podlaski, Głębokość występowania wód słodkich: szacunkowo ok. 300 m.

### **Główne Zbiorniki Wód Podziemnych**

Na obszarze miasta Giżycko nie występują Główne Zbiorniki Wód Podziemnych.

Giżycko położone jest w sąsiedztwie GZWP nr 206: „Kraina Wielkich Jezior Mazurskich”. Miasto graniczy z nim od północy i południowego zachodu. GZWP nr 206 jest w naturalny sposób izolowany od powierzchni terenu osadami o słabej przepuszczalności i grubości na ogół przekraczającej 20 m, o czasie przenikania do warstwy wodonośnej przeważnie dłuższym niż 20 – 25 lat. Jest to zbiornik pochodzenia czwartorzędowego, międzymorenowego. Jego zwierciadło występuje średnio na poziomie 60 m.

### **Wody powierzchniowe**

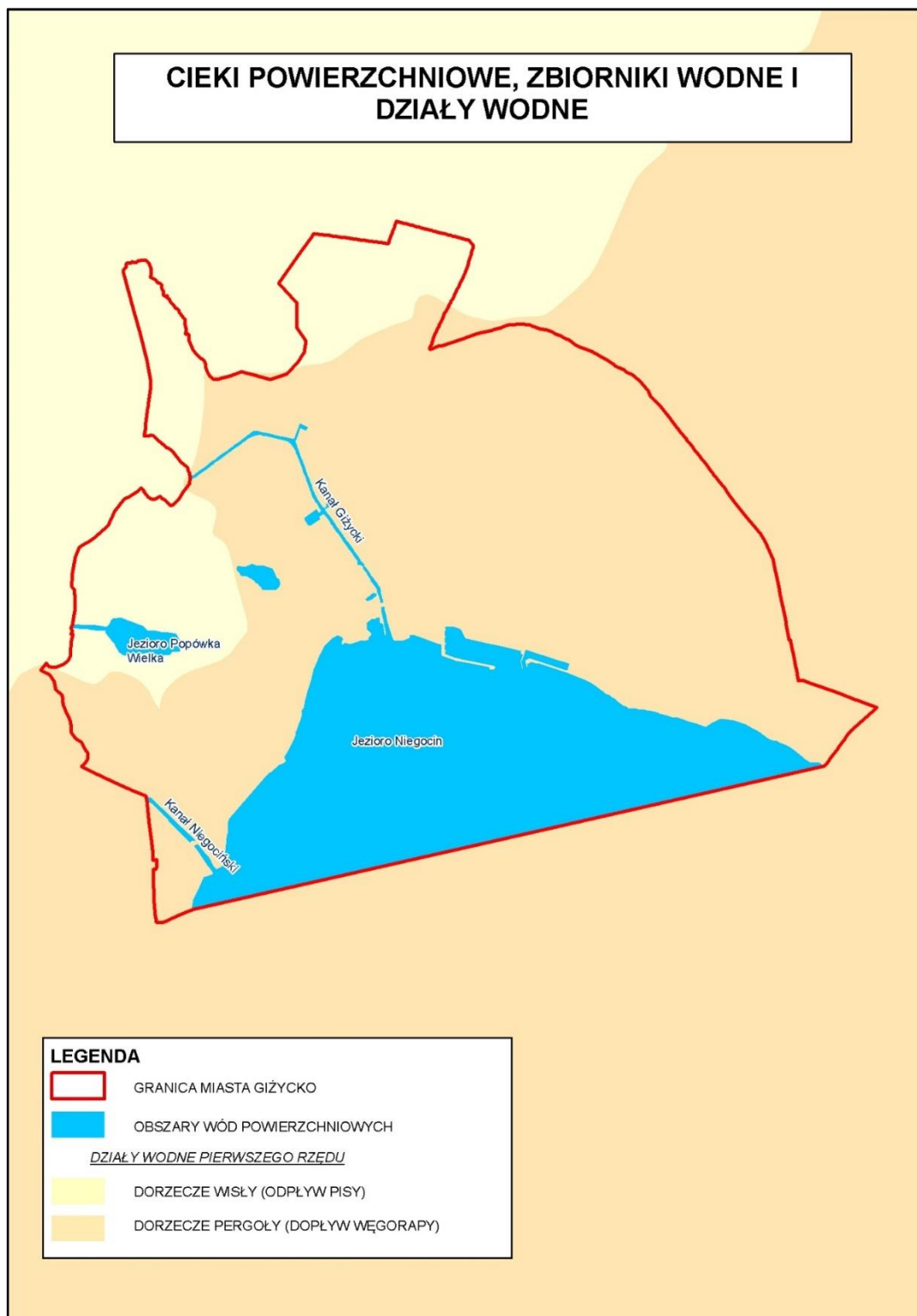
Miasto Giżycko położone jest pomiędzy dwoma jeziorami: Niegocin i Kisajno, na szlaku Wielkich Jezior Mazurskich. Na obszarze miasta Giżycka przebiega dział wodny pierwszego rzędu dorzeczy Wisły (dopływu Pisy) i Pregoty (dopływu Węgorapy). Przez zachodnie obszary miasta przebiegają dwa kanały: Kanał Giżycki i Kanał Niegociński. Kanał Giżycki łączy jezioro Niegocin i Kisajno, Kanał Niegociński zaś łączy jezioro Tajty i Niegocin. W rejonie Giżycka na sieć hydrograficzną składa się także wiele małych cieków, małopowierzchniowych jezior i terenów podmokłych. W obrębie granic administracyjnych Giżycka znajdują się dwa małe jeziora: Popówka Duża (połączona hydraulicznie z jeziorem Kisajno) oraz Popówka Mała. Na terenie miasta wody powierzchniowe zajmują 359 ha (26,2% powierzchni ogólnej miasta).

**Jezioro Niegocin** - ma powierzchnię 2688,28 ha i głębokość maksymalną 39,7 m. Jest to jezioro wytopiskowe o urozmaiconym dnie i rozwiniętej linii brzegowej o długości około 35 km. Stanowi on południową granicę miasta Giżycko.

**Jezioro Kisajno** – ma powierzchnię 1902,33 ha i głębokość średnią 8,4 m (głębokość maksymalna wynosi 25,0 m). Stanowi ono północną granicę miasta Giżycko. Powierzchnia zwierciadła wody wynosi 1896,0 ha, natomiast objętość 159 800,0 m<sup>3</sup>. Zlewnia całkowita jeziora zajmuje powierzchnię 61,7 km<sup>2</sup>. Podłoże zlewni zbudowane jest z glin zwałowych z dużym udziałem torfów i aluwii. Południowe obrzeża zlewni zbudowane są z piasków i żwirów. W obrębie jeziora występuje dużo wysp stanowiących rezerwat ornitologiczny. Są to: Dębowa Górka, Wielka Kiermuza, Górny Ostrów, Sosnowy Ostrów, Duży Ostrów oraz wiele innych o bardzo małej powierzchni. Jezioro to zakwalifikowano do I kategorii podatności na degradację.

Zgodnie z obowiązującym podziałem wód powierzchniowych na JCWP na obszarze miasta znajdują się następujące jcwp:

- 1) Węgorapa od źródeł do wypływu z jeziora Mamry,
  - 2) Pisa od wypływu z jez. Kisajno do wypływu z jez. Tałty.
- Obie jcwpc posiadają status naturalnej części wód, a ich stan ocenia się jako dobry.



Ryc.5. Cieki powierzchniowe, zbiorniki wodne i działły wodne

Źródło: Opracowanie własne

### ***Główne źródła zanieczyszczeń wód podziemnych i powierzchniowych***

Na obszarze miasta brak jest zakładów przemysłowych emitujących znaczne ilości ścieków przemysłowych. Głównym źródłem zanieczyszczeń, zwłaszcza dla wód powierzchniowych, jest nieuregulowana gospodarka ściekowa – niewystarczające wyposażenie w system kanalizacji, nieszczelne zbiorniki przydomowe i niekontrolowane zrzuty ścieków. Sporym zagrożeniem są także niewłaściwie stosowane środki ochrony roślin oraz nawozy, również bogate w związki azotu nawozy naturalne (gnojowica i obornik).

#### **6.1.5. Warunki klimatyczne**

Pod względem podziału Polski na regiony klimatyczne, miasto Giżycko należy do Mazursko-Białostockiego Regionu Klimatycznego, który należy do klimatu typu pojeziernego, odznaczającego się cechami klimatu przejściowego. Klimat warunkowany jest w dużej mierze położeniem Giżycka w Krainie Wielkich Jezior Mazurskich pomiędzy dwoma jeziorami Kisajno i Niegocin. Niewielkie deniwelacje terenu w okolicy nie mają kluczowego znaczenia.

Klimat okolic Giżycka charakteryzuje się znaczną zmiennością i wahaniami temperatury i opadów. Średnie roczne temperatury wynoszą ok. 7°C; średnia półrocza zimowego to ok. 0°C, a półrocza letniego ok. 14°C. Długość bezmroźnego okresu wynosi średnio ok. 125 dni. Przymrozki obserwowane są nawet w pierwszej połowie maja. Średnie roczne sumy opadów wynoszą przeważnie ok. 550 mm, przy czym zaznacza się przewaga opadów półrocza letniego. Średnia liczba dni z opadem to przedział ok. 160-170 dni rocznie. Okres wegetacyjny jest zróżnicowany i trwa ok. 160-190 dni. W okresie wczesnowiosennym występować mogą niedobory opadów, co stwarza niedogodne warunki dla wegetacji roślin, zwłaszcza na glebach łatwo przepuszczalnych. W obrębie Mazursko-Białostockiego Regionu Klimatycznego dominuje wiatr z sektorów: zachodniego, północno-zachodniego i południowo-zachodniego. Wiatr często uzyskuje znaczne prędkości (nawet do 17 m/s).

Warunki klimatu lokalnego mogą być nieco odmienne od klimatu panującego w regionie, zależnie m.in. od: rzeźby terenu i pokrycia terenu. W rejonie miasta Giżycka nie obserwuje się dużych różnic warunków klimatycznych, ze względu na małe urozmaicenie rzeźby terenu, niezbyt wysoki stopień pokrycia terenami leśnymi i niski stopień urbanizacji.

#### **6.1.6. Flora**

Według podziału geobotanicznego Polski Matuszkiewicza (2008) miasto Giżycko położone jest w Państwie Holarktyda, obszarze Euro-syberyjskim, prowincji Niżowo-wyżynnej (Środkowoeuropejskiej), dziale Północnym Mazursko-Białoruski (F.), Krainie Mazurskiej (F.1.), Podkrainie Zachodniomazurskiej (F.1a.), okręgu Mrągowsko-Giżyckim (F.1a.3.), podokręgu Giżyckim (F.1a.3.e).



Pod względem regionalizacji przyrodniczo-leśnej, obszar Giżycka położony jest w regionie: Kraina Mazursko- Podlaska, w Dzielnicy Pojezierza Mazurskiego, Mezoregion Krainy Wielkich Jezior Mazurskich.

Jest to region młodoglacjalny, charakteryzujący się bardzo dużą jeziornością i rozbudowaną siecią rzeczną oraz urozmaiconym ukształtowaniem terenu. Uwarunkowania te, z racji zróżnicowania siedlisk przyrodniczych, sprzyjają rozwojowi przyrody ożywionej i różnorodności biologicznej. W kontekście całego regionu, dominującymi zespołami potencjalnej roślinności naturalnej jest grąd subkontynentalny *Tilo-Carpinetum*, odm. mazurska.

Flora regionu wyróżnia się bogactwem gatunków wodno-błotnych i łąkowo-zaroślowych. Okresowo i stale podmokłe tereny związane są głównie ze strefami przyjeziornymi, zagłębieniami terenowymi i dolinami rzecznyymi oraz nieckami pojeziernymi. W ich obrębie wykształciły się liczne torfowiska (przeważnie torfowiska niskie), których największe nagromadzenie występuje nad jeziorami.

Przez teren Pojezierza Giżyckiego lub w jego pobliżu, przebiega północno-wschodnia granica zwartego zasięgu niektórych gatunków, m.in. buka, cisa, dębu bezszypułkowego czy świerka borealnego. Dominującym typem lasu są bory o drzewostanie sosnowym z domieszką świerka, dębu, brzozy, jesionu i olchy. W Puszczy Boreckiej dominuje drzewostan świerkowy. Na terenie Giżycka lasy zajmują powierzchnię 102 ha, co stanowi 7,4 % ogólnej powierzchni miasta. Najbardziej zalesiony obszar na terenie Giżycka stanowi „Wyspa Giżycka”, którą porastają zbiorowiska leśne należące do dwóch ekosystemów: zbiorowiska typu ols (w strefie brzegowej) oraz zbiorowiska typu grąd (porastają gleby pozostające poza wpływem wód gruntowych). Ponadto liczne siedliska leśne znajdują się w zachodniej części miasta. W strefie przybrzeżnej jezior, zalewanej przez wodę w okresie najwyższego jej poziomu, rosną turzyce i sitowie. Również przy brzegu, ale na głębokości od jednego do dwóch metrów rozrasta się trzcina, oczeret, pałka szeroko- i wąskolistna. Dalej występuje roślinność zanurzona, o liściach pływających jak: grzybienie, nenufary, rdestnice i ramienice.

### Zieleń miejska

Na obszarze miasta istnieją wartościowe układy zieleni urządzonej. Ich powierzchnia stanowi 1,5% powierzchni ogólnej miasta (6,8 m<sup>2</sup>/1 mieszkańca). W mieście znajduje się 6 parków:

- park przy ul. Suwalskiej - Białostockiej (Skwer Dubieński),
- park przy ul. Gdańskiej,
- park Rogera Gemaera przy ul. Moniuszki,
- park przy plaży miejskiej,

- park Nadziei im. Jana Pawła II przy ul. Wodociągowej - Królowej Jadwigi,
- zabytkowy cmentarz komunalny w rejonie ul. Kościuszki, Smętka i Wodociągowej.

Ponadto na obszarze znajdują się tereny zieleni nieurządzonej nad jeziorami Niegocin i Kisajno oraz w otoczeniu Twierdzy Boyen. Wartościowym elementem zieleni miejskiej są także aleje oraz ciągi zieleni przyulicznej. Na obszarze miasta znajduje się także zieleń w ramach ogrodów działkowych i na terenach mieszkaniowych.

#### **6.1.7. Fauna**

Duże obszary wód, bagien, łąk i lasów stanowią na Pojezierzu Mazurskim doskonałe siedlisko dla licznych zwierząt. Fauna Giżycka i jego okolic reprezentowana jest przez jelenie, sarny, dziki, lisy, a także wilki. Ponadto w okolicach miasta występują cenne przyrodniczo gatunki ptaków rzadkich, tj. orzeł przedni, który jest na tym obszarze gatunkiem przelotowym, orzeł bielik, łabędź głuchy, bocian biały, bocian czarny, czapla siwa, ślepowron, kormoran czarny, gęś gęgawa, puchacz, żuraw, jarząbek. Dla ich ochrony utworzony został rezerwat faunistyczny kompleksu wysp na jeziorze Kisajno oraz użytek ekologiczny zlokalizowany w obrębie wsi Wilkasy.

#### **6.1.8. Stan powietrza atmosferycznego**

Na terenie miasta i nie prowadzi się obecnie monitoringu stanu powietrza atmosferycznego w ramach monitoringu ogólnokrajowego, w związku z tym nie można jednoznacznie określić jakości powietrza oraz stopnia oddziaływania poszczególnych emitorów na stan powietrza w mieście.

Nad omawiany teren przedostają się w niewielkim stopniu napływowe zanieczyszczenia. Czynnikiem o bardziej lokalnym znaczeniu jest niska emisja (głównie SO<sub>2</sub> i pył). Dlatego też bardzo duże znaczenie ma podejmowanie działań mających na celu jej ograniczanie. Jest to możliwe dzięki przechodzeniu coraz większej liczby właścicieli domów prywatnych na ogrzewanie gazowe i olejowe w miejsce poprzednio stosowanego węglowego. Jednocześnie należy zwrócić uwagę na ograniczenie opalania domów wszelkimi odpadami, wydzielającymi w procesie spalania znaczną ilość substancji toksycznych. W celu zmniejszenia emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego korzystnym byłoby przejście na bardziej ekologiczne źródła ciepła.

Nie bez znaczenia też pozostaje emisja komunikacyjna. Wzrastająca systematycznie ilość pojazdów samochodowych, nabywanych zarówno przez podmioty gospodarcze, jak i osoby fizyczne, pociąga za sobą wzrost emisji przede wszystkim dwutlenku azotu. Transport samochodowy jest również źródłem zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego

tlenkami węgla, węglowodorami i związkami ołowiu. Niekorzystne zmiany na terenie opracowania mogą być związane z ruchem kołowym pojazdów przy drogach krajowych nr 59 i nr 63 oraz drodze wojewódzkiej nr 592 zlokalizowanych na terenie miasta. Pojazdy samochodowe w ruchu emitują gazy spalinowe, wytwarzają pyły powstające na skutek ścierania okładzin hamulców oraz opon na nawierzchni drogowej. W wyniku spalania paliwa dostają się do atmosfery zanieczyszczenia gazowe, głównie: dwutlenek węgla, tlenek węgla, tlenki azotu, węglowodory, aldehydy, tlenki siarki. Powstające pyły zawierają związki ołowiu, kadmu, niklu, miedzi, a także wyższe węglowodory aromatyczne. Ilość emitowanych zanieczyszczeń zależy od wielu czynników, między innymi od natężenia i płynności ruchu, konstrukcji silnika i jego stanu technicznego, zastosowania dopalaczy i filtrów, rodzaju paliwa, parametrów technicznych i stanu drogi. Mogą być one źródłem skażenia wód powierzchniowych, gleb, roślinności, jak również człowieka.

Utrzymanie dobrej jakości powietrza, a nawet poprawę jego stanu można uzyskać przez ograniczenie szkodliwych dla środowiska technologii, zmniejszenie oddziaływania obszarów niskiej emisji na środowisko naturalne, stworzenie warunków rozwoju dla gazyfikacji gminy (rozbudowy i modernizacji istniejącej sieci gazowej i stacji redukcyjnych), likwidację lub modernizację kotłowni tradycyjnych (zmiana nośnika energii z węgla np. na gaz), poprawę nawierzchni dróg, budowę obwodnic, wykorzystanie proekologicznych przedsięwzięć w zakresie komunikacji (preferowanie transportu zbiorowego, budowa tras rowerowych), a przede wszystkim poprzez zwiększenie wykorzystania energii ze źródeł odnawialnych (energii wodnej, promieniowania słonecznego, energii geotermalnej, biogazu).

#### **6.1.9. Surowce naturalne**

Na terenie miasta nie występują złoża surowców naturalnych.

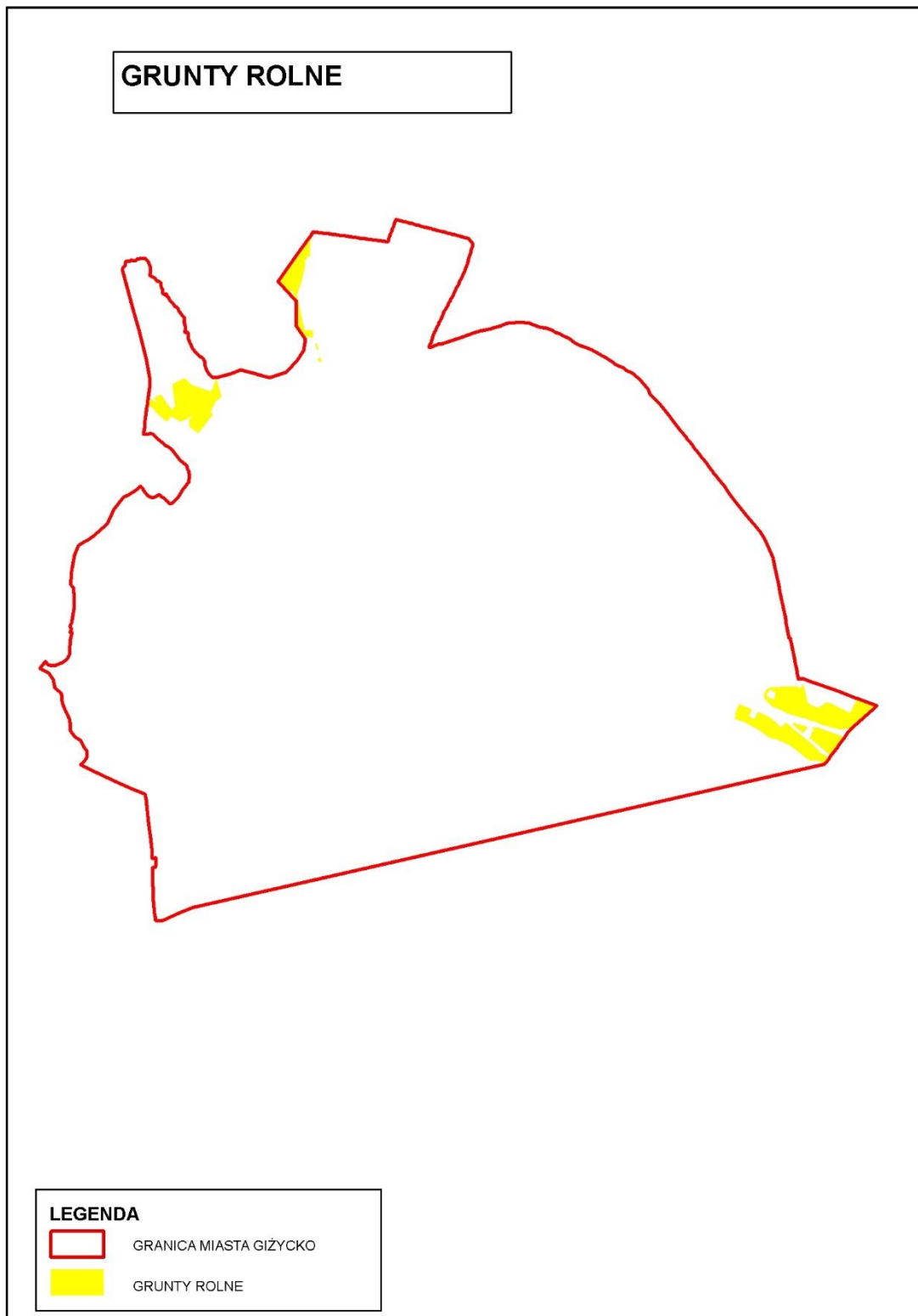
### **6.2. Stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**

#### **6.2.1. Stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej**

Wg danych GUS w roku 2014 (ostatnie dostępne dane) użytki rolne stanowiły nieco ponad 10% powierzchni miasta Giżycko. Wartość rolnicza gleb jest dość niska – występują tu gleby klas od IV, V i VIb. W związku z tym dąży się do zmiany sposobu zagospodarowania gruntów rolnych, ograniczając ich powierzchnię na rzecz funkcji niezwiązanych z rolnictwem – powierzchnia użytków rolnych na terenie miasta jest stopniowo ograniczana.

Wg danych BDL GUS opracowanych na podstawie wyników Powszechnego Spisu Rolnego przeprowadzonego w roku 2002 r. (ostatnie dostępne dane, brak danych za 2010 r.), na terenie miasta funkcjonowało zaledwie 51 gospodarstw rolnych, z czego prawie 50%

stanowiły gospodarstwa o powierzchni do 1 ha (24 gospodarstwa), a żadne z gospodarstw nie przekraczało 15 ha. Powyższe świadczy o marginalnej roli rolnictwa w gospodarce miasta Giżycko.



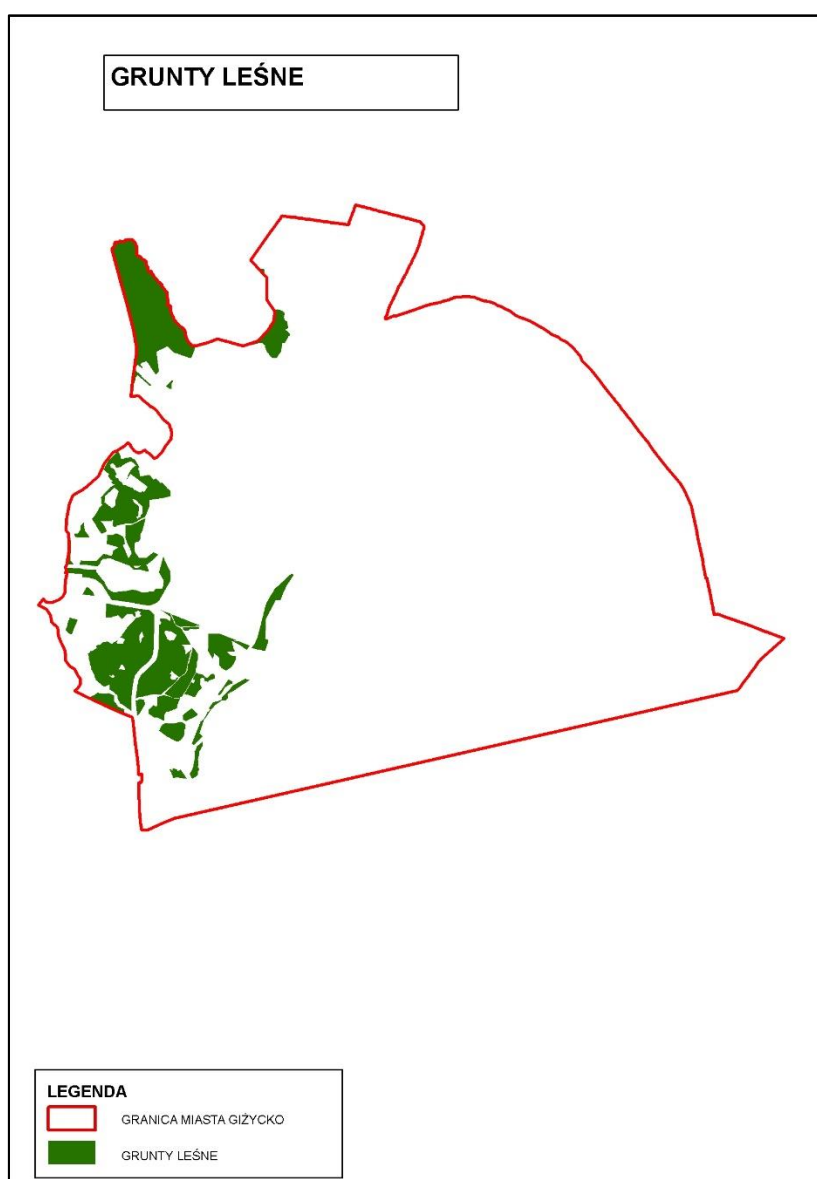
Ryc.6. Grunty rolne na terenie miasta Giżycko

Źródło: Opracowanie własne

### 6.2.2. Stan leśnej przestrzeni produkcyjnej

Terytorium miasta Giżycko charakteryzuje się niską lesistością. Wg danych BDL GUS na koniec roku 2017 grunty leśne zajmowały powierzchnię 111,33 ha, co stanowiło 8,1% ogólnej powierzchni miasta. W strukturze własnościowej lasów miasta Giżycko dominowały lasy publiczne, które stanowiły ponad 68% wszystkich lasów, pozostałe to lasy prywatne.

Największe kompleksy leśne znajdują się w południowo-zachodniej części miasta, a ich rozkład pokrywa się z występowaniem najłabszych gleb. Najbliższe kompleksy leśne, leżące poza granicami administracyjnymi Giżycka, znajdują się na północ od miasta – teren pomiędzy osiedlem Wilanów, a Jeziorem Kisajno, na północny wschód od miasta – tereny pomiędzy miejscowościami Gajewo i Jegliniec (Las Miejski) oraz na zachód od miasta – okolice Pięknej Góry.



Ryc.7. Grunty leśne na terenie miasta Giżycko

Źródło: Opracowanie własne

### **6.3. Wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego**

#### **6.3.1. Ochrona środowiska**

Podstawowym dokumentem regulującym działania z zakresu ochrony środowiska na terenie miasta Giżycko jest ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 799 z późn. zm.) oraz opracowany na mocy tej ustawy Program Ochrony Środowiska dla miasta Giżycko na lata 2004 - 2011, przyjęty Uchwałą nr XXVII/5/05 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 8 lutego 2005 r.

Działania inwestycyjne samorządu miasta Giżycko z zakresu ochrony środowiska dotyczyły siedmiu priorytetów:

- 1) poprawa jakości wód powierzchniowych,
- 2) poprawa jakości powietrza atmosferycznego, w tym ograniczenie niskiej emisji,
- 3) ograniczenie uciążliwości hałasu komunikacyjnego i przemysłowego,
- 4) rozbudowa i modernizacja infrastruktury ochrony środowiska,
- 5) uworzenie spójnego systemu przyrodniczego miasta,
- 6) podniesienie świadomości ekologicznej społeczeństwa miasta poprzez zintegrowany system edukacji ekologicznej,
- 7) ochrona przed poważnymi awariami i zagrożeniami naturalnymi.

Z obiektów zasadniczo służących ochronie środowiska w mieście funkcjonuje mechaniczno-biologiczno-chemiczna oczyszczalnia ścieków oraz sieć kanalizacyjna. Ponadto wokół cmentarzy wyznaczone są strefy sanitarne, których zasięg przedstawiono na rysunku studium.

#### **6.3.2. Ochrona przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego**

W związku z wysokimi walorami krajobrazowymi, znaczna część obszaru miasta znajduje się w zasięgu obszaru chronionego.

Na obszarze miasta Giżycko znajdują się obszary i obiekty chronione, zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 1614), do których należą:

#### **OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU:**

**Obszar Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich** został utworzony Rozporządzeniem Nr 21 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 14 kwietnia 2003 roku w sprawie wprowadzenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa

warmińsko-mazurskiego (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dnia 22 kwietnia 2003 r. Nr 52 poz. 725). Aktualnie obowiązującym aktem prawnym regulującym istnienie tego OChK jest Uchwała nr XXII/430/12 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27 listopada 2012 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2013 r., poz. 139) zmieniona Uchwałą nr XXVII/753/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 maja 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2014 r., poz. 2256). Powierzchnia obszaru wynosi 85 527 ha. W powiecie giżyckim obszar obejmuje gminy: Giżycko, miasta Giżycko, Ryn i miasto Ryn, Kruklanki, Miłki, Wydminy.

Obszar ten wyróżnia się urozmaiconą rzeźbą terenu, wysokimi walorami przyrodniczymi, krajobrazowymi, kulturowymi i wypoczynkowymi. Rozciąga się na północ od Mazurskiego Parku Krajobrazowego, a w jego zasięgu znajduje się większość wielkich jezior mazurskich.

### POMNIKI PRZYRODY

Na terenie miasta Giżycka znajdują się pomniki przyrody ożywionej w postaci drzew oraz pomniki przyrody nieożywionej (głazy), zgodnie z wykazem zawartym w poniższej Tabeli.

Tab.2. Pomniki przyrody na obszarze miasta Giżycko

Źródło: Rejestr pomników przyrody wg stanu na dzień 22.05.2017 r., RDOŚ Olsztyn

Lp.	Obiekt	Lokalizacja	Obwód [cm]	Wysokości [m]
1.	Głaz narzutowy	Na Placu Grunwaldzkim	1000	1,28
2.	Jesion wyniosły	w parku przy ul. Moniuszki, przy chodniku	550	23
3.	Jesion wyniosły	park przy ul. Moniuszki, przy chodniku	410	22
4.	Jesion wyniosły	ul. Pocztowa, między pocztą, a stacją Trafo	305	21
5.	Modrzew europejski	al. 1-go Maja 14, przy Liceum Ogólnokształcącym Nr 1	258	21
6.	Modrzew europejski	al. 1-go Maja 14, przy Liceum Ogólnokształcącym Nr 1	280	24
7.	Lipa drobnolistna	przy ul. Moniuszki, róg ul. Wojska Polskiego	416	18
8.	Dąb czerwony	al. 1-go Maja 14, park przy Urzędzie Miasta	318	26
9.	Sosna czarna	ul. Wojska Polskiego	187	12

Lp.	Obiekt	Lokalizacja	Obwód [cm]	Wysokości [m]
10.	Jesion wyniosły (4szt.), lipa drobnolistna (1szt.), grab pospolity (1 szt.), klon zwyczajny (8 szt.)	park przy ul. Warszawskiej	-	-
11.	Brzoza brodawkowata (5 szt.), wierzba biała (1 szt.), olsza czarna (3 szt.), lipa drobnolistna (1 szt.)	park przy ul. Gdańskiej	-	-
12.	Klon zwyczajny (3 szt.), olsza czarna (5szt.), topola pospolita (1 szt.)	park przy Plaży Miejskiej	-	-
13.	Topola biała (3 szt.), klon zwyczajny (9 szt.), lipa drobnolistna (5szt.), jesion wyniosły (7 szt.), dąb szypułkowy (1 szt.)	park im. Rogera Goemaere'a	-	-
14.	Klon zwyczajny (3 szt.), kasztanowiec biały (1 szt.)	Cmentarz zlokalizowany między ulicami: Kościuszki, Smętka i Wodociągową	-	-
15.	Zespół starodrzewu lip szerokolistnych i drobnolistnych	aleja Lip, na odcinku od ul. Kazimierza Wielkiego do ul. Obwodowej	-	-

#### KORYTARZE EKOLOGICZNE:

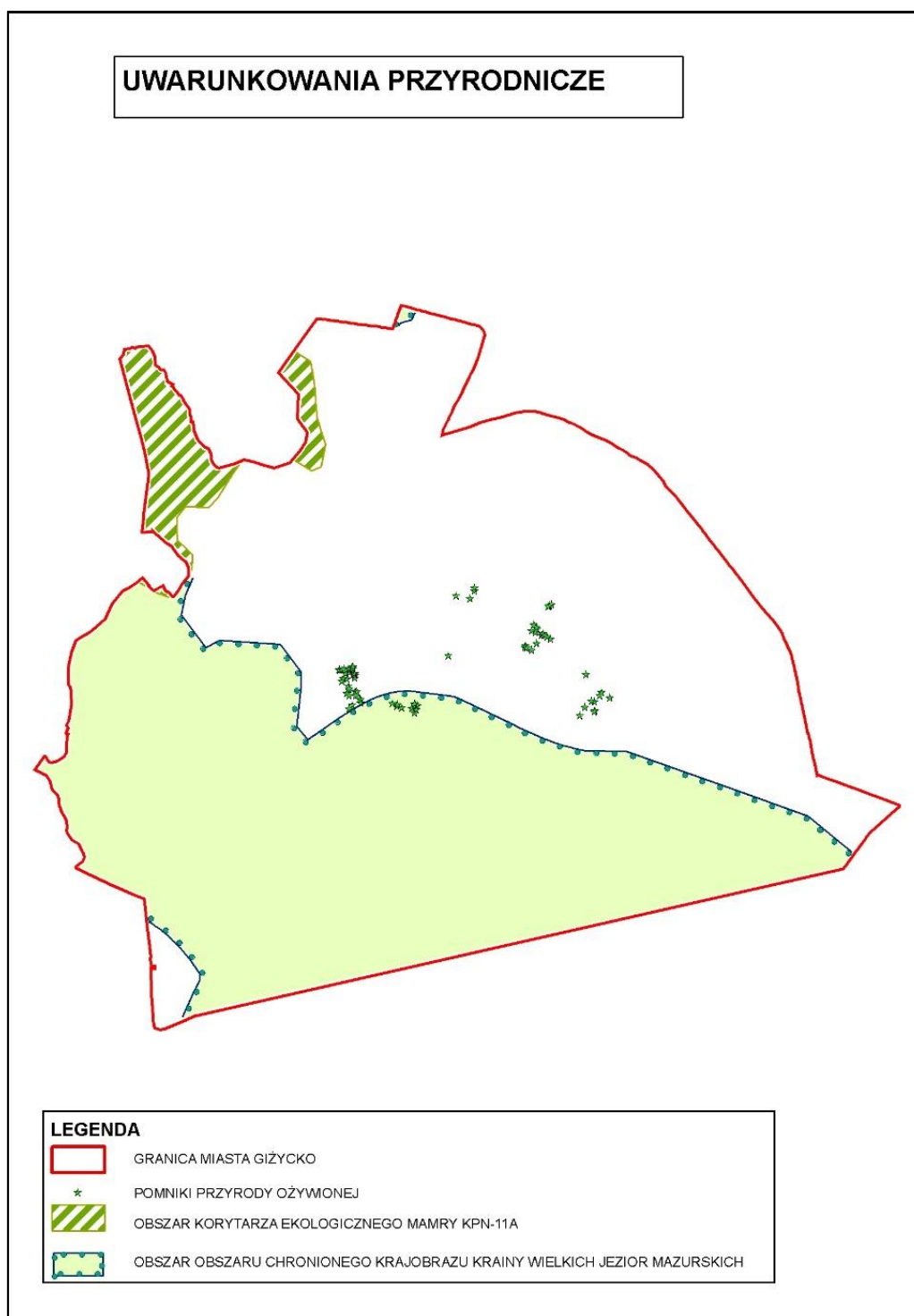
Obszar miasta zlokalizowany jest częściowo w granicach korytarzy ekologicznych wyznaczonych w ramach sieci korytarzy ekologicznych wg „Projektu korytarzy ekologicznych łączących Europejska Sieć Natura 2000 w Polsce” (Jędrzejewski i in. 2005), zaktualizowanych w latach 2010-2012 przez Instytut Biologii Ssaków PAN w Białowieży, w ramach projektu „Ochrona obszarów siedliskowych i korytarzy ekologicznych dzikiej fauny przy drogach szybkiego ruchu w Polsce”. Zgodnie z „Mapą przebiegu korytarzy ekologicznych w Polsce”, która opracowana została przez Zakład Badania Ssaków PAN w Białowieży (obecnie Instytut Biologii Ssaków) pod kierownictwem prof. dr. hab. Włodzimierza Jędrzejewskiego, częściowo obszar miasta znajduje się w korytarzu ekologicznym KPn-11A „Mamry”, który poza granicami miasta łączy się z korytarzami: KPn-8A „Śniardwy – Mamry” i KPn-7A „Puszcza Borecka – Puszcza Piska” (Jędrzejewski W., Nowak S., Stachura K., Skierczyński M., Mysłajek R. W., Niedziałkowski K., Jędrzejewska B., Wójcik J. M., Zalewska H., Pilot M., Górny M., Kurek R. T., Ślusarczyk R. *Projekt korytarzy ekologicznych łączących Europejską Sieć Natura 2000 w Polsce. Zakład Badania Ssaków PAN, Białowieża 2011*).

Głównym założeniem merytorycznym było opracowanie mapy korytarzy o charakterze multifunkcyjnym - przeznaczonych dla możliwie największej liczby gatunków i łączących różnorodne siedliska przyrodnicze, zwłaszcza podlegające ochronie w ramach sieci Natura2000. Podstawowym celem opracowania mapy było stworzenie praktycznego narzędzia dla ochrony siedlisk i gatunków zagrożonych fragmentacją środowiska, wykorzystywanego w planowaniu przestrzennym i projektowaniu inwestycji liniowych.



Ponadto w regionie najważniejszym korytarzem ekologicznym jest szlak Wielkich Jezior Mazurskich – korytarz ekologiczny wodny. W okolicy Giżycka przebiega on na trasie Jezioro Kisajno – Jezioro Niegocin (poprzez dwa kanały). Szczególnie istotne są liczne wyspy na jeziorze Kisajno, stanowiące siedliska wielu rzadkich gatunków flory i fauny. Na tym obszarze powstał rezerwat o charakterze ornitologicznym (znajduje się on poza granicami miasta). Również ważny jest szlak leśny prowadzący wzdłuż zachodnich brzegów tych jezior. Na obszarze miasta istotnym korytarzem ekologicznym jest obszar zieleni wysokiej, głównie leśnej, w otoczeniu Twierdzy Boyen i jezior: Popówka Wielka i Popówka Mała, łączący Jezioro Kisajno z Jeziorem Niegocin.

Według koncepcji korytarzy ekologicznych „Ochrona różnorodności biologicznej poprzez wdrożenie lądowych korytarzy ekologicznych na terenie Polski” (GDOŚ, wstępna faza projektu, 2015) teren miasta Giżycka położony jest w oddaleniu od lądowych korytarzy ekologicznych rangi ponadlokalnej.



Ryc.8. Uwarunkowanie przyrodnicze na terenie miasta Giżycko  
*Źródło: Opracowanie własne*

Ponadto, do granic miasta przylega Obszar Natura 2000 Ostoja Północnomazurska (PLH280045). W bliskim sąsiedztwie miasta znajduje się także rezerwat przyrody „Wyspy na Jeziorze Mamry i Kisajno” oraz użytek ekologiczny „Wilkasy”.

## 7. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

### 7.1. Rys historyczny

Historia osadnictwa obszaru dzisiejszego miasta Giżycko rozpoczyna się jako historia grodu nad Niegocinem, w drugiej połowie XVI stulecia, wtedy to bowiem książę pruski Albrecht Fryderyk Hohenzollern-Ansbach wystawił pierwszy przywilej, podnoszący osiedle nad jeziorem Löwentin (tak wówczas zwano jezioro Niegocin) do rangi miasta. Po dokumencie tym, który zawierał nadanie na prawie chełmińskim 35 włók ziemi i 4 włók lasu, nie licząc 4 włók pastora i 6 włók będących w posiadaniu trzech karczmarzy, zachował się jedynie strzęp bez daty. Natomiast historia osadnictwa na przesmyku między Wielkimi Jeziorami Mazurskimi, w okolicach dzisiejszego Giżycka, sięga daleko bardziej wstecz.

Najstarszy ślad działalności człowieka w Polsce północno-wschodniej – róg renifera ze śladami obróbki krzemiennym narzędziem – wydobyto z warstw piasku datowanych na okres sprzed około 15 tysięcy lat wstecz nad jeziorem Popówka Mała, znajdującym się w obrębie granic miejskich Giżycka. Wskazuje to, iż prehistoryczni łowcy przybyli na te tereny depcząc wręcz po piętach ustępującego lodowca skandynawskiego. W okresie przełomu epoki brązu i epoki żelaza występowały tu już liczne osady lądowe i nawodne (budowane na wbitych w dno drewnianych palach lub na sztucznie usypanych wyspach), których tak duże skupiska w Europie można, poza Mazurami, wyróżnić jedynie na Wyspach Brytyjskich.

Pierwsze wzmianki pisane o tym obszarze znalazły się już w drugim stuleciu naszej ery w dziełach Tacyta i Ptolemeusza z Aleksandrii. W ten sposób na europejską arenę dziejów weszły bałtyjsko-pruskie plemiona Galindów i Sudinów (Jaćwingów), których tereny osadnicze graniczyły ze sobą właśnie w okolicach linii Wielkich Jezior Mazurskich. Na północny wschód od dzisiejszego Giżycka zamieszkiwało jeszcze jedno plemię pruskie – Bartowie. Był to więc teren typowo pograniczny, znajdujący się jednocześnie na trasie jednej z odnóg uczęszczanego przez rzymskich kupców „bursztynowego szlaku”, który już wówczas był strzeżony przez obronny gród (w obecnych granicach miejskich Giżycka archeolodzy wskazują kilka lokalizacji pozostałości wczesnośredniowiecznych grodzisk). Na początku XI stulecia rezydował w nim możnowładca pruski, którego imię – Izegup bądź Jesegup – odnotowały kroniki.

W roku 1008 z inicjatywy polskiego króla – Bolesława Chrobrego, ruszyła do kraju Prusów misja chrystianizacyjna, prowadzona przez autora żywota św. Wojciecha – biskupa Brunona z Kwerfurtu (Querfurt w Niemczech, miasto partnerskie Giżycka). Misja zakończyła

się 9 marca 1009 r. męczeńską śmiercią biskupa, która według niemieckich historyków nastąpiła właśnie nad brzegiem Niegocina. W 1910 r. na jednym ze wzgórz nad jeziorem (obecnie w granicach miasta, przy ul. Św. Brunona) wzniesiono żelazny krzyż-pomnik, lokalizując tutaj miejsce śmierci kanonizowanego misjonarza i jego osiemnastu towarzyszy.

W latach 1277 – 1283 obszar Wielkich Jezior Mazurskich opanował Zakon Krzyżacki. Około roku 1340 na przesmyku między jeziorami Niegocin i Kisajno rycerze zakonnicy wzniesli gród obronny, którego jedno skrzydło (po licznych przebudowach i odbudowach) dotrwało do czasów współczesnych. Zamek otrzymał nazwę Lötzen i był jedną z pogranicznych strażnic, z których kierowano inwazję na Litwę. Administracyjnie podlegał komturom z Pokarmina. Już w połowie XV stulecia pod osłoną zamku zaczęła powstawać osada, założona przez osadników mazowieckich, zwana Nową Wsią. Mieszkańcom zezwolono na połów ryb, bartnictwo i myślistwo, zgodnie z „ustalonymi zwyczajami”. W zamian zobowiązani byli do daniny oraz innych powinności na rzecz zamku oraz do utrzymywania w porządku mostu na drodze przy Niegocinie. Z owego czasu zachował się wystawiony w 1475 r. dokument lokacyjny, zmieniający prawo magdeburskie, którym dotychczas rządziła się Nowa Wieś, na prawo chełmińskie, podpisany przez komtura z Pokarmina – Bernarda von Balzhofena.

W roku 1525 wielki mistrz Albrecht Hohenzollern sekularyzował Zakon Krzyżacki, przyjął protestantyzm i ustanowił w Prusach świeckie księstwo, związane zależnością lenną z Królestwem Polskim. Zamek Lötzen stał się siedzibą starostów książęcych. Starania Nowej Wsi o uzyskanie przywileju miejskiego zostały uwieńczone sukcesem na początku XVII stulecia. Został on wystawiony z datą 16 maja 1612 r. przez kancelarię elektora brandenburskiego – Jana Zygmunta Hohenzollerna, sprawującego w Prusach Książęcych władzę w imieniu chorego umysłowo księcia Albrechta Fryderyka.

Herb i pieczęć miejską nadano miastu, które od tej pory przejmowało nazwę zamku – Lötzen, przywilejem z 26 maja 1612 r. Pierwszym burmistrzem Lötzen został Paweł Rudzki. Rozpoczął się powolny rozwój miasta, któremu sprzyjało położenie w pobliżu najkrótszych dróg łączących Lwów, Warszawę i Wilno z portami morskimi Gdańsk, Elbląg, Braniewa i Króleweca. Słabo rozwijało się rzemiosło, w którym przodował chałupniczy przemysł tkacki. Handel nastawiony był na obsługę rolniczej okolicy, co już od połowy XVI stulecia owocowało czterema dużymi jarmarkami w roku. Jednak podstawę utrzymania mieszkańców Lötzen przez całe wieki stanowiły dochody z rolnictwa, rybołówstwa, ogrodnictwa, pszczelarstwa i piwowarstwa. Niezbyt imponujący, ale systematyczny rozwój grodu nad Niegocinem zastopowały wydarzenia polityczne.

W czasie „potopu szwedzkiego” 1655 r. książę pruski opowiedział się po stronie króla szwedzkiego, wiążąc z tym swoje plany zrzucenia zależności lennej od Polski. Po klęsce w bitwie pod Prostkami, gdzie posiłkujące Szwedów wojska pruskie uległy wojskom hetmana

Wincentego Gosiewskiego, na Mazury wtargnęły wspierające Polaków oddziały litewskie i tatarskie. Gród nad Niegocinem Tatarzy zaatakowali 10 lutego 1657 r., puszczając całe miasto z dymem. Ocalały tylko zamek, ratusz i kościół. Ponad tysiąc osób wymordowano lub wzięto w jasyr i sprzedano w niewolę. Miasto praktycznie przestało istnieć. W tym samym roku na mocy układów welawsko-bydgoskich książę pruski odstąpił Szwedów i przeszedł na stronę Jana Kazimierza. Ceną układu było uniezależnienie Prus Książęcych od Polski.

Miasto podnosiło się z gruzów, gdy wielki pożar, który wybuchł 2 grudnia 1686 r., dopełnił miary kłęski, trawiąc 73 budynki i kościół. Rada miejska wystąpiła w 1690 r. z prośbą o zwolnienie grodu z podatków państwowych, ciężarów publicznych i zakwaterowań. Lötzen było wówczas najbiedniejszym miasteczkiem Prus Książęcych - nie miało w ogóle dni targowych. Nie ominęło go również „morowe powietrze”. W wyniku wielkiej epidemii dżumy w 1710 r. zmarło ponad ośmiuset mieszkańców, co stanowiło prawie całą ludność miasta. Na przełomie XVII i XVIII stulecia Lötzen obejmowało swoim obszarem 76 włók. Posiadało 32 budynki murowane, 5 tzw. „połówek” i 48 domów drewnianych. Ponadto około 20 domków, tzw. „zagrodników”. Zabudowa była luźna. Ulice i rynek nie były brukowane. Nocą miasta nie oświetlano.

Nadzieje na dynamiczniejszy rozwój pogrzebały również zmiany państwowe. Na skutek utworzenia w 1701 r. Królestwa Pruskiego dotychczasowe szlaki handlowe uległy zmianom. Gród nad Niegocinem znalazł się nagle na dalekich peryferiach młodego pruskiego państwa. W roku 1758, podczas „wojny siedmioletniej”, Lötzen zostało zajęte przez wojska rosyjskie. Obywatele miasta i urzędnicy złożyli carycy Elżbiecie przysięgę wierności, co spotkało się z dezaprobatą króla pruskiego - Fryderyka II. Następnym razem wojska rosyjskie przemaszerowały przez Lötzen w 1807 r. Były to oddziały armii gen. Augusta Bennigseny, wspierające Prusaków przeciw Napoleonowi. 21 czerwca 1807 r. Lötzen zostało zajęte przez polskich ułanów. Nazajutrz w mieście stacjonowały już dwa polskie korpusy, którymi dowodzili generałowie Józef Zajączek i Jan Henryk Dąbrowski. Generał Zajączek obiecał witającym go władzom miejskim chronić miasto i słowa dotrzymał. Natomiast podczas odwrotu „Wielkiej Armii” spod Moskwy w 1812 r., kiedy to przez Lötzen przemaszerowało kilkadziesiąt tysięcy żołnierzy napoleońskich, doszło do ekscesów i potyczki z maruderami.

Po wojnach napoleońskich w państwie pruskim przeprowadzono reformę administracji oraz innych dziedzin życia państwowego. Zniesiono poddaństwo chłopów i zlikwidowano przymus cechowy. Organy obywatelskie w miastach, czyli rady miejskie, oddzielono od organu wykonawczego - zarządów miejskich, które stały się organami państwowej administracji publicznej. Dokonano także zmian w podziale terytorialnym Prus. Do 1820 roku siedzibą władz powiatowych był Ryn. Od tej pory starosta powiatowy (landrat) zarządzał powierzonym sobie obszarem z zamku w Lötzen.

Jednak pomimo dobrych perspektyw znowu klęski elementarne zahamowały rozwój miasta. W kwietniu 1822 r. wybuchł największy pożar w dziejach miasta. Spłonęło 205 budynków, w tym 50 budynków mieszkalnych, 9 spichlerzy, 4 młyny, 74 stajnie, 54 stodoły, kościół i budynki parafialne, ratusz, szkoła, przytułek i remiza strażacka. Kilkakrotnie nawiedziła też miasto klęska głodu. W 1845 r. wizytującego Lötzen króla pruskiego Fryderyka Wilhelma IV powitało na granicy powiatu okrzykiem: „Chleba!” około 10 tysięcy nędzarzy. Wstrząśnięty władca odpowiedział im po polsku. Był ostatnim Hohenzollernem władającym tym językiem.

Druga połowa XIX stulecia przyniosła jednak poprawę jakości życia mieszkańców Lötzen i okolic. W latach 1843 - 1851 przeprowadzono wielkie roboty publiczne przy budowie twierdzy im. Ludwiga Leopolda Hermanna von Boyen, pruskiego marszałka polnego i ministra wojny. W latach 1854 - 1857 Wielkie Jeziora Mazurskie połączono siecią kanałów, umożliwiających regularną żeglugę. Powstała również gęsta sieć dróg bitych. Przez miasto przeprowadzono linię kolejową łączącą graniczne Prostki z Królewcem. Dynamicznie zaczęło rozwijać się szkolnictwo. Lötzen, za sprawą Marcina Gerssa i wydawanych przez niego w latach 1859 - 1895 roczników polskojęzycznego „Kalendarza Królewsko-Pruskiego Ewangelickiego”, stało się jednym z głównych ośrodków mazurskiego ruchu regionalnego.

Wojna francusko-pruska i utworzenie w 1871 r. Cesarstwa Niemieckiego przyniosły na Mazury znaczne zmiany. Wielu mieszkańców grodu nad Niegocinem poznało „szerszy świat” i emigrowało w poszukiwaniu pracy do centralnych prowincji Rzeszy. Jednocześnie pieniądze z kontrybucji wojennej nałożonej na pokonaną Francję przyczyniły się do wzrostu gospodarczego również w Prusach Wschodnich. Znacznie wzrosła liczba ludności w Lötzen, z 3.562 mieszkańców w roku 1871 do 6.962 mieszkańców w roku 1910. Utworzono nowe linie kolejowe, łączące nadniegociński gród z Węgorzewem, Piszem i Oleckiem. Przeprowadzono duże inwestycje komunalne. W pierwszym dziesięcioleciu XX wieku wybudowano gazownię produkującą 342.500 m<sup>3</sup> gazu oraz wodociągi pompujące 186.000 m<sup>3</sup> wody rocznie. Wybrukowano ulice i skanalizowano budynki. W drugim dziesięcioleciu wybudowano elektrownię produkującą 336.000 kilowatogodzin rocznie. Gazowe oświetlenie ulic zastąpiono elektrycznym. W latach 1875 - 1892 ukazywała się w Lötzen polskojęzyczna „Gazeta Lecka”, redagowana i wydawana przez Marcina Gerssa. Od 1886 zaczęła ukazywać się gazeta niemieckojęzyczna - „Lötzener Zeitung”, która była wydawana do stycznia 1945 r.

W czasie I wojny światowej Lötzen dwukrotnie atakowane było przez wojska rosyjskie. Dużą rolę odegrała Twierdza von Boyena, która bezskutecznie oblegana była przez oddziały rosyjskie. W tzw. „bitwie o wielkie Jeziora Mazurskie”, jesienią 1914 i zimą 1915 r., w Lötzen mieściła się kwatera główna marszałka Paula von Hindenburga, późniejszego prezydenta Rzeszy. 13 lutego 1915 r., już po wycofaniu się Rosjan, Lötzen odwiedził również cesarz

Wilhelm II. Zniszczenia wojenne usunięto jeszcze w trakcie działań, przeważnie z pomocą jeńców rosyjskich.

W latach między pierwszą a drugą wojną światową Lötzen stało się modnym kurortem nad jeziorami. Uruchomiono regularną żeglugę pasażerską na Wielkich Jeziorach Mazurskich. W mieście rozbudowano sieć hoteli i pensjonatów, restauracji i kawiarni. Zbudowano elegancką przystań jachtową i pływalię nad Niegocinem, zaś las miejski pocięto urokliwymi alejami i promenadami. Istniały w tym czasie w Lötzen liczne kluby sportowe, ze szczególnym uwzględnieniem wioślarstwa i żeglarstwa. Na wzgórzach nad Niegocinem powstała duża skocznia narciarska. Na okolicznych jeziorach organizowano liczne regaty wioślarskie, żeglarskie i bojerowe. W roku 1925 miasto liczyło już 10.984 mieszkańców, zaś według majowego spisu powszechnego z 1939 r. Lötzen posiadało 16.288 mieszkańców wraz ze stacjonującym tu wojskiem, co sytuowało je na 6. pozycji wśród miast Pojezierza Mazurskiego (więcej mieszkańców miały jedynie Olsztyn, Braniewo, Kętrzyn, Ostróda i Ełk).

Jeszcze w roku 1827 około 74% mieszkańców powiatu Lötzen deklarowało jako mowę rodzimą język polski. Pod koniec XIX stulecia liczba ta spadła do 14%, zaś w latach 1903 - 1912 osiągnęła wymiar 3%. Ten fakt, jak również odmienność wyznaniowa Polaków i uwikłanie Polski w wojnę z sowiecką Rosją, zaważył na wynikach plebiscytu, który miał zdecydować o przynależności państwowej grodu nad Niegocinem. 11 lipca 1920 r. 29.378 mieszkańców powiatu Lötzen i osób związanych z nim urodzeniem wrzuciło do urn mandat z napisem „Ostpreussen”, głosując tym samym za pozostaniem w granicach Niemiec. Za przynależnością do Polski padło jedynie 9 głosów.

1 września 1939 r. niemieckie jednostki garnizonu Lötzen ruszyły na polskie umocnienia w rejonie Narwi. W latach 1941 – 1944 miasto było siedzibą dowództwa naczelnego tzw. „Osttruppen”, czyli oddziałów formowanych z sowieckich dezertersów, zaś na terenie Twierdzy Boyen funkcjonowała organizacja szpiegowsko-dywersyjna „Heere Fremde Ost”, dowodzona przez płk Reinharda Gehlena, późniejszego twórcy służb wywiadowczych Federalnej Republiki Niemiec. To właśnie do Lötzen przewieziono natychmiast po pojmaniu pod Wołochowem gen. Andrzeja Własowa, późniejszego dowódcę Rosyjskiej Armii Wyzwoleńczej (ROA).

Wojna przysłała do miasta nad Niegocinem pod koniec grudnia 1944 r. wraz z pierwszymi nalotami lotnictwa sowieckiego. W styczniu 1945 r. zarządzono ewakuację ludności. 26 stycznia wojska II Frontu Białoruskiego przeszły Niegocin po lodzie i zaatakowały miasto od południa i zachodu. Wieczorem oddziały niemieckie wycofały się z Lötzen, oddając twierdzę i miasto Rosjanom. Przez cztery miesiące Lötzen było bezmyślnie niszczone i plądrowane przez Rosjan i szabrowników. 20 maja 1945 r. sowiecka komendantura wojenna przekazała administrację miasta i powiatu władzom polskim.

Pierwsza grupa osadników polskich przybyła do Lötzen już 5 lutego 1945 r. z Białegostoku. Później zaczęli licznie napływać „repatrianci” z Wileńszczyzny oraz innych, utraconych na rzecz ZSRR terenów dawnej Polski. Miasto i okolicę zasiedlali również przybysze z Polski centralnej oraz ludność ukraińska, przesiedlona przymusowo z południowo-wschodnich powiatów Polski w ramach akcji „Wisła”. Jednocześnie od sierpnia 1946 r. rozpoczęła się akcja przesiedlania miejscowej ludności pochodzenia niemieckiego za Odrę. Ci z Mazurów, którzy nie chcieli się zgodzić na polski rodowód i spolszczenie nazwisk oraz imion, musieli emigrować. Z czasem, w kilku falach i z różnym natężeniem, doprowadziło to do prawie całkowitej emigracji elementu mazurskiego do powojennych (przeważnie zachodnich) Niemiec.

Pomimo owych operacji z przemieszczaniem ludności oraz niepewnej sytuacji polityczno-społecznej, na początku 1946 r. miasto liczy już 4.534 mieszkańców, zaś w przeciągu następných czterech lat liczba ludności ulega podwojeniu.

Zaraz po wojnie Lötzen nazywano starą mazurską nazwą - Lec. Od sierpnia 1945 r. przyjęto inną wersję owej nazwy - Łuczany. W sierpniu 1946 r. Komisja Ustalania Nazw Miejscowości przy Ministrze Administracji Publicznej nadała miastu nad Niegocinem miano – Giżycko, od spolszczonej formy nazwiska ewangelickiego kaznodziei i działacza ruchu mazurskiego - Gustawa Gizewiusza (Giżyckiego). Decyzja ta wywołała oficjalny protest mieszkańców miasta. W październiku 1946 r. komisja podtrzymała swoją decyzję. Ale jeszcze długo używano w Giżycku uparcie nazwy Łuczany, która zachowała się do dziś w potocznej nazwie Kanału Łuczańskiego, przecinającego miasto. Giżycko wraz z powiatem znalazło się w obrębie województwa olsztyńskiego, gdzie szybko, ze względu na walory krajobrazowe i turystyczne, zyskało sobie miano „letniej wodnej stolicy Polski”.

W ramach reformy administracyjnej 1975 roku zlikwidowano powiat giżycki, zaś samo miasto włączono w obszar województwa suwalskiego, gdzie pozostawało do kolejnej reformy administracyjnej, która w 1999 r. przywróciła powiat giżycki, zlokalizowany w województwie warmińsko-mazurskim. W demokratycznej Rzeczypospolitej Polskiej przywrócono też samorząd miejski i funkcję burmistrza miasta. Od 1989 r. kolejnymi burmistrzami Giżycka byli: Roman Stańczyk, Jan Grabowski, Marian Lemecha i Jolanta Piotrowska.

*Źródło: <http://www.gizycko.pl/historia.html>*

## **7.2. Zasoby środowiska kulturowego**

### ***Układy urbanistyczne***

Teren miasta Giżycko należy do obszarów dogodnych dla osadnictwa. Znajdujące się na obszarze miasta stanowiska archeologiczne stanowią dowód zasiedlania tych terenów od



najdawniejszych czasów. Historyczne układy urbanistyczne i ich ślady na obszarze miasta zostały w dużej części zniszczone w trakcie II wojny światowej, a także zniekształcone lub zatarte w wyniku przebudowy obszarów mieszkalnych i ich rozwoju, dlatego też niezwykle istotnym, z punktu widzenia zasobów kulturowych jest ich ochrona i zachowanie.

Historyczny układ urbanistyczny śródmiejskiego Placu Grunwaldzkiego, posiadający ponadlokalne znaczenie dla dziedzictwa kulturowego, współtworzą zespół zabudowy historycznego Giżycka i obszar zieleni wewnątrz placu. W skład zespołu zabudowy wchodzi budynki mieszkalne, a także usługowe i użyteczności publicznej, w tym: kościół i banki (południowa pierzeja placu), kościół ewangelicki i kino (północna pierzeja placu). Historyczny układ urbanistyczny datuje się na z XVI-XVII, XIX wiek. Podlega on ochronie na mocy wpisu do rejestru zabytków województwa warmińsko-mazurskiego (nr rej. 503 z 6.03.1961 r. oraz 410 z 3.08.1983 r.). Mimo zróżnicowanej wartości poszczególnych składników zespołu ich suma tworzy wartość spotęgowaną. Nawet budowle o mniejszej wartości zabytkowej, które stanowią harmonijne dopełnienie zespołu, zyskują na znaczeniu i przyczyniają się do wysokiej ogólnej oceny jakości zespołu zabytkowego historycznego Giżycka.

Większość budynków i, co za tym idzie, tradycyjnych układów przestrzennych w pozostałych częściach miasta uległa zniszczeniu lub przebudowie prowadzącej do zniekształcenia pierwotnej formy.

### ***Architektura sakralna***

Najstarszym obiektem architektury sakralnej rzymskokatolickiej w Giżycku jest kościół Świętego Brunona Biskupa i Męczennika. Starania o budowę świątyni w Giżycku podjął ówczesny proboszcz erygowanej w 1926 roku parafii św. Brunona, ksiądz Severin Quint. Kościół został konsekrowany 26 czerwca 1938 r. Powstał on na niewielki wzniesieniu wzmocnionym murem z gładkich narzutowych, wg projektu Martina Webera, z przeznaczeniem dla wojska, ku czci żołnierzy niemieckich poległych w czasie I wojny światowej na wschodzie.

Wojskowy charakter świątyni podkreślają elementy wystroju wnętrza oraz zegar na wieży z układem tarczy i wskazówkami wykonanymi z bagnetów. Szczyt frontu do końca II wojny światowej zdobiła płaskorzeźba przedstawiająca Św. Brunona – niemieckiego żołnierza. W latach 70-tych XX wieku w tym miejscu została umieszczona mozaika przedstawiająca Św. Brunona z Kwerfurtu w otoczeniu atakujących go wojowników pruskich. W 1994 r. biskup ełcki Wojciech Ziemia podniósł świątynię do rangi sanktuarium św. Brunona z Kwerfurtu.

Na szczególną uwagę zasługuje parafialny kościół ewangelicko-augsburski z 1827 roku, który powstał na miejscu poprzednich obiektów – drewnianego kościoła z okresu Reformacji, murowanego kościoła z 1633 r. (który spłonął w 1686 r.) oraz murowanego kościoła z 1709 r. (również zniszczonego w pożarze miasta w 1822). Znajduje się w centrum

Giżycka przy Placu Grunwaldzkim. Jest to kościół w stylu neoklasycystycznym, wg projektu sławnego wówczas w Europie architekta z Berlina Karla Fryderyka Schinkel'a, wybudowany na planie prostokąta, salowy, z wysuniętą wieżą zachodnią, murowany, otynkowany, z dachem dwuspadowym krytym dachówką i wieżą na planie kwadratu. W 1881 r. dobudowano apsydę chóru. Do czasu zanim giżycy grekokatolicy nie zbudowali w Giżycku cerkwi korzystali z gościnności luteran i modlili się w ich kościele. Podczas letnich miesięcy w kościele odbywa się Międzynarodowy Festiwal Muzyki Organowej i Kameralnej.

Innym godnym uwagi obiektem sakralnym jest prawosławna cerkiew parafialna pod wezwaniem św. Anny. Należy do dekanatu Olsztyn diecezji białostocko-gdańskiej Polskiego Autokefalicznego Kościoła Prawosławnego. Świątynia mieści się przy ulicy Warszawskiej, w sąsiedztwie dawnej wieży ciśnień, w zaadaptowanej na potrzeby liturgii prawosławnej kaplicy ewangelickiej z końca XIX w., rozbudowanej w latach 80. XX w. Jest to budynek na planie prostokąta, murowany, otynkowany na szaro, zakończony półkolistą absydą. Dach dwuspadowy, kryty dachówką, na nim kryta blachą neobarokowa sygnaturka zwieńczona chorągiewką i krzyżem. Od frontu niewielki przedsionek ozdobiony cebulastą kopułką z ośmioramiennym krzyżem. Okna niewielkie, zamknięte półkolisto. Wewnątrz współczesne wyposażenie cerkiewne.

Ponadto na terenie miasta znajduje się wiele współczesnych obiektów architektury sakralnej, których pochodzenie datowane jest na głównie na wiek XX.

### **Zamek krzyżacki**

Jednym z najcenniejszych i najokazalszych zabytków miasta Giżycko jest średniowieczny zamek, wzniesiony około 1341 r. przez zakon krzyżacki jako siedziba prokuratora zakonnego. Składał się z domu mieszkalnego i prostokątnego dziedzińca otoczonego murem, za którym znajdowała się fosa. W 1365r Litwini pod wodzą Kiejstuta zdobyli i spalili zamek, po czym Krzyżacy odbudowali warownię. W połowie XVI w zamek przebudowano, nadając mu charakter renesansowej siedziby. Po sekularyzacji zakonu miał w nim siedzibę starosta książęcy. Po rozbiórce dokonanej w XIX w. do naszych czasów zachowało się jedno skrzydło mieszkalne. Dzięki wsparciu unijnych funduszy zbudowany został ekskluzywny obiekt, które wybudowano odwzorowując XIV-wieczny krzyżacki zamek. Wokół właściwego zamku odtworzono obiekty, które niegdyś tu istniały. W ramach projektu dobudowano do istniejącej budowli trzy skrzydła oraz basztę. Całe przedsięwzięcie, czyli wzmocnienie fundamentu zamku i całej konstrukcji, konserwacja elementów samego budynku i w rezultacie powstanie ekskluzywnego hotelu, było jedyną szansą na uratowanie niszczonego zabytku i przywrócenie mu dawnej świetności. Obiekt położony jest nad kanałem Łuczańskim, łączącym jeziora Niegocin i Kisajno, na tzw. Wyspie Giżyckiej, otoczonej

ze wszystkich stron wodą (jeziora, kanały). Z miasta do zamku najkrótsza droga prowadzi przez most zwodzony (obracany ręcznie), będący unikalnym zabytkiem na skalę europejską.

### **Obiekty fortyfikacyjne**

Istotnym elementem z punktu widzenia zachowania dziedzictwa kulturowego Giżycka jest Twierdza Boyen wzniesiona w latach 1843-1855. Jest to doskonale zachowany przykład pruskiej szkoły fortyfikacyjnej. Położona na zachód od Giżycka, na wąskim przesmyku pomiędzy dwoma dużymi jeziorami Niegocin i Kisajno (na tzw. "Wyspie Giżyckiej"), stanowiła główne ogniwo w łańcuchu umocnień zamykających od wschodu dostęp na teren państwa pruskiego. Twierdza zbudowana została z głazów narzutowych i czerwonej cegły, otoczona jest wałem ziemnym, który w najwyższym punkcie wznosi się na 33 metry. W swoim czasie była centralnym punktem systemu obronnego Prus Wschodnich. Do dziś przetrwał układ funkcjonalno-przestrzenny z czytelną, geometryczną strukturą form ziemnych i większością budowli murowanych i murowano-drewnianych. Ukryta wśród parku leśnego fortyfikacja, ma kształt gwiazdy, której ramiona tworzy sześć bastionów. Do twierdzy prowadzą dwie drogi od strony Giżycka i Kętrzyna oraz cztery bramy wjazdowe - dwie główne: Giżycka i Kętrzyńska, a także dwie pomocnicze specjalnego przeznaczenia: Wodna (wyposażona w podnoszony most zwodzony) i Prochowa.

### **XIX-wieczne kamienice**

W Giżycku zachowały się tradycyjne XIX-wieczne kamienice miejskie, m.in. przy ulicy Pionierskiej i Dąbrowskiego, tworzące zwartą zabudowę, w większości z czerwonej cegły z neogotyckimi elementami ozdobnymi. Na szczególną uwagę zasługuje zabytkowa kamienica przy ul. Dąbrowskiego 8, która w 2010 roku została odrestaurowana i obecnie znajduje się w niej hotel. Obiekt odróżnia się od wielu innych hoteli na Mazurach faktem, że mieści się w odrestaurowanej, secesyjnej kamienicy z XIX wieku, łącząc w sobie niepowtarzalny urok minionych czasów oraz współczesną elegancję.

Przy ulicy Warszawskiej warto zwrócić uwagę na dzisiejszą „Małą Galerię” z poł. XIX w., budynek sądu z 1865 r., Dom Opieki Społecznej (dawny Dom Sierot) z 1867 r., przy al. 1 Maja na budynek Liceum Ogólnokształcącego z 1891 r. oraz dawny szpital, czyli kamienicę (z krzyżem) przy ul. Konarskiego z 1897 r.

Na szczególną uwagę zasługuje także „Piekarnia Regelskiego” przy ul. Warszawskiej 17 – mała kamieniczka z poł. XIX w., jeden z najstarszych budynków murowanych w Giżycku, konstrukcja szachulcowa, aktualnie siedziba Stowarzyszenia „Wspólnota Mazurska” i „Archiwum Mazurskiego”.

### **Urządzenia techniki**

Do najcenniejszych zabytkowych urządzeń techniki miasta Giżycko należy most obrotowy na Kanale Łuczańskim z 1860 r., zapewniający połączenie miasta z Twierdzą Boyen. Ówcześni inżynierowie skonstruowali ponad 20-metrowej długości i 8-metrowej szerokości ruchome przęsło o oryginalnym sposobie zwodzenia w bok, a nie do góry, jak to się odbywało w tradycyjnych tego rodzaju konstrukcjach. Most ważący ponad 100 ton za pomocą odpowiednich przełożeń może być obracany ręcznie przez jednego operatora. W latach 1960-1970 w ramach modernizacji, most został wyposażony w napęd elektryczny, co doprowadziło do zniszczenia nabrzeża (przez silne uderzenia). Most więc rozebrano, a na jego miejsce postawiono most saperski. Ten ostatni nie został przez mieszkańców zaakceptowany. Dopiero od 1993r. po przywróceniu stanu pierwotnego, most obrotowy został ponownie otwarty. Obecnie jego obsługa odbywa się ręcznie, zgodnie z pierwotnym założeniem konstruktorów. Cała operacja otwierania mostu zajmuje jednemu człowiekowi ok. 5min. Jest jedną z dwóch tego typu konstrukcji w Europie, a jedyną czynną do dziś. Most otwierany jest według dziennego rozkładu dostosowanego do rozkładu rejsów statków Żeglugi Mazurskiej.

Ponadto istotnym zabytkiem techniki zlokalizowanym na obszarze miasta jest wieża ciśnień zwana Wodną Wieżą, wybudowana w 1900 r., zaopatrywała Giżycko w bieżącą wodę, aż do roku 1997. W całości zbudowana z czerwonej nieotynkowanej cegły, w stylu neogotyckim, z ciekawymi sklepieniami zewnętrznymi wokół jej korony. Dwa herby nad wejściem: Mazurski i Miasta podkreślają przynależność regionalną. Kiedyś w wieży znajdował się zbiornik wyrównawczy, który przez 97 lat, aż do chwili przebudowy wodociągów, rozprowadzał wodę do wszystkich mieszkań (dawnego Lötzen dziś Giżycka). Zbiornik wodny zaprojektował inż. Otto Intze. Umiejscowiony w kopule, zrobiony z cynkowej blachy, wysoki na 3,80 m o szerokości 8 m mieścił w sobie ok. 200 m<sup>3</sup> wody. Cała wieża ma wysokość 25 m, szerokość u podstawy 7,20 m, a korony 9,06 m. Wejście na górę, zapewniają wewnętrzne kręte schody. Od 1996 r. wieża jest własnością lokalnego przedsiębiorcy. Po wielkiej przebudowie wewnątrz, dobudowaniu kopuły, powiększeniu platformy widokowej z lunetami i dodatkowych trzech pięter, Wieża stała się niepowtarzalną atrakcją turystyczną Giżycka.

### **7.3. Obiekty objęte ochroną konserwatorską**

Na obszarze miasta Giżycko znajdują się obiekty zabytkowe, wśród których widnieją obiekty architektury sakralnej, zamek krzyżacki, zespół Twierdzy Boyen, domy i kamienice oraz zabytki techniki, o dużym znaczeniu historycznym i kulturowym, a także historyczny układ urbanistyczny śródmieścia Giżycka. Ochroną konserwatorską objęta została głównie zabudowa wpisująca się w krajobraz przyrodniczy i kulturowy. Na obszarze miasta znajduje

się wiele obiektów wpisanych do rejestru zabytków nieruchomości województwa warmińsko-mazurskiego.

Zestawienie wszystkich obiektów, które zostały objęte ochroną konserwatorską na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 2187 z późn. zm.) przedstawia poniższa Tabela.

Tab.3. Zabytki wpisane do rejestru

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

Lp.	Obiekt zabytkowy	Lokalizacja	Chronologia	Nr rej.
1.	układ urbanistyczny	-	XVI-XVII, XIX w.	503 z 6.03.1961 r. oraz 410 z 06.08.1983 r.
2.	kościół ewangelicki	Pl. Grunwaldzki 6	1826-1827 r. 1881 r. rozbudowa	A-897 z 18.12.1991 r.
3.	plebania ewangelicko-augsburska	Pl. Grunwaldzki 6	poł. XIX w.	A-897 z 18.12.1991 r.
4.	cmentarz komunalny	ul. Warszawska	poł. XIX w.	516 z 23.07.1986 r.
5.	park miejski (d. cmentarz)	-	-	516 z 23.07.1986 r.
6.	cmentarz wojenny z I wojny światowej	ul. Moniuszki	I WŚ	325 z 10.03.1983 r.
7.	cmentarz żołnierzy Armii Radzieckiej	ul. Moniuszki	II WŚ	A-904 z 8.01.1992 r.
8.	zamek	ul. Moniuszki 1	XIV – 2. poł. XIX w.	595 z 15.06.1961 r. (brak decyzji w NID) oraz 534/42/d/79 z 24.05.1979 r.
9.	Zespół Twierdzy Boyen: - 7 bastionów (z wałem, przedwalem, murem), - 3 bramy, - 22 dzieła obronne (kojce, kaponiery, raweliny), - 3 budynki koszarowe, - 12 schronów, - 5 stanowisk obserwacji i peryskop, - 5 magazynów amunicji, - arsenał i warsztaty amunicji (5 budynków), - 10 budynków gospodarczych, - 2 budynki ćwiczeń, - budynek administracyjny.	ul. Turystyczna 1	poł. XIX – 1914 r.	dec. z 16.03.1973 r. (brak nr na decyzji) oraz A-984 z 6.01.1994 r.
10.	dom mieszkalny	ul. Białostocka 13	ok. 1920 r.	A-933 z 26.10.1992 r.
11.	dom mieszkalny	ul. Dąbrowskiego 5	4. ćw. XIX w.	A-934 z 29.10.1992 r.
12.	budynek mieszkalny	ul. Dąbrowskiego 6	pocz. XX w.	A-935 z 29.10.1992 r.
13.	dom mieszkalny	ul. Dąbrowskiego 7	XIX/XX w.	A-919 z 18.09.1992 r.
14.	kamienica	ul. Dąbrowskiego 8	XIX/XX w.	A-4455 z 12.02.2007 r.
15.	budynek mieszkalno-usługowy	ul. Dąbrowskiego 13	ok. 1910 r.	A-920 z 18.09.1992 r.
16.	budynek użyteczności publicznej (przedszkole)	ul. Dąbrowskiego 15	ok. 1910 r.	A-921 z 21.09.1992 r.
17.	schronisko młodzieżowe, szach.	ul. Nadbrzeżna 11	1929 r.	999 z 30.05.1994 r.

Lp.	Obiekt zabytkowy	Lokalizacja	Chronologia	Nr rej.
18.	budynek mieszkalny	ul. Pionierska 1	1900-1910 r.	A-4602 z 4.04.2013 r.
19.	budynek mieszkalny wielorodzinny	ul. Traugutta 3	1907 r.	A-4603 z 20.05.2013
20.	dom	ul. Warszawska 17	2 poł. XIX w.	G/24 z 31.12.1949 r. oraz A-901 z 2.01.1992 r.
21.	dom	ul. Warszawska 23	2 poł. XIX w.	M-13b-4/50 z 31.12.1949 r.
22.	most obrotowy na Kanale Łuczańskim	na Kanale Łuczańskim	2 poł. XIX w.	524 z 8.07.1986 r.
23.	d. wodociągowa wieża ciśnień	ul. Warszawska 37	pocz. XX w.	A-4531 z 7.12.2009 r.
24.	budynek mieszkalny	ul. Warszawska 38	XVIII-XIX w.	503 z 06.03.1961 r.
25.	przedpole twierdzy Boyen - krajobraz kulturowy części Wyspy Giżyckiej	Giżycko	nieznana	A-4626 z 9.03.2016
26.	zespół budowlany obiektów fortecznych na przedpolu Twierdzy Boyen	Giżycko	1906-1914 r.	A-4604 z 9.03.2016
27.	zespół rzeźni	Plac Targowy 1	pocz. XX w.	A-983 z 6.01.1994 r.
28.	rzeźnia	Plac Targowy 1	pocz. XX w.	A-983 z 6.01.1994 r.
29.	budynek mieszkalny, wielorodzinny	ul. Unii Europejskiej 18	1920 r.	A-539 z 6.03.1961 r. oraz A-1480 z 03.08.1983 r.
30.	budynek mieszkalny, wielorodzinny	ul. Mickiewicza 29	1905 r.	A-539 z 6.03.1961 r. oraz A-1480 z 03.08.1983 r.
31.	Kreishaus	ul. 1 Maja 14	1912-1914 r.	A-539 z 6.03.1961 r. oraz A-1480 z 03.08.1983 r.
32.	budynek mieszkalny, wielorodzinny	ul. Pionierska 5	1905 r.	A-539 z 6.03.1961 r. oraz A-1480 z 03.08.1983 r.
33.	kamienica z budynkiem gospodarczym	ul. Pionierska 6	1905 r.	A-539 z 6.03.1961 r. oraz A-1480 z 03.08.1983 r.
34.	budynek mieszkalny, wielorodzinny	ul. Pionierska 7	1905 r.	A-539 z 6.03.1961 r. oraz A-1480 z 03.08.1983 r.

#### 7.4. Obiekty będące w ewidencji zabytków

Na obszarze miasta Giżycko znajduje się wiele zabytkowych obiektów budowlanych wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków. Są to głównie budynki mieszkalne i użytkowe oraz obiekty fortyfikacyjne. Listę zabytkowych obiektów budowlanych wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków przedstawia poniższa Tabela.

Tab.4. Zabytki wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

Lp.	Obiekt zabytkowy	Lokalizacja	Chronologia	Nr inwent.
1.	cmentarz komunalny	ul. 1 Maja	01.06.1957 r.	1449
2.	szpital	ul. Warszawska 41	1910 r. (rozbudowa: 1935 r.)	3844
3.	kaplica cmentarna	ul. Warszawska	2. poł. XIX w.	3840
4.	dom mieszkalny	ul. Warszawska 24	XIX/XX w.	3841
5.	hotel, ob. dom mieszkalny	ul. Warszawska 26	pocz. XX w.	3842
6.	budynek mieszkalny	ul. Generała Zajęczka 14	1900-1910 r.	3846
7.	spichlerz I	ul. Moniuszki (k. nr 15)	poł. XX w.	2130
8.	spichlerz II	ul. Moniuszki (k. nr 15)	poł. XX w.	3800
9.	budynek użyteczności publicznej (bank)	ul. Dąbrowskiego 12	ok. 1936 r.	3822
10.	budynek mieszkalny	ul. Kolejowa 22	pocz. XX w.	3843
11.	budynek mieszkalny	ul. Konarskiego 11	ok. 1904 r.	3826
12.	budynek użyteczności publicznej	ul. Kościuszki 17	1918-1920 r.	3827
13.	dwór	ul. Łuczańska 1	XIX/XX w. okres międzywojenny	3845
14.	budynek mieszkalno-usługowy <b>(nieistniejący)</b>	ul. Olsztyńska 8a	ok. 1910 r.	3838
15.	budynek mieszkalny	ul. Pionierska 3	pocz. XX w.	3829
16.	dom mieszkalny	ul. Pionierska 4	ok. 1928 r.	3830
17.	budynek mieszkalny	ul. Pionierska 8	ok. 1920 r.	3831
18.	budynek użyteczności publicznej	ul. Pionierska 11	pocz. XX w.	3833
19.	budynek użyteczności publicznej	ul. Pionierska 13	pocz. XX w.	3834
20.	kościół parafialny p.w. św. Brunona	ul. Pionierska 14	1938 r.	5707
21.	budynek mieszkalny	ul. Pionierska 16	ok. 1915 r.	3835
22.	budynek mieszkalny	ul. Pionierska 9	pocz. XX w.	3832
23.	wodociągowa wieża ciśnienia - kolejowa	Plac Dworcowy	1905 r.	7077
24.	budynek mieszkalny i usługowy	ul. Pocztowa 1	ok. 1920 r.	3837
25.	dom mieszkalny	ul. Staszica 2	pocz. XX w.	3839

Ponadto w gminnej ewidencji zabytków znajdują się obiekty wskazane przez burmistrza miasta Giżycka w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

będące w zarządzie komunalnym. Wykaz tych obiektów przedstawia załącznik nr 4 do zmiany studium.

Obecnie prowadzone są prace nad aktualizacją gminnej ewidencji zabytków. Prace TE znajdują się w początkowej fazie i mogą wystąpić korekty zapisów obowiązującej gminnej ewidencji zabytków, w tym pod kątem wpisów dotyczących nieistniejących obiektów ujętych w obowiązującej ewidencji. W związku z powyższym przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy każdorazowo dokonać szczegółowej weryfikacji zapisów gminnej ewidencji zabytków.

### 7.5. Stanowiska archeologiczne

Na obszarze miasta Giżycko udokumentowano 35 stanowisk archeologicznych. Są to głównie ślady osadnicze, osady i grodziska. Wśród nich znajduje się wiele stanowisk historycznych, dla których dokładna lokalizacja jest nieprecyzyjna lub nieznaną. Pełną listę stanowisk archeologicznych przedstawia poniższa Tabela.

Tab.5. Stanowiska archeologiczne na terenie miasta Giżycko

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

Lp.	Lokalizacja	Numer obszaru AZP	Numer stan. w miejscowości	Numer stan. na obszarze	Funkcja obiektu	Bliższa chronologia
1.	znana	18-73	I	3	cmentarzysko	okres wpływów rzymskich
2.	znana	18-73	II	4	cmentarzysko ciałopalne	okres wpływów rzymskich
			XX	22	grodzisko	wczesne średniowiecze
			XXVIII	30	osada	średniowiecze
			XXX	32	osada historyczna	średniowiecze I poł. XVII w.
3.	znana	18-73	III	5	ślad osadnictwa	paleolit schyłkowy
4.	znana	18-73	IV	6	ślad osadnictwa	paleolit schyłkowy
					osada	okres wpływów rzymskich
					osada	XV-XVI w.
5.	Giżycko (brak dokładnej lokalizacji)	18-73	V	7	cmentarzysko	neolit
6.	Giżycko (brak dokładnej lokalizacji)	18-73	VI	8	ślad osadnictwa	neolit
7.	Giżycko (brak dokładnej lokalizacji)	18-73	VII	9	ślad osadnictwa	neolit



Lp.	Lokalizacja	Numer obszaru AZP	Numer stan. w miejscowości	Numer stan. na obszarze	Funkcja obiektu	Blizsza chronologia
8.	Giżycko (brak dokładnej lokalizacji)	18-73	VIII	10	śląd osadnictwa	neolit
9.	Giżycko (brak dokładnej lokalizacji)	18-73	IX	11	śląd osadnictwa	neolit
10.	Giżycko (brak dokładnej lokalizacji)	18-73	X	12	śląd osadnictwa	neolit
11.	Giżycko (brak dokładnej lokalizacji)	18-73	XI	13	osada	neolit
12.	Giżycko (brak dokładnej lokalizacji)	18-73	XII	14	osada	neolit – wczesne średniowiecze
13.	znana	18-73	XIII	15	śląd osadnictwa	epoka kamienia
14.	Giżycko (brak dokładnej lokalizacji)	18-73	XIV	16	śląd osadnictwa	II-IV okres epoki brązu
15.	Giżycko (brak dokładnej lokalizacji)	18-73	XV	17	skarb	V-VI okres epoki brązu
16.	Giżycko (brak dokładnej lokalizacji)	18-73	XVI	18	śląd osadnictwa	wczesna epoka żelaza
17.	Giżycko (brak dokładnej lokalizacji)	18-73	XVII	19	śląd osadnictwa	wczesna epoka żelaza
18.	znana	18-73	XVIII	20	cmentarzysko ciałopalne	okres wpływów rzymskich
19.	Giżycko (brak dokładnej lokalizacji)	18-73	XIX	21	śląd osadnictwa	okres wpływów rzymskich
20.	znana	18-73	XXI	23	grodzisko	wczesne średniowiecze
			XXIX	31	pochówek zbiorowy	1657 rok
21.	Giżycko (brak dokładnej lokalizacji)	18-73	XXII	24	grodzisko	wczesne średniowiecze
22.	Giżycko (brak dokładnej lokalizacji)	18-73	XXIII	25	grodzisko	wczesne średniowiecze
23.	znana	18-73	XXIV	26	grodzisko	wczesne średniowiecze
24.	znana	18-73	XXV	27	grodzisko	wczesne średniowiecze
25.	Giżycko (brak dokładnej lokalizacji)	18-73	XXVI	28	grodzisko	wczesne średniowiecze
26.	Giżycko (brak dokładnej lokalizacji)	18-73	XXVII	29	śląd osadnictwa	wczesne średniowiecze

Lp.	Lokalizacja	Numer obszaru AZP	Numer stan. w miejscowości	Numer stan. na obszarze	Funkcja obiektu	Blizsza chronologia
27.	Giżycko (brak dokładnej lokalizacji)	18-73	XXXI	33	śląd osadnictwa	późny neolit
28.	Giżycko (brak dokładnej lokalizacji)	18-73	XXXII	43	?	schyłkowy paleolit oraz chronologia nieznana
29.	znana	18-73	XXXIII	55	śląd osadnictwa	późna faza średniowiecza
30.	znana	18-73	XXXIV	56	osada	późne średniowiecze/ nowożytność
31.	znana	18-73	XXXV	57	osada	późna faza średniowiecza
					osada	okres wczesnonowożytny
					osada	nowożytność
32.	znana	18-73	XXXVI	66	śląd osadnictwa	późna faza średniowiecza
33.	Giżycko (brak dokładnej lokalizacji)	18-73	XXXVII	67	śląd osadnictwa	?
34.	Giżycko (brak dokładnej lokalizacji)	18-73	XXXVIII	69	śląd osadnictwa	?
35.	znana	19-73	39	50	śląd osadnictwa	późne średniowiecze

## 8. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z REKOMENDACJI I WNIOSKÓW ZAWARTYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM LUB OKREŚLENIA PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY GRANIC KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH

Dla terenów znajdujących się na obszarze województwa warmińsko-mazurskiego nie został przeprowadzony audyt krajobrazowy w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych.

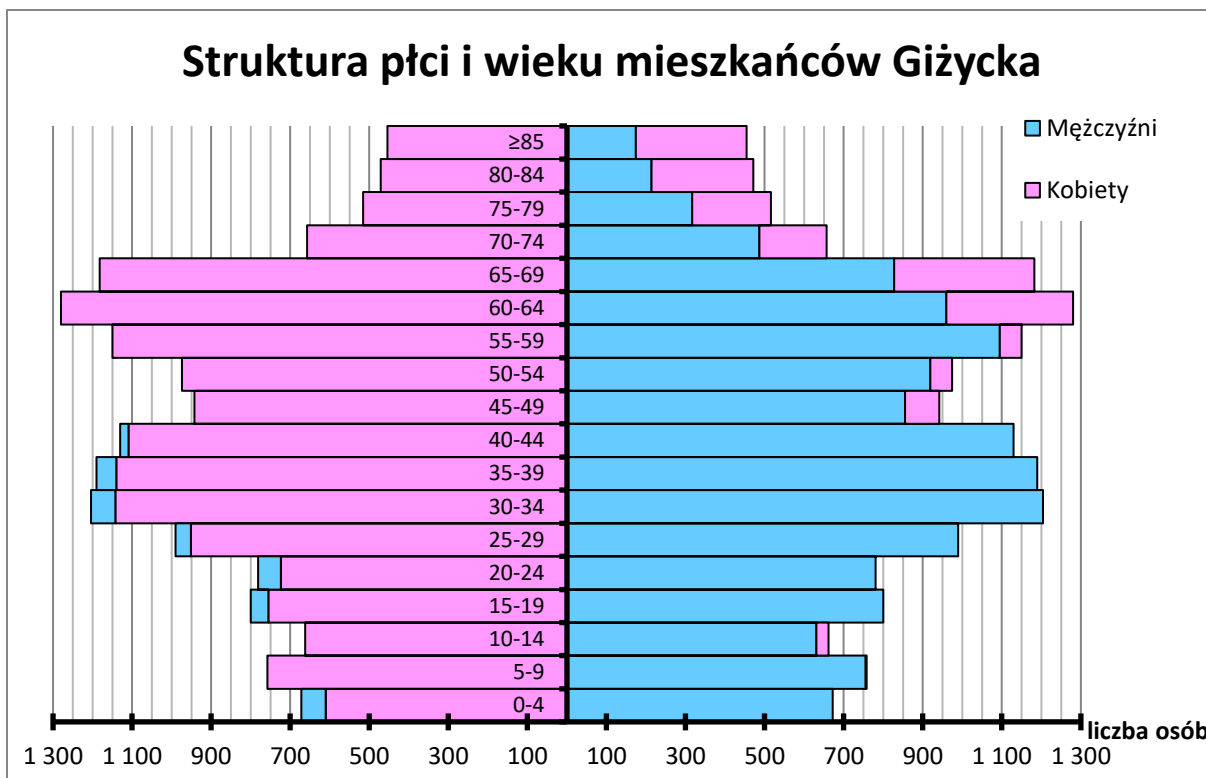
Ponadto nie została podjęta uchwała zarządu województwa warmińsko-mazurskiego o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu.

## 9. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WARUNKÓW I JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONY ICH ZDROWIA

### 9.1. Demografia

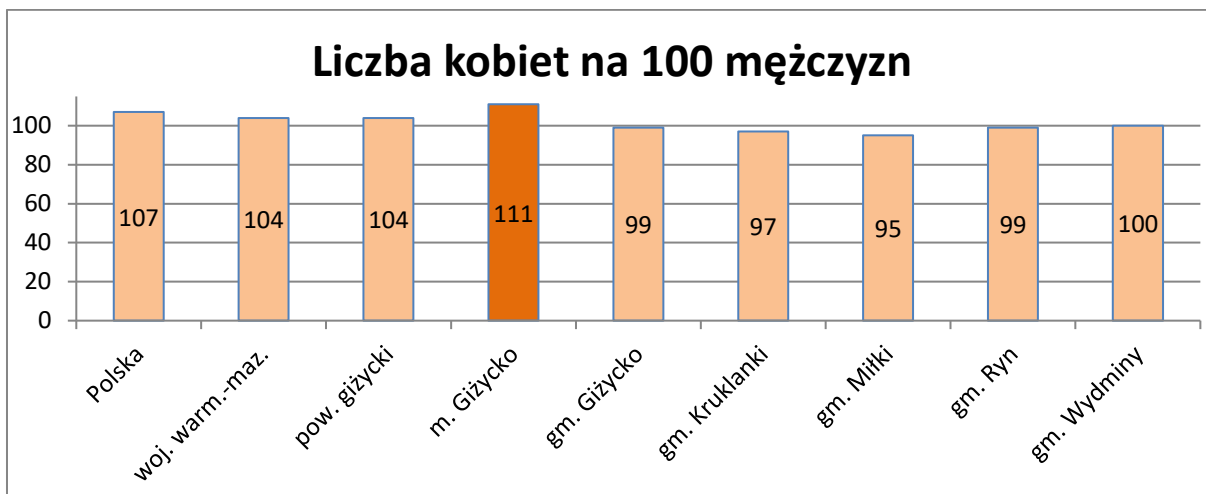
Piramida płci i wieku mieszkańców miasta Giżycko (opracowana na podstawie danych BDL GUS, 2017 r.) posiada kształt zbliżony do kształtu piramidy dla całego kraju (Ryc.9). Wyraźnie zaznaczają się na niej dwa wyższe demograficzne: jeden będący odpowiedzią społeczeństwa na straty wojenne oraz okres niepokoju, który nie służył zakładaniu i powiększaniu rodzin oraz drugi, będący echem pierwszego, związany z wchodzeniem w dorosłość osób urodzonych w czasie wyżu.

Pierwszy z nich, tzw. powojenny wyż kompensacyjny przypadający na lata 50. na wykresie zaznacza się zwiększoną liczbą osób w wieku 55 – 69 lat. Z drugim wyżem demograficznym mieliśmy natomiast do czynienia w latach 80., co z kolei zaznacza się na wykresie jako zwiększona liczba osób w wieku 30 – 44 lat. Pomędzy wspomnianymi wyżami zaznaczają się niższe demograficzne – pierwszy przypadający na lata wojny i skutkujący zmniejszoną liczbą osób w wieku 70 – 79 lat oraz jego echo przypadające na lata 60. i 70., kiedy to rodziny zakładały osoby urodzone w czasie II wojny światowej. Ponadto na piramidzie płci i wieku mieszkańców miasta Giżycko można zaobserwować inne charakterystyczne cechy tj. wyraźne podcięcie piramidy oraz znaczną nadwyżkę kobiet nad mężczyznami powyżej 60. roku życia. Na podcięcie piramidy nałożyła się kulturowa zmiana modelu rodziny oraz przesunięcie macierzyństwa z przedziału 20 – 24 na 25 – 29, a nawet 30 – 34 lata. Piramida zwężająca się u podstawy jest charakterystyczna dla starzejących się społeczeństw i nosi nazwę piramidy regresywnej. Znaczna nadwyżka kobiet nad mężczyznami powyżej 60. roku życia jest natomiast spowodowana wyższą średnią długością życia kobiet względem mężczyzn, którzy częściej zapadają na choroby cywilizacyjne (głównie układu krążenia) i statystycznie ulegają większej liczbie wypadków. Ponadto w grupie, w której różnica ta jest największa (60-69 lat) znaczenie mają straty wojenne. Nadwyżka mężczyzn nad kobietami do 44. roku życia może natomiast znacząco przyczynić się do zmniejszenia liczby zawieranych małżeństw, a w efekcie do jeszcze większego obniżenia przyrostu naturalnego.



Ryc.9. Struktura płci i wieku mieszkańców miasta Giżycko  
 Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS, 2017 r.

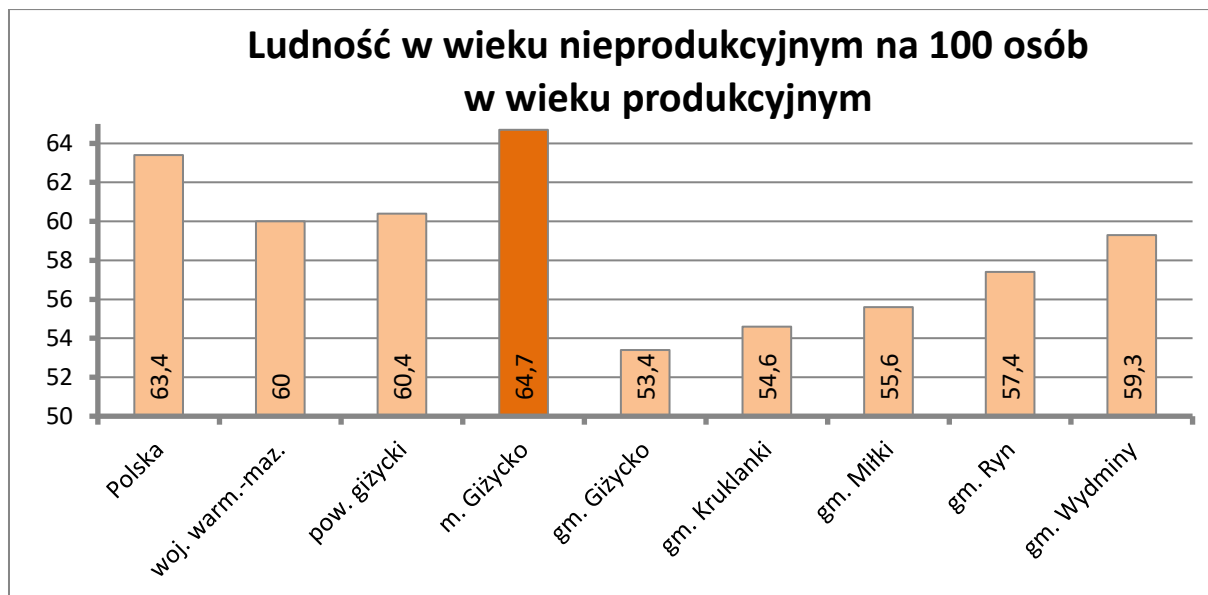
Liczba kobiet na 100 mężczyzn (współczynnik feminizacji) w mieście Giżycko jest wyższa niż średnia krajowa i średnia wojewódzka (Ryc. 10), struktura płci jest niekorzystna. Nadwyżka kobiet jest bowiem widoczna głównie wśród osób starszych, co nie sprzyja zakładaniu rodzin.



Ryc.10. Liczba kobiet na 100 mężczyzn  
 Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS, 2017 r.

Starzenie się społeczeństwa w mieście Giżycko widoczne jest także na Ryc.11., która przedstawia obciążenie osób w wieku produkcyjnym osobami w wieku nieprodukcyjnym. Przez

ludność w wieku nieprodukcyjnym rozumie się ludność w wieku przedprodukcyjnym (mężczyźni i kobiety w wieku 0-17 lat) oraz w wieku poprodukcyjnym (mężczyźni i kobiety w wieku 67 lat i więcej). Z wykresu wynika, że na obszarze miasta Giżycko wskaźnik ten jest najwyższy w powiecie oraz wyższy niż średnia wojewódzka i krajowa.

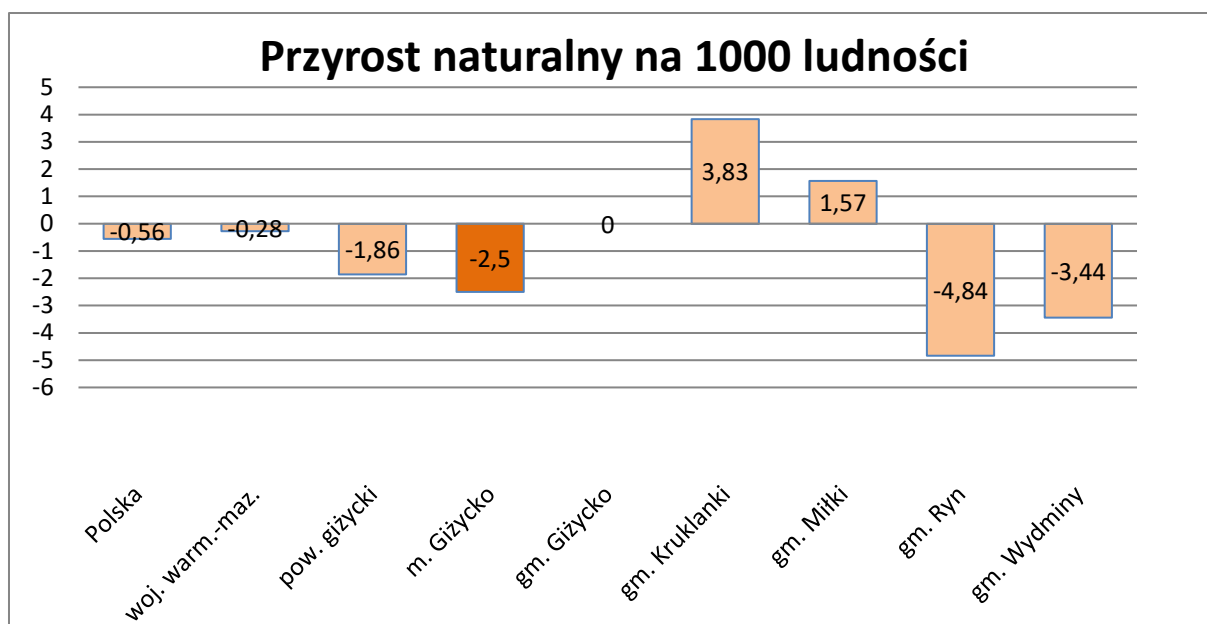


Ryc.11. Ludność w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS, 2017 r.

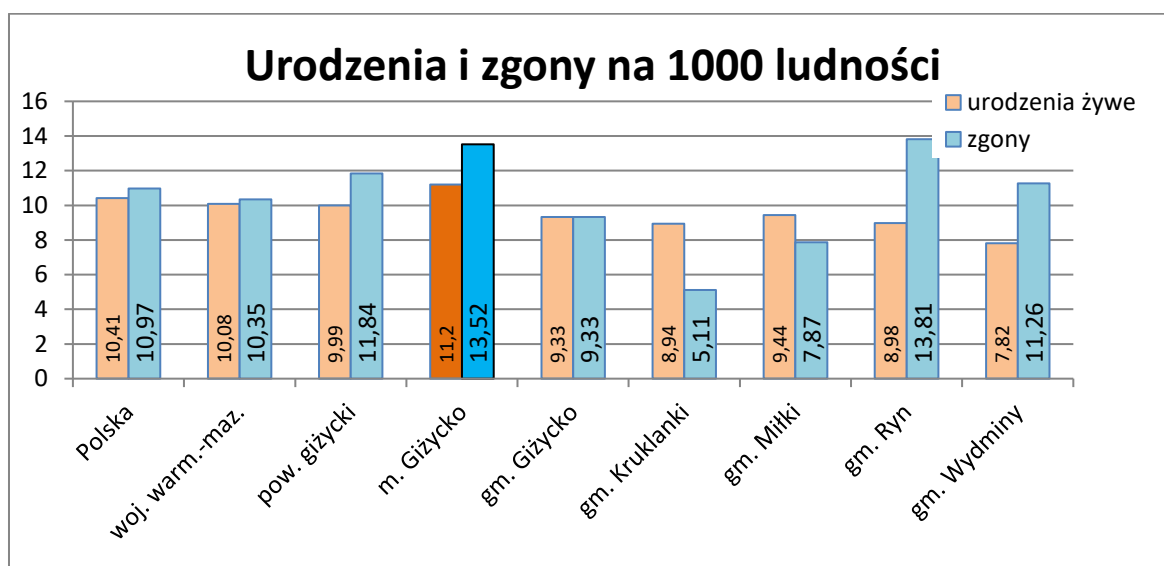
Przyrost naturalny w mieście Giżycko jest ujemny i wynosi -2,5%, co stanowi wartość niższą od średniej powiatowej, wojewódzkiej i krajowej. Współczynnik przyrostu naturalnego jest ujemny, co ma niewątpliwie związek z nadwyżką młodych mężczyzn nad kobietami, która nie służy zakładaniu rodzin i tym samym zwiększeniu liczby urodzeń.

Na obniżenie wskaźnika przyrostu naturalnego wpływ ma wysoki wskaźnik zgonów, ale przede wszystkim malejąca liczba urodzeń. Spowodowane jest to przede wszystkim faktem, iż kobiety decydują się obecnie na macierzyństwo najczęściej dopiero pomiędzy 25. a 29. rokiem życia (na początku lat 90. – między 20. a 24.). Im bardziej wykształcone, tym częściej odkładają macierzyństwo bliżej 30. roku życia. Wzrasta też liczba kobiet, które wcale nie decydują się na założenie rodziny. Najpopularniejszym modelem rodziny jest 2 + 2, choć coraz częściej pary decydują się na jedno dziecko lub wcale nie posiadają dzieci, m.in. z powodu bezrobocia i trudności finansowych. Szansą na wzrost liczby urodzeń mogą stać się programy wspierania rodzin, w tym rządowy program Rodzina500+, dzięki któremu rodziny otrzymują świadczenie wychowawcze, będące formą wsparcia długofalowego.



Ryc.12. Przyrost naturalny

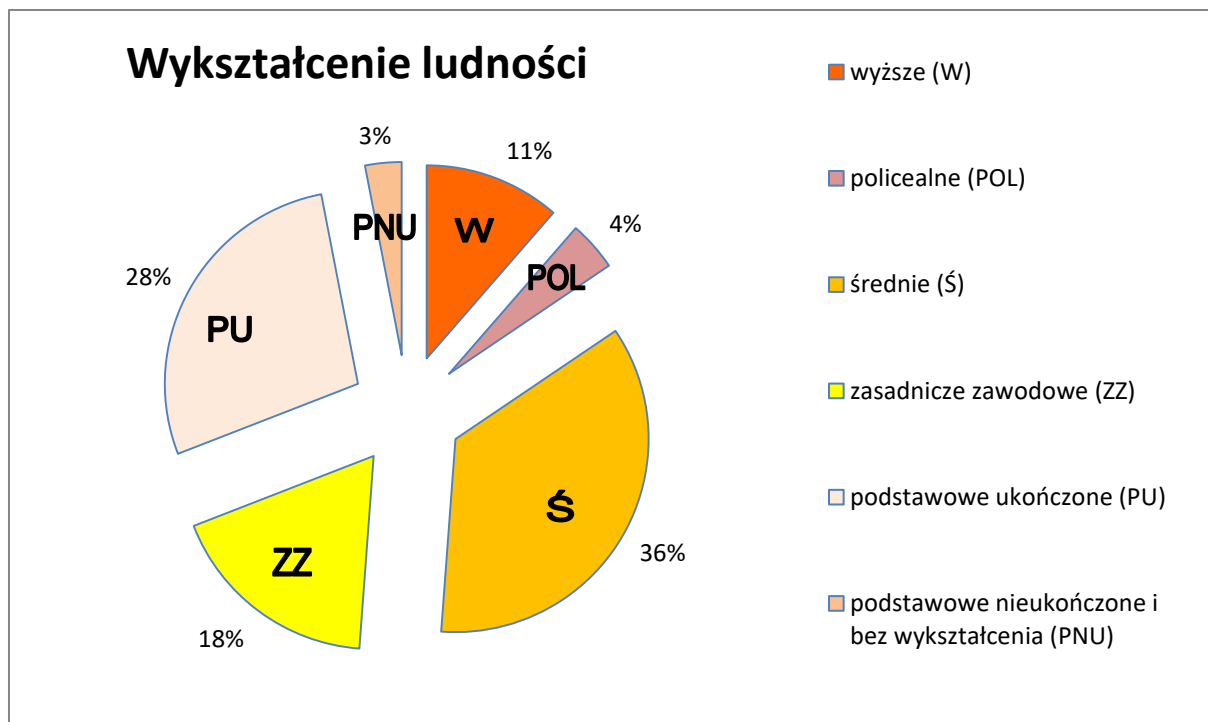
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS, 2017 r.



Ryc.13. Urodzenia i zgony

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS, 2017 r.

Ostatnie badania w zakresie poziomu wykształcenia mieszkańców miasta Giżycko przeprowadzono w ramach Narodowego Spisu Powszechnego w 2002 r. (Ryc. 14). Wykazały one, że największą grupę stanowiły osoby z wykształceniem średnim (36%). Wykształcenie podstawowe ukończone posiadało 28% mieszkańców, a wykształcenie zasadnicze zawodowe posiadało 18% ludności. Osoby posiadające nieukończone wykształcenie podstawowe lub zupełny brak wykształcenia stanowiły 3% i była to wartość zbliżona do średniej dla całego kraju. 11% mieszkańców posiadało dyplom ukończenia wyższej uczelni, a około 4% ukończyło szkołę policealną.

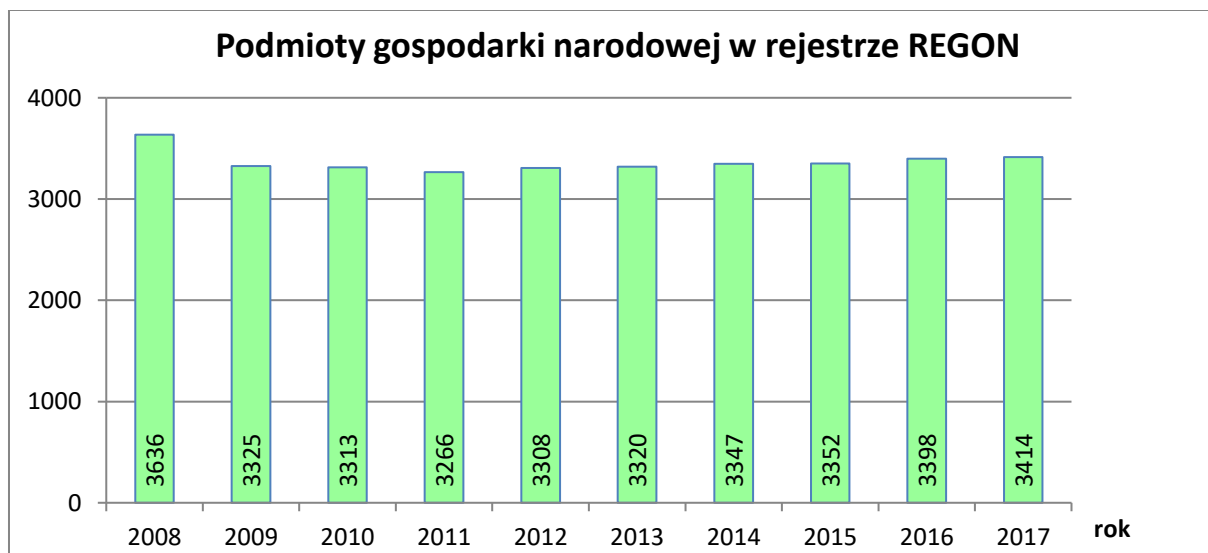


Ryc.14. Wykształcenie ludności

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS, NSP 2002

## 9.2. Struktura gospodarcza, bezrobocie

Miasto Giżycko należy do obszarów stabilnych pod względem liczby podmiotów gospodarczych. Od roku 2011 obserwuje się wzrost liczby podmiotów gospodarczych w rejestrze REGON na podobny poziomie (Ryc. 15).

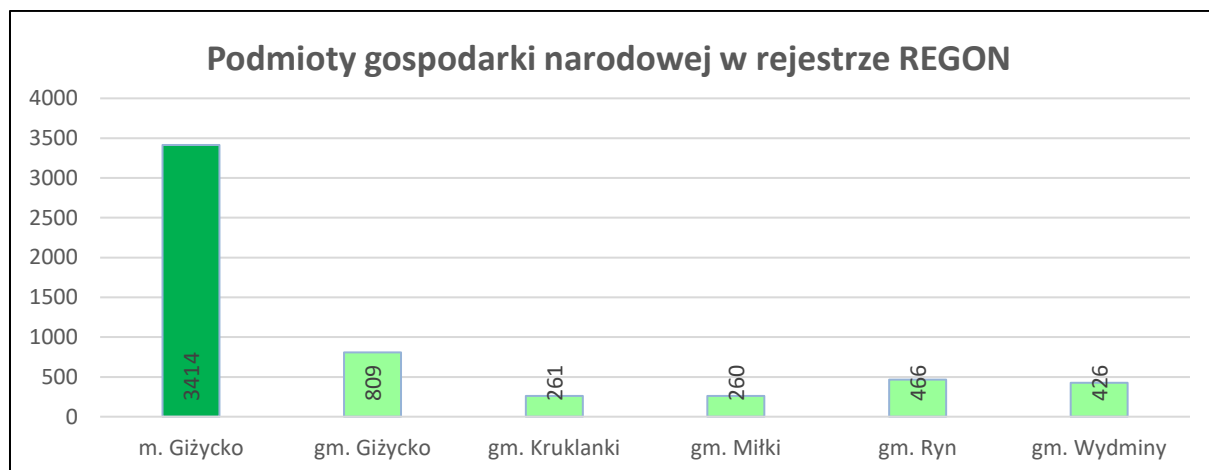


Ryc.15. Podmioty gospodarcze w rejestrze REGON w latach 2008 - 2017

Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDL GUS, 2017 r.

Na tej podstawie można stwierdzić, iż warunki do prowadzenia działalności gospodarczej są sprzyjające. Dodatkowe działania samorządu w zakresie wspierania nowej działalności i rozwoju przedsiębiorczości w mieście mogłyby przyczynić się do dalszej poprawy stanu gospodarki lokalnej.

W wykazie liczby podmiotów gospodarczych w rejestrze REGON powiatu giżyckiego miasto Giżycko plasuje się na pierwszej pozycji zestawienia z liczbą 3414 podmiotów gospodarczych na koniec roku 2017 (Ryc.16).



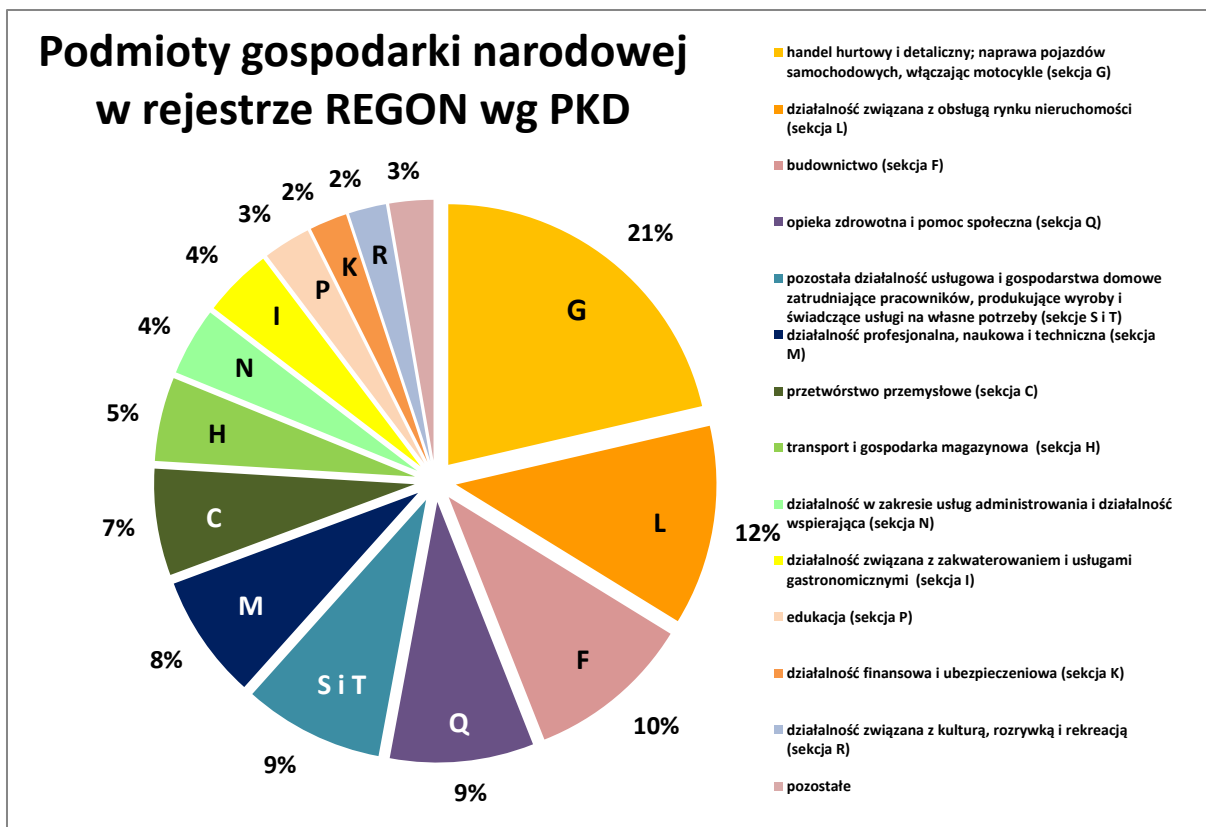
Ryc.16. Podmioty gospodarcze w rejestrze REGON na tle gmin powiatu

*Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDL GUS, 2017 r.*

W roku 2017 w mieście Giżycko najwięcej podmiotów, bo aż 21%, prowadziło działalność w sekcji G (według PKD 2007), czyli handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle. Kolejne pod względem liczebności grupy stanowiły podmioty działające w sekcji L (działalność związana z obsługą rynku nieruchomości) 12%, w sekcji w sekcji F (budownictwo) – 10%, w sekcjach Q (opieka zdrowotna i pomoc społeczna) oraz S i T (pozostała działalność usługowa i gospodarstwa domowe zatrudniające pracowników) – po 9%, w sekcji M (działalność profesjonalna, naukowa i techniczna) – 8%, w sekcji H (transport i gospodarka magazynowa) – 5%, w sekcji I (działalność związana z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi) – 4%.

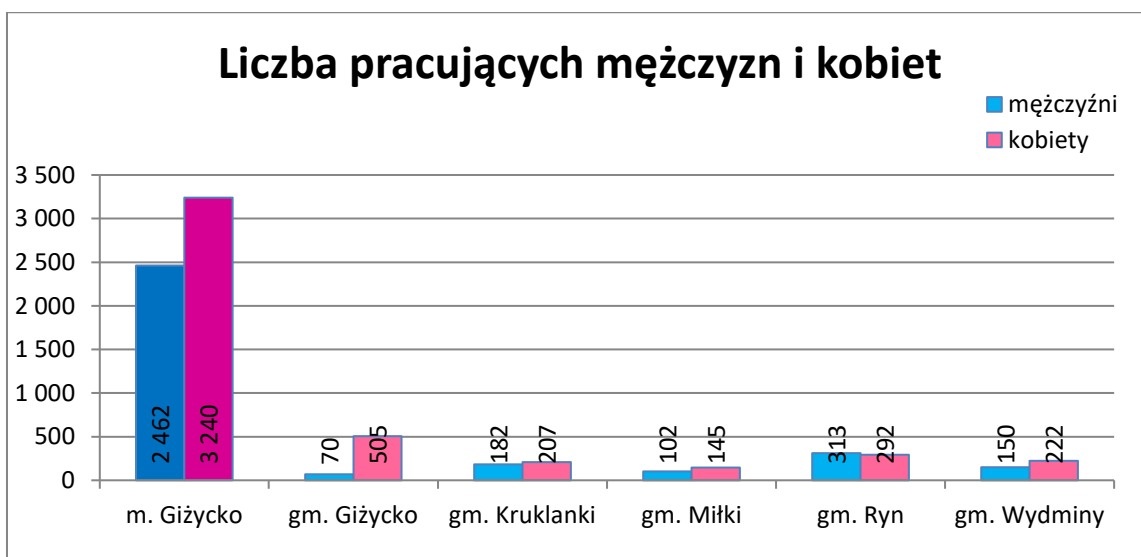
W pozostałych sekcjach działają nieliczne podmioty stanowiące około 3% wszystkich podmiotów w rejestrze REGON lub mniej (Ryc.17.).





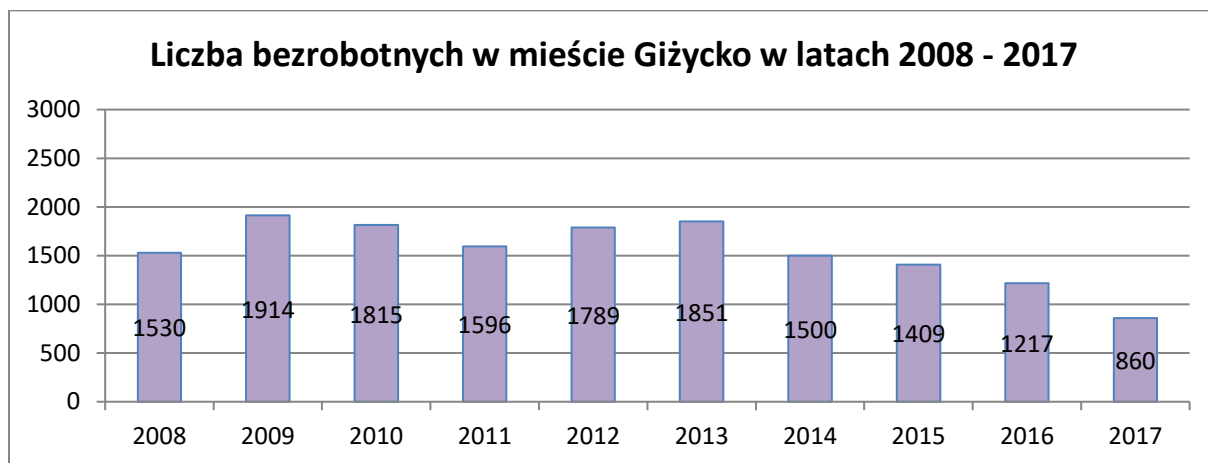
Ryc.17. Podmioty gospodarcze w rejestrze REGON według sekcji PKD  
*Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDL GUS, 2017 r.*

Podobnie jak w większości gmin powiatu giżyckiego, na obszarze miasta Giżycko w strukturze osób pracujących przeważają kobiety. Pracujących kobiet jest o około 48% więcej niż mężczyzn.



Ryc.18. Struktura zatrudnienia  
*Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDL GUS, 2017 r.*

Poziom bezrobocia na obszarze miasta Giżycko w latach 2008-2017 ulegał systematycznemu spadkowi, z niewielkimi wzrostami w latach 2009 oraz 2012-2013. Na koniec roku 2017 w mieście zarejestrowanych było 860 bezrobotnych, niemniej jednak rzeczywisty wskaźnik był większy, ponieważ część osób bezrobotnych nie było zarejestrowanych w Powiatowym Urzędzie Pracy (bezrobocie ukryte). Niemniej jednak w roku 2017 zaobserwowano bardzo korzystne zmiany i spadek liczby osób bezrobotnych - liczba bezrobotnych była najniższa w ostatnim dziesięcioleciu. Tym samym poziom bezrobocia na koniec roku 2017 wynosił 4,8%. Świadczy to o pozytywnych zmianach na rynku pracy oraz ogólnym ożywieniu gospodarczym będącymi wynikiem właściwej polityki miasta i wpływu nowych krajowych instrumentów wsparcia bezrobotnych. Liczbę bezrobotnych w latach 2008-2017 prezentuje zamieszczony poniżej wykres (Ryc. 19).



Ryc.19. Liczba bezrobotnych zarejestrowanych na terenie miasta Giżycko  
*Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS*

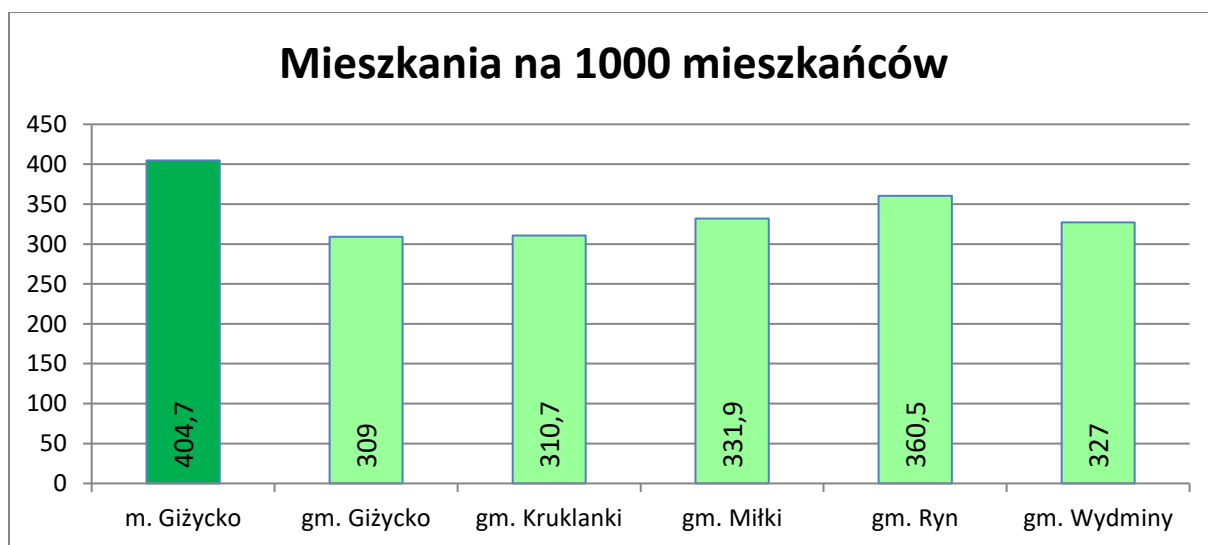
Z uwagi na fakt, iż bezrobocie jest jednym z największych problemów społecznych, konieczna była interwencja miasta i podjęcie działań mających na celu przeciwdziałanie problemowi bezrobocia. W roku 2008 przyjęto „Strategię Rozwiązywania Problemów Społecznych na terenie miasta Giżycka w latach 2008-2015”. Jednym z głównych założeń dokumentu jest „sprawny i skuteczny system przeciwdziałania i zapobiegania skutkom długotrwałego bezrobocia wśród świadczeniobiorców pomocy społecznej”, w ramach którego określone zostały szczegółowe cele:

- wysoka skuteczność programów na rzecz aktywacji społeczno-zawodowej długotrwale bezrobotnych świadczeniobiorców pomocy społecznej,
- brak zjawiska dziedziczenia bezrobocia w rodzinach objętych pomocą,
- brak degradacji społeczno-zawodowej świadczeniobiorców pomocy społecznej,
- niski poziom ubóstwa osób i rodzin.

Nadzór nad realizacją tych założeń sprawowany ma być przez władze powiatowe, miejskie oraz Powiatowy Urząd Pracy w Giżycku. Zawarte w dokumencie postulaty realizowane są w dużej mierze dzięki współfinansowaniu przez Unię Europejską, która daje możliwości związane z pozyskiwaniem funduszy strukturalnych na rozwój lokalny, w tym politykę społeczną.

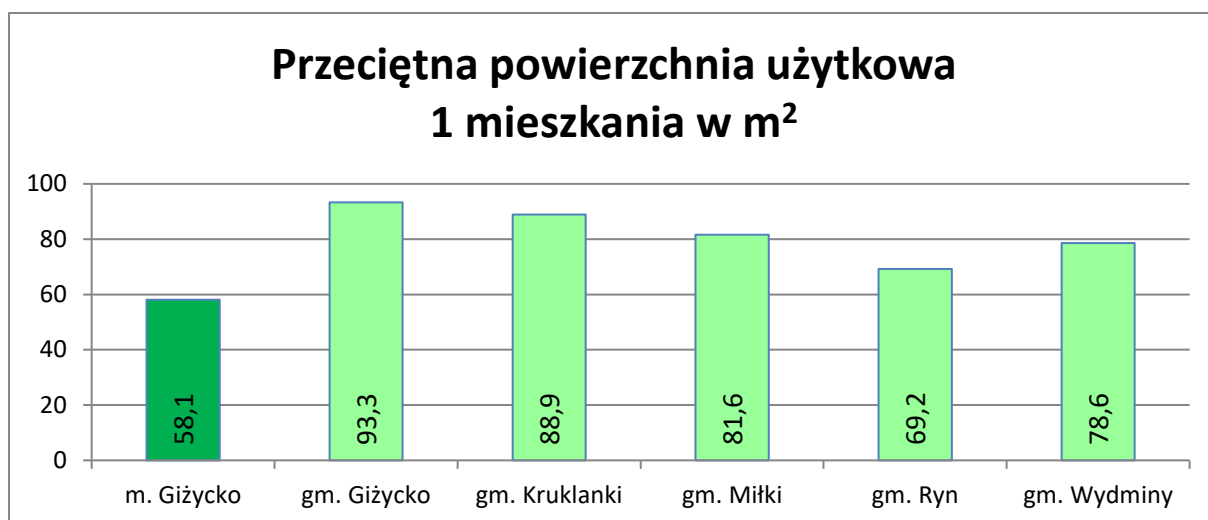
### 9.3. Jakość życia mieszkańców

Na obszarze miasta dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz wielorodzinna, w związku z czym wskaźniki charakteryzujące warunki mieszkaniowe są dosyć wysokie. Według danych BDL GUS w 2017 r. na obszarze miasta Giżycko znajdowało się 11930 mieszkań składających się z 42522 izb. Na 1000 mieszkańców przypadało 404,7 mieszkania. Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania wynosiła 58,1 m<sup>2</sup>, a przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę wynosiła 23,5 m<sup>2</sup>. Warunki mieszkaniowe w mieście Giżycko są nieco lepsze do pozostałych gmin powiatu giżyckiego. Charakterystykę miasta Giżycko na tle pozostałych gmin powiatu przedstawiają Ryc. 20-23.



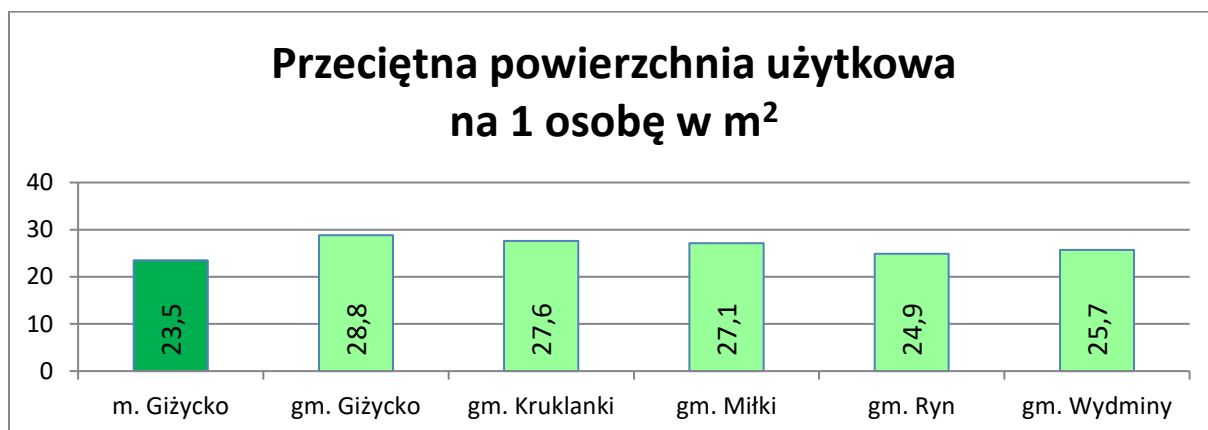
Ryc.20. Warunki mieszkaniowe

Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDL GUS, 2017 r.



Ryc.21. Warunki mieszkaniowe

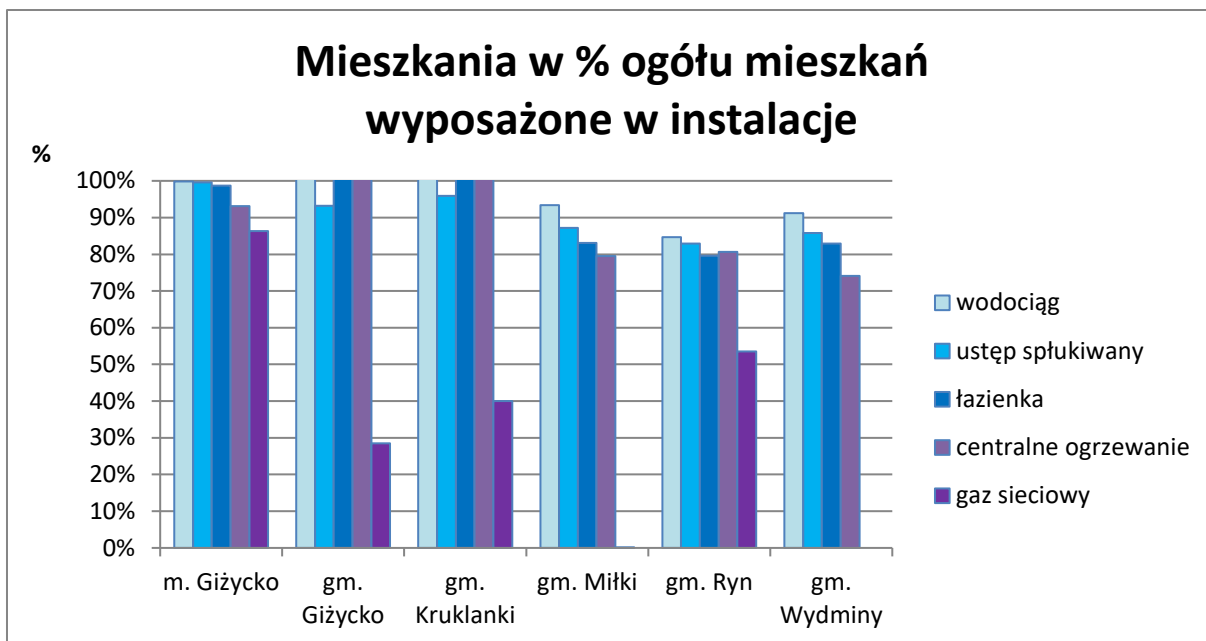
Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDL GUS, 2017 r.



Ryc.22. Warunki mieszkaniowe

Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDL GUS, 2017 r.

Zgodnie z danymi BDL GUS (2017 r.) w mieście Giżycko 93,1% mieszkań wyposażonych było w centralne ogrzewanie. Przyłącze wodociągowe posiadało 99,9% mieszkań, a 98,7% mieszkań wyposażone było w łazienkę. Ustęp splukiwany posiadało 99,6% mieszkań. Z gazu sieciowego korzystało aż 86,3% mieszkań w mieście, co w porównaniu z pozostałymi gminami powiatu giżyckiego stanowi bardzo wysoki wskaźnik. Wyposażenie mieszkań w mieście Giżycko jest najlepsze spośród wszystkich gmin powiatu, przy czym zauważalny jest bardzo niski poziom gazyfikacji pozostałych gmin.



Ryc.23. Wyposażenie mieszkań

Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDL GUS, 2017 r.

#### 9.4. Wychowanie przedszkolne i oświata

##### WYCHOWANIE PRZEDSZKOLNE

Wychowanie przedszkolne na obszarze miasta Giżycko realizowane jest przez placówki publiczne (Przedszkole Miejskie nr 1 z Oddziałem Integracyjnym, Przedszkole Miejskie nr 4 i Przedszkole Specjalne, którego organem prowadzącym jest powiat giżycki) oraz placówki niepubliczne. Wg danych BDL GUS w roku 2017 w gminie funkcjonowało 14 obiektów (w tym 1 przedszkole specjalne), dysponujących łącznie 52 oddziałami oraz 1109 miejscami. Do placówek uczęszczało 1111 dzieci, w tym 31 dzieci dwuletnich, 208 dzieci trzyletnich, 253 dzieci czteroletnich, 259 dzieci pięcioletnich, 243 dzieci sześcioletnich oraz 3 dzieci siedmioletnich. Oprócz wymienionych funkcjonowały także 4 oddziały przedszkolne w szkołach podstawowych, do których łącznie uczęszczało 88 dzieci, w tym 9 dzieci pięcioletnich i 77 dzieci sześcioletnich. Łącznie na obszarze miasta wychowaniem przedszkolnym objętych było 102,8% dzieci w wieku od 3 do 5 lat.

##### OŚWIATA

Na terenie miasta Giżycko działa 7 szkół podstawowych: Specjalny Ośrodek Szkolno-Wychowawczy im. Jana Brzechwy, Szkoła Podstawowa nr 1, Szkoła Podstawowa nr 2 im. Chwały Oręża Polskiego, Szkoła Podstawowa nr 3 z Oddz. Integracyjnymi im. M. Kopernika, Szkoła Podstawowa nr 4 im. I Dywizji Piechoty, Szkoła Podstawowa nr 5 – Specjalna (SOSW), Szkoła Podstawowa nr 7 im. Janusza Korczaka.

W mieście znajdują się 2 publiczne gimnazja (będące jednostkami budżetowymi Gminy Miejskiej Giżycko), w tym 1 funkcjonująca wraz ze szkołą podstawową jako Zespół Szkół, 1 gimnazjum specjalne (organ prowadzący – powiat giżycki) oraz dwie placówki niepubliczne.

### **Szkoły podstawowe:**

Wg danych BDL GUS w roku 2017 funkcjonujące na obszarze miasta Giżycko szkoły podstawowe dysponowały 114 oddziałami. W roku szkolnym 2017/2018 do szkół podstawowych uczęszczało 2177 uczniów. Językiem obcym nauczonym w szkołach był język angielski, którego uczyło się 2071 dzieci oraz język niemiecki, którego uczyło się 266 dzieci.

### **Gimnazja:**

Wg danych BDL GUS w roku 2017 funkcjonujące na obszarze miasta Giżycko gimnazja dysponowały 28 oddziałami, do których w roku szkolnym 2017/2018 uczęszczało 609 uczniów. Językami obcymi nauczonymi w szkołach są język angielski (którego uczyło się 519 uczniów), niemiecki (502 uczniów) oraz rosyjski (14 uczniów).



Ryc.24. Szkoły podstawowe

Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDL GUS, 2017 r.



Ryc.25. Gimnazja

Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDL GUS, 2017 r.

Na terenie miasta Giżycko odnotowuje się spadek liczby uczniów w szkołach, co wpisuje się w ogólnokrajowe tendencje demograficzne. Niemniej jednak w porównaniu z pozostałymi gminami powiatu giżyckiego miasto Giżycko charakteryzowało się dość wysoką liczebnością klas. W związku z powyższym nie stwierdza się potrzeby zwiększenia liczby klas czy placówek szkolnych.

## 9.5. Kultura

W mieście Giżycko instytucją prowadzącą działalność w zakresie upowszechniania kultury jest Giżyckie Centrum Kultury. Odrębną jednostką organizacyjną prowadzącą działalność kulturalną jest Miejska Biblioteka Publiczna w Giżycku oraz jej Filia nr 1.

W ramach działalności Centrum Kultury odbywają się liczne warsztaty i zajęcia, w tym zajęcia z tańca Hip Hop, sekcja zespołów muzycznych ROCK-METAL – „KUŹNIA”, warsztaty teatralne, zajęcia plastyczno-rękodzielnicze, zajęcia szachowe, zajęcia chóralne, zajęcia z tańca współczesnego oraz warsztaty filmowe.

W Giżycku organizowanych jest wiele festiwali i imprez kulturalnych, a wśród nich w 2016 r. odbyły się m.in.:

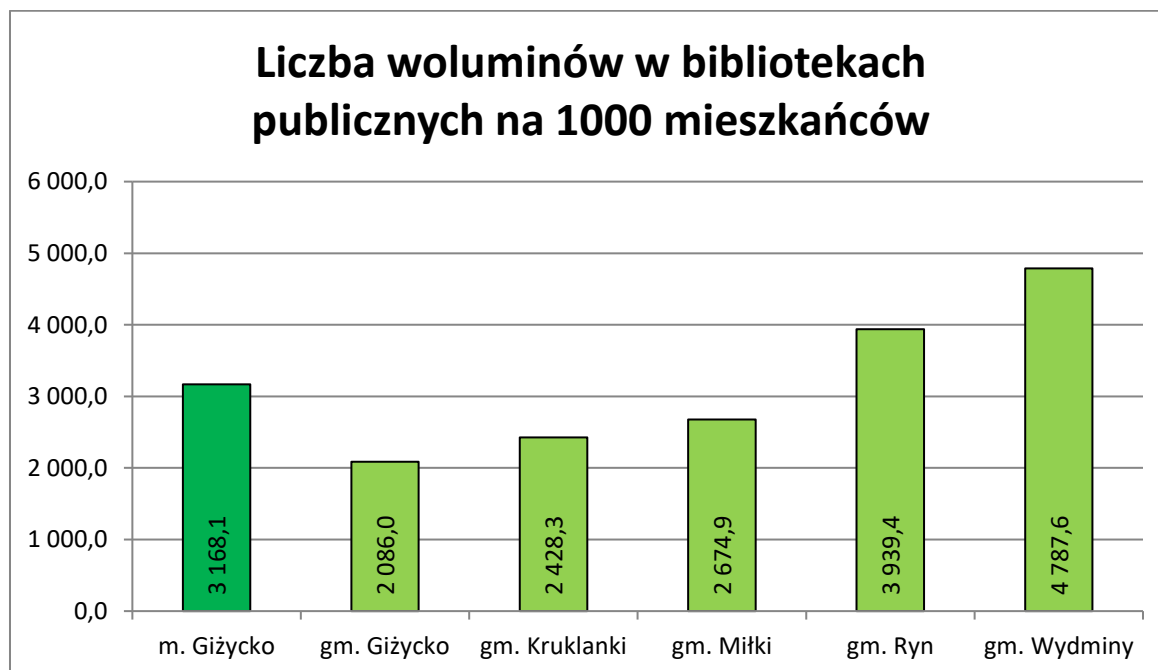
- Koncert Noworoczny,
- Finał Wielkiej Orkiestry Świątecznej Pomocy,
- Concertina 2016,
- Otwarcie sezonu (majówka),
- Noc Muzeów w Twierdzy Boyen,
- Festyn – Parada Szkół (Dzień Dziecka),

- GIWERA – przegląd zespołów wykonujących różne style muzyczne,
- Noc Świętojańska,
- Jarmark Św. Brunona,
- Szanty z folkiem,
- Giżyckie lato z Händlem,
- Jazz nad Niegocinem,
- Święto Twierdzy Boyen,
- Festiwal Fantastyki „Twierdza”.

Oprócz placówki centralnej Miejskiej Biblioteki Publicznej w Giżycku na obszarze miasta działa także filia biblioteki. Oprócz udostępniania swoich zbiorów biblioteka organizuje dla mieszkańców miasta Giżycko różnego rodzaju konkursy, warsztaty, spotkania autorskie, wystawy i lekcje biblioteczne. Biblioteka zapewnia także stanowiska komputerowe z dostępem do Internetu, z których można korzystać nieodpłatnie.

Na koniec roku 2017 księgozbiór Miejskiej Biblioteki Publicznej w Giżycku oraz jej filii wynosił 93 395 woluminów, a biblioteka odnotowała 92 650 wypożyczeń na zewnątrz. W roku 2017 liczba czytelników wynosiła 4 624 osoby.

W porównaniu z pozostałymi gminami powiatu giżyckiego w zakresie ilości woluminów w bibliotekach na 1000 mieszkańców miasto Giżycko plasuje się w środkowej części zestawienia z ilością 3168,1 woluminów na 1000 mieszkańców (Ryc. 26).



Ryc.26. Zasoby woluminów w bibliotekach  
Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDL GUS, 2017 r.



## 9.6. Sport i rekreacja

Infrastruktura sportowo-rekreacyjna na obszarze miasta Giżycko jest bardzo dobrze rozwinięta. Funkcjonują w nim różnorodne obiekty sportowe i rekreacyjne, w tym:

- porty i przystanie żeglarskie,
- plaża miejska,
- lodowisko,
- stadion,
- hala sportowa,
- kompleksy sportowe "Orlik 2012" przy Szkole Podstawowej nr 7 i Gimnazjum nr 2,
- kompleks sportowo-rekreacyjny przy szkole podstawowej nr 3,
- kompleks sportowy przy szkole podstawowej nr 4,
- kryta pływalnia,
- otwarte korty tenisowe,
- kryta hala tenisowa,
- fitness kluby, siłownie, sauna, basen z przeciwprądem i jacuzzi.

Dostępność urządzeń i obiektów infrastruktury sportowo-rekreacyjnej na terenie miasta jest bardzo dobra, a ich rozmieszczenie równomierne. Ponadto w mieście funkcjonuje wiele podmiotów prowadzących działalność usługową o charakterze sportowo-rekreacyjnym. Oferta w tym zakresie jest bardzo szeroka, zaspokaja potrzeby społeczności lokalnej oraz turystów.

## 9.7. Ochrona zdrowia

W mieście Giżycko funkcjonuje 29 przychodni zapewniających ambulatoryjną opiekę zdrowotną, w tym 3 przychodnie podległe samorządowi terytorialnemu. Wg danych BDL GUS w roku 2017 w ramach podstawowej opieki zdrowotnej udzielono pacjentom 344 699 porad. W Giżycku znajduje się szpital, obsługujący mieszkańców miasta i powiatu – Szpital Giżycki Sp. z o.o. Szerokie możliwości w zakresie usług zdrowia, wysoka dostępność do publicznej specjalistycznej opieki zdrowotnej oraz dostępność opieki całodobowej, weekendowej i świątecznej zapewniają wysoki poziom usług medycznych.

W roku 2017 mieszkańcy mieli możliwość zaopatrywania się w leki z 17 aptek zlokalizowanych na terenie miasta. Apteki ogólnodostępne na terenie powiatu giżyckiego pełnią dyżury całodobowo, zgodnie z grafikiem dyżurów.



Ryc.27. Opieka zdrowotna

Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDL GUS, 2017 r.

## 10. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA

Czynnikami, które bezpośrednio wpływają na poziom zagrożenia i bezpieczeństwa w mieście Giżycko są:

- ilość zaistniałych przestępstw, w tym głównie kryminalnych,
- wykrywalność sprawców przestępstw,
- bezpieczeństwo i porządek w miejscach publicznych,
- bezpieczeństwo w ruchu drogowym,
- liczba osób bezdomnych.

Analiza tych czynników pozwoliła na stwierdzenie, iż nie odbiegają one od średniej statystycznej w tym rejonie, a widoczna malejąca dynamika niektórych zjawisk patologicznych potwierdza tezę o względnie dobrym poziomie bezpieczeństwa.

Odpowiedzialność za zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom miasta Giżycko spoczywa na Komendzie Powiatowej Policji (KPP) w Giżycku, straży pożarnej – Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej (KPPSP) w Giżycku oraz Straży Miejskiej w Giżycku. Systemem bezpieczeństwa w mieście zarządza działające przy Urzędzie Miejskim w Giżycku Centrum Zarządzania Kryzysowego. Do jego zadań należy m.in. budowanie systemu efektywnych działań na wypadek klęsk żywiołowych i innych sytuacji nadzwyczajnych.

Dla poprawy bezpieczeństwa publicznego władze powiatowe opracowały „Powiatowy program zapobiegania przestępczości oraz porządku publicznego i bezpieczeństwa

obywateli”. Program ten łączy działania Policji, administracji rządowej i samorządowej oraz partnerów społecznych, zainteresowanych poprawą bezpieczeństwa i porządku publicznego. Głównym założeniem programu jest koordynacja wysiłku społecznego poprzez budowę zintegrowanego systemu bezpieczeństwa i zasad współpracy. Są to kompleksowe działania mające na celu ograniczenie zjawisk i zachowań, które budzą powszechny sprzeciw i poczucie zagrożenia.

Obecnie do Polski przemieszczani są żołnierze NATO, których stacjonowanie jako konsekwencja szczytu w Warszawie, ma być odpowiedzią na zagrożenie ze strony Rosji. Grupa żołnierzy ma zostać rozmieszczona w Orzyszu i Bemowie Piskim, co dla Giżycka oznacza nie tylko poprawę bezpieczeństwa, ale stało się także dodatkową szansą na ożywienie gospodarcze.

## **11. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY**

Główny kierunek rozwoju miasta Giżycko to turystyka. Możliwości rozwoju turystycznego miasta stwarzają tereny cenne przyrodniczo, położenie w Krainie Wielkich Jezior Mazurskich, a także bogata historia i ciekawe zabytki kultury oraz brak uciążliwego przemysłu. Dla odwiedzających miasto turystów dostępny jest szeroki wachlarz usług z zakresu gastronomii, rozrywki, jak i bazy noclegowej.

Potrzeby i możliwości rozwoju miasta Giżycko zawarte zostały w Strategii Rozwoju Miasta Giżycka na lata 2015-2025. Głównymi celami wyznaczonymi w dokumencie są wizja i misja będące próbą syntetycznego przedstawienia głównych idei dokumentu. Misja miasta Giżycko to:

*„Systematyczne podnoszenie jakości życia mieszkańców oraz podejmowanie aktywnych działań na rzecz zrównoważonego rozwoju społeczno-gospodarczego, w szczególności poprzez promocję przedsiębiorczości, zachowując przy tym dbałość o zachowanie unikatowych zasobów –środowiska naturalnego, krajobrazu, a także dziedzictwa historycznego miasta, w tym także wspieranie harmonijnego rozwoju turystyki jako koła zamachowego lokalnej gospodarki.”*

Wizja miasta Giżycko to:

*„Giżycko aspiruje do ścisłej czołówki krajowych ośrodków turystycznych –wodnej stolicy Polski. Osiągnięcie tego założenia będzie realizowane dzięki systematycznemu podejmowaniu przedsięwzięć infrastrukturalnych, społecznych i promocyjnych. Ważnym*

*kontekstem podejmowanych projektów rozwojowych jest zachowanie walorów środowiska naturalnego.*

*Wizja rozwoju Giżycka koncentruje się na zapewnieniu mieszkańcom optymalnych warunków życia i rozwoju, zarówno w wymiarze społecznym, jak i gospodarczym. Priorytetem Giżycka jest budowa przyjaznego otoczenia dla biznesu tworzącego miejsca pracy, a także dla rekreacji i wypoczynku. W 2025 roku w Giżycku żywe będzie dziedzictwo historii, której unikatowa wartość będzie obok aktywnego wypoczynku, jednym z kluczowych elementów całorocznej atrakcyjności turystycznej.”*

Turystyka jest bardzo ważną gałęzią gospodarki Giżycka, w związku z tym najsłabszymi stronami miasta są niska podaż pracy, uzależnienie rynku pracy od występującej sezonowości ruchu turystycznego, a także publiczna infrastruktura komunikacyjna.

Możliwości rozwoju są ściśle powiązane z uwarunkowaniami, jakie występują na obszarze miasta. W związku z niską opłacalnością produkcji rolnej w jej obecnym kształcie, najlepszą alternatywą wydaje się dalszy rozwój turystyki, szczególnie turystyki kwalifikowanej. W celu zachowania i wykorzystywania walorów miasta należy inwestować w odnawialne źródła energii, które pozwolą na poprawę stanu środowiska naturalnego, zwłaszcza powietrza, zanieczyszczonego przez niską emisję.

### **11.1. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne**

*[Zbilansowana analiza ekonomiczna, środowiskowa i społeczna jest narzędziem wspierającym wprowadzanie zasad zrównoważonego rozwoju i wspomaga racjonalne wykorzystanie walorów gospodarczych i krajobrazowych przestrzeni. Jej celem jest także ograniczenie lub wręcz eliminacja zbędnej i nadmiernej podaży na zagospodarowanie terenów i bardziej ekonomiczne wykorzystanie ich potencjału. Tym samym przyczynia się ona do ograniczenia procesów dezurbanizacji i deprecjacji przestrzeni, będącej dobrem ograniczonym i trudnym do odtworzenia.*

#### **11.1.1. Ujęcie ekonomiczne**

*Racjonalne gospodarowanie przestrzenią opiera się o założenie, iż użytkownicy przestrzeni i ich potrzeby stanowią najważniejszy punkt odniesienia w planowaniu przestrzennym. Niemniej jednak, stwierdzenie to należy rozpatrywać z punktu widzenia także możliwości rozwoju obszaru, w długoletnim horyzoncie czasowym, co umożliwi zaspokojenie potrzeb przyszłych pokoleń.*

*W praktyce oznacza to gospodarowanie przestrzenią, u podstaw którego leży świadomość ograniczoności zasobów przestrzennych i konieczność oszczędnego ich wykorzystania. Proces rozwoju musi zatem uwzględniać założenia ekonomii przestrzennej, która zwraca szczególną uwagę na minimalne standardy wyposażenia terenów zurbanizowanych i bodźce finansowe, jakie wywołuje ekspansja zagospodarowania terenów.*

*Podstawowym założeniem polityki przestrzennej miasta Giżycko winno zatem być zwiększenie efektywności wykorzystania terenów już zurbanizowanych, ograniczenie suburbanizacji oraz przeciwdziałanie dekoncentracji zabudowy. Głównym założeniem niniejszej zmiany studium jest zatem takie kształtowanie przestrzeni, które wspiera działania, ograniczające rozpraszanie zabudowy i maksymalne wykorzystanie terenów już zagospodarowanych poprzez uzupełnianie istniejących układów przestrzennych, a także ograniczenie presji na niezagospodarowane tereny otwarte.*

*Racjonalne ekonomicznie gospodarowanie przestrzenią wymaga uwzględnienia konsekwencji finansowych, jakie będą wynikać z rozwiązań przyjętych w zmianie studium, już na etapie tworzenia projektu dokumentu. Głównym celem analizy ekonomicznej jest kształtowanie świadomości władz i użytkowników przestrzeni w zakresie wydatków i dochodów miasta, będących skutkiem uchwalenia zmiany studium. W związku z tym, projektowane w zmianie studium zagospodarowanie przestrzeni winno być kształtowane w taki sposób, aby bilans ekonomiczny był dodatni, a przyjęte rozwiązania adekwatne do możliwości finansowych gminy.*

*Do zasadniczych wydatków miasta związanych z realizacją rozwiązań przestrzennych uwzględnionych w zmianie studium należą:*

- koszty realizacji lokalnych celów publicznych przewidzianych w zmianie studium (w tym w szczególności koszty infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, koszty zagospodarowania przestrzeni publicznych itp.),*
- koszty sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,*
- odszkodowania związane ze zmianą wartości nieruchomości,*
- koszty podziałów i scaleń nieruchomości.*

*Do zasadniczych dochodów miasta związanych z realizacją rozwiązań przestrzennych uwzględnionych w zmianie studium należą:*

- dochody z podatków,*
- opłaty za dzierżawę gruntów,*
- dochody ze sprzedaży nieruchomości gminnych,*

- *pośrednio: opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (opłaty planistyczne, adiacenckie) uzyskiwane po uchwaleniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.*

*Niemniej jednak samo uchwalenie studium lub jego zmiany nie rodzi bezpośrednio konsekwencji finansowych, gdyż studium nie jest aktem prawa miejscowego, a w przypadku braku planu miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy dla potrzeb naliczania podatków wiążące są zapisy ewidencji gruntów i budynków. Ponadto dochody z nowych terenów wpływają powoli, w miarę zagospodarowywania terenów i nie równoważą kosztów w krótkim okresie. W związku z powyższym skutki finansowe należy traktować jako potencjalne, choć niewątpliwie realne i związane ściśle z realizacją założeń zmiany studium.*

*Należy jednak zaznaczyć, iż celem gospodarki przestrzennej nie jest maksymalizacja korzyści ekonomicznych, a uporządkowane kształtowanie przestrzeni, odpowiadające potrzebom jej użytkowników i dobór funkcji terenów, uwzględniający także uwarunkowania przyrodnicze i krajobrazowe. Pozytywny efekt przestrzenny jest głównym założeniem, do którego dąży miasto. Analiza ekonomiczna wspiera zatem proces podejmowania decyzji przestrzennych, ale nie determinuje go i nie ogranicza, stawiając na pierwszym miejscu potrzeby użytkowników przestrzeni i racjonalny sposób gospodarowania nią.*

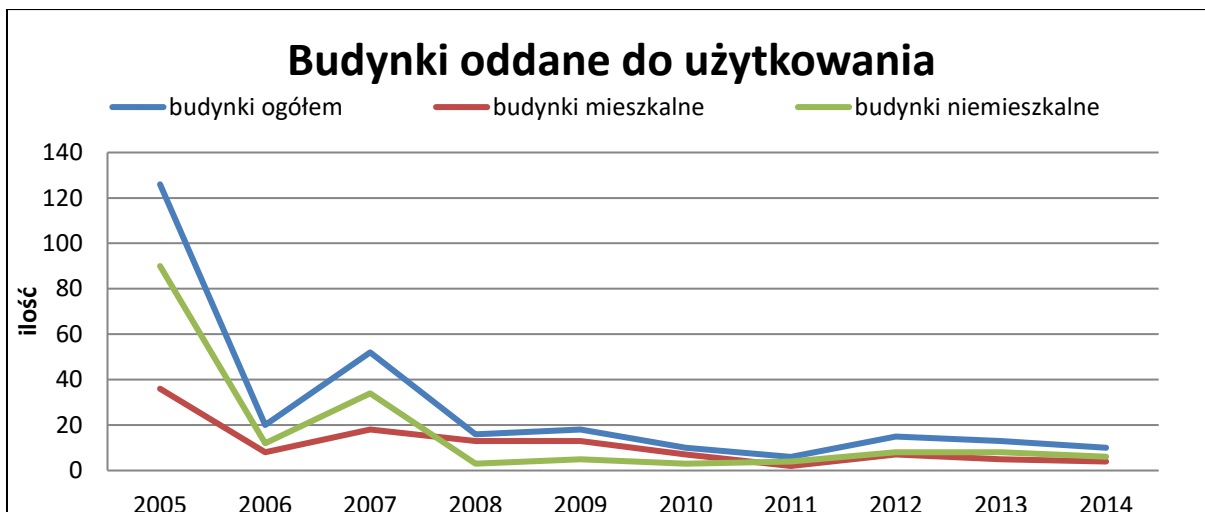
*Na potrzeby niniejszej zmiany studium dokonano analizy ekonomicznej, której celem była ocena natężenia i dynamiki procesów inwestowania w gminie. Na skutek pojawienia się nowych podmiotów gospodarczych, wzrostu dochodów ludności oraz rozwoju rynku nieruchomości w mieście Giżycko obserwuje się znaczny rozwój urbanizacji oraz wykształcanie się nowej jakościowo przestrzeni. Odzwierciedleniem tych procesów jest szereg przekształceń funkcjonalno-przestrzennych, a także zmian strukturalnych związanych z przyrostem nowej substancji budowlanej. Jednocześnie należy zauważyć, iż przyrost nowych terenów budowlanych świadczy o stabilnej sytuacji ekonomicznej gminy, jej mieszkańców i podmiotów, działających na jej terenie. Zainteresowanie społeczeństwa nieruchomościami i stały rozwój zabudowy świadczą o atrakcyjności inwestycyjnej gminy, a popyt na tereny pod budownictwo mieszkaniowe i pod działalność gospodarczą w gminie stale wzrasta.*

*Na podstawie danych BDL GUS określono ilość nowych budynków oddanych do użytkowania oraz rozbudowanych na terenie miasta w latach 2005-2014. Wyraźnie zaznacza się wysokie zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, którego najniższa wartość wyniosła 2 budynki w roku 2011, a najwyższa – 36 budynków w roku 2005. Budynki rozbudowane to zabudowa pełniąca funkcje niemieszkalne.*

Tab.6. Budynki oddane do użytkowania w latach 2005–2014

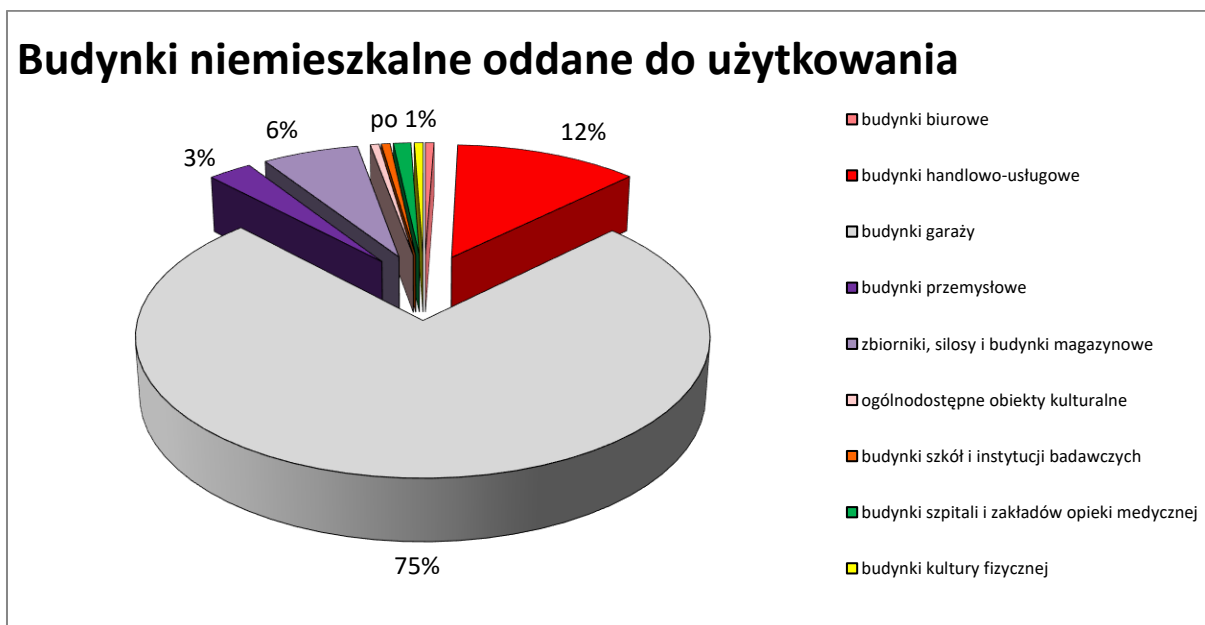
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS

rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	średnia
budynki ogółem	126	20	52	16	18	10	6	15	13	10	29
budynki mieszkalne	36	8	18	13	13	7	2	7	5	4	11
budynki niemieszkalne	90	12	34	3	5	3	4	8	8	6	17



Ryc.28. Budynki oddane do użytkowania

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS

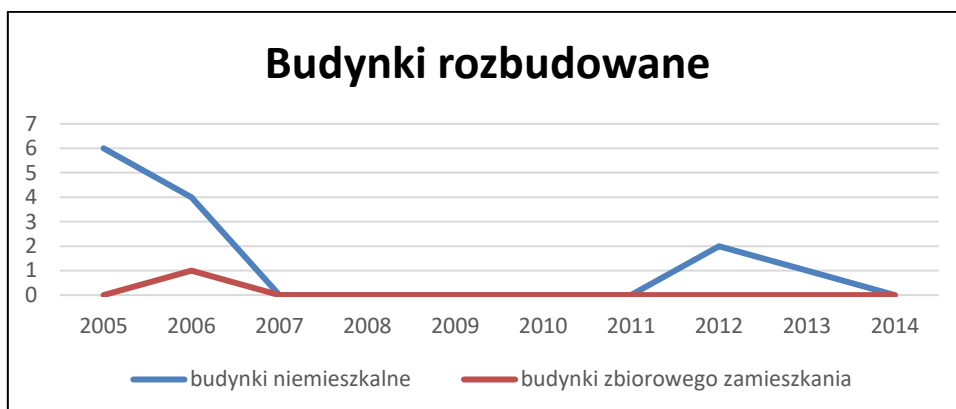


Ryc.29. Budynki niemieszkalne oddane do użytkowania

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS

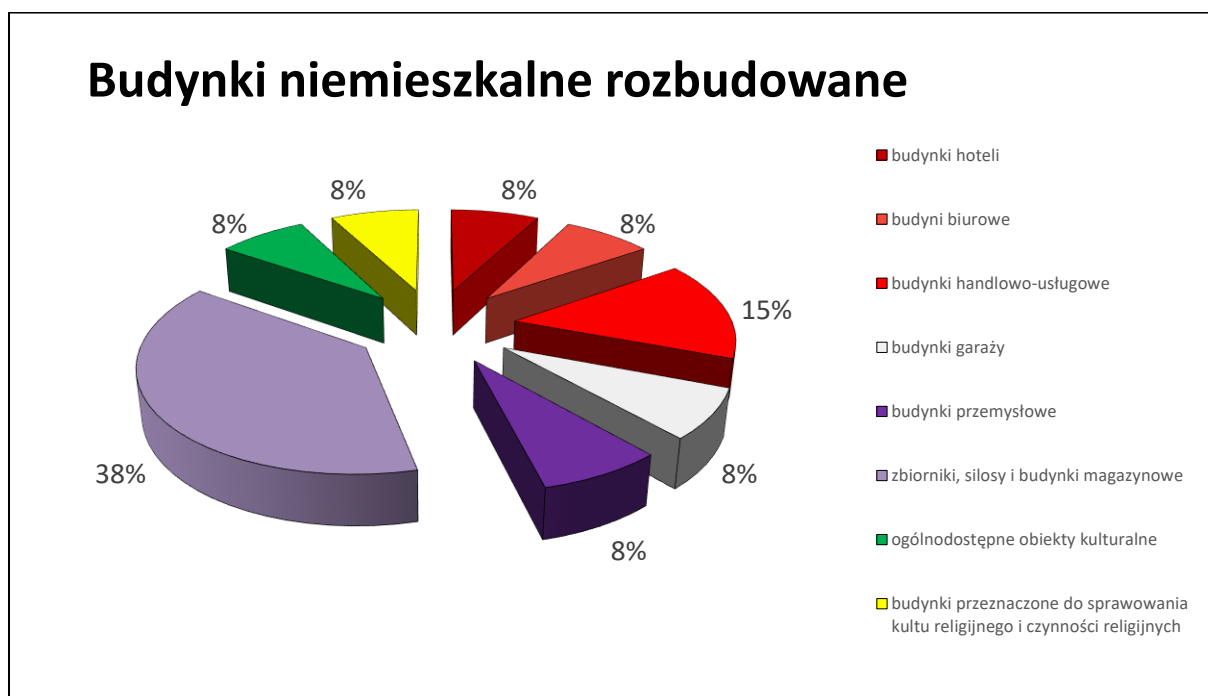
Wśród nowych budynków niemieszkalnych największy odsetek (75% wszystkich budynków niemieszkalnych oddanych do użytkowania) stanowiły budynki garaży. Kolejną pod

względem liczebności grupę obejmowały budynki handlowo-usługowe, które w ogólnym zestawieniu stanowiły ok. 12%.



Ryc.30. Budynki rozbudowane

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS



Ryc.31. Budynki niemieszkalne rozbudowane

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS

Istotnym wskaźnikiem charakteryzującym zapotrzebowanie na zabudowę jest powierzchnia użytkowa. Poniżej przedstawiono zestawienie powierzchni nowej zabudowy powstałej na obszarze gminy w latach 2005–2014.



Tab.7. Powierzchnia użytkowa budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania i rozbudowanych w latach 2005–2014

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	średnia
łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w nowych i rozbudowanych budynkach mieszkalnych (m <sup>2</sup> )	6193	7275	6161	11468	4874	283	10303	2747	6938	4602	<b>6084</b>
średnia powierzchnia użytkowa mieszkań na 1 budynek mieszkalny (m <sup>2</sup> )	172	909	342	882	375	40	5152	392	1388	1151	<b>538</b>

Tab.8. Powierzchnia użytkowa budynków niemieszkalnych oddanych do użytkowania i rozbudowanych w latach 2005–2014

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS

		2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	średnia
łączna powierzchnia użytkowa budynków niemieszkalnych (m <sup>2</sup> )		5343	7185	4796	297	2699	1236	3845	404	1331	1426	<b>2856,2</b>
budynki hoteli	ilość	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0,1</b>
	pow. uż.	0	978	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>97,8</b>
budynki biurowe	ilość	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	<b>0,2</b>
	pow. uż.	0	195	330	0	0	0	0	0	0	0	<b>52,5</b>
budynki handlowo-usługowe	ilość	4	3	3	1	2	2	1	2	3	2	<b>2,3</b>
	pow. uż.	856	5859	2325	194	1660	1117	111	2594	603	531	<b>1585,0</b>
budynki garaży	ilość	80	8	27	2	1	1	0	7	3	2	<b>13,1</b>
	pow. uż.	1456	224	644	103	57	119	0	124	188	67	<b>298,2</b>
budynki przemysłowe	ilość	4	1	1	0	0	0	0	0	0	0	<b>0,6</b>
	pow. uż.	1076	440	849	0	0	0	0	0	0	0	<b>236,5</b>
zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	ilość	7	1	1	0	1	0	1	1	2	2	<b>1,6</b>
	pow. uż.	1565	690	546	0	385	0	90	280	540	828	<b>492,4</b>
ogólnodostępne obiekty kulturalne	ilość	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0,2</b>
	pow. uż.	1748	153	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>190,1</b>
budynki szkół i instytucji badawczych	ilość	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	<b>0,1</b>
	pow. uż.	0	0	0	0	0	0	161	0	0	0	<b>16,1</b>
budynki szpitali i zakładów opieki medycznej	ilość	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	<b>0,2</b>
	pow. uż.	0	0	102	0	597	0	0	0	0	0	<b>69,9</b>
budynki kultury fizycznej	ilość	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	<b>0,1</b>
	pow. uż.	0	0	0	0	0	0	3483	0	0	0	<b>348,3</b>
budynki przeznaczone do sprawowania kultu religijnego i czynności religijnych	ilość	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	<b>0,1</b>
	pow. uż.	0	0	0	0	0	0	0	0	33	0	<b>3,3</b>

Analiza powyższych danych pozwala sformułować stwierdzenie, iż obszar miasta Giżycko cieszy się dużym zainteresowaniem potencjalnych inwestorów, szczególnie pod

*kątem terenów mieszkaniowych. Można zatem wnioskować, iż w dalszej perspektywie utrzymywać się będzie wysokie zapotrzebowanie na nowe budynki mieszkalne, a wielokierunkowy rozwój miasta będzie miał przełożenie także na wzrost zapotrzebowania na nową zabudowę o funkcjach innych niż mieszkalnictwo.*

### **11.1.2. Ujęcie środowiskowe**

*Zasada zrównoważonego rozwoju zakłada wprowadzenie kryterium ekologicznego zagospodarowania terenów na wszystkich szczeblach planowania przestrzennego: krajowym, regionalnym i lokalnym (miejscowym). Oznacza to takie gospodarowanie, dzięki któremu cele gospodarcze i społeczne osiągnąć się przy jednoczesnym zapewnieniu prawidłowego funkcjonowania przyrody, poprzez możliwe zmniejszenie negatywnych oddziaływań na środowisko. Rozwój terenów powinien zatem być uzależniony od cech środowiska, co w obecnie obowiązującym systemie planowania przestrzennego jest zapewnione poprzez analizę stanu środowiska oraz uwzględnianie wymogów jego ochrony już na etapie analizy obecnego stanu użytkowania i zagospodarowania.*

*Analizy środowiskowe, dokonane na potrzeby niniejszej zmiany studium, zostały przeprowadzone wieloetapowo.*

*Wstępna szczegółowa analiza warunków przyrodniczych została przeprowadzona na etapie sporządzania „Opracowania ekofizjograficznego miasta Giżycko”. Dokument ten zawiera rozpoznanie, analizę i ocenę poszczególnych elementów przyrodniczych i ich wzajemnych powiązań, a także określa uwarunkowania rozwoju i zmian zagospodarowania przestrzennego przy zapewnieniu trwałości podstawowych procesów przyrodniczych.*

*Kolejnym etapem analizy środowiskowej było przedstawienie i uwzględnienie uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, związanych z wymogami ochrony środowiska, obejmujących w szczególności stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego. Ponadto uwzględniono szereg innych zagadnień środowiskowych, mających pośredni lub bezpośredni wpływ na kształtowanie przestrzeni i sposób jej zagospodarowania.*

*W kolejnym etapie, obejmującym zdefiniowanie kierunków zagospodarowania przestrzennego, przeanalizowano wymienione wcześniej aspekty środowiskowe i określono wymogi ochrony środowiska, uwzględniające w szczególności obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk. Założenia polityki przestrzennej miasta Giżycko zdefiniowane w kierunkach zagospodarowania miasta, zostały określone w głównej mierze w oparciu o posiadane zasoby przyrodnicze. Na tej podstawie władze miejskie oraz społeczność lokalna dokonują wyboru*

priorytetów rozwoju lokalnego. Decyzje podejmowane w tym zakresie pozwalają na realizację funkcji gospodarczych (np. zagospodarowanie pozwalające tworzyć miejsca pracy i pozyskiwać dochody dla miasta) przy jednoczesnym poszanowaniu środowiska.

Decyzje dotyczące użytkowania terenów powinny zatem uwzględniać potencjalny wpływ wyboru danej funkcji przez pryzmat oceny i pomiaru zmian sposobu zagospodarowania. Dobór kryteriów oceny oddziaływania tych decyzji oparty jest o takie wskaźniki, które w zależności od zakładanej funkcji są zmienne dla danego terenu w określonej jednostce czasu.

Kompleksowy rozwój miasta związany z przyrostem liczby ludności i terenów zagospodarowanych wymaga uwzględnienia zmiennych efektów wyboru przeznaczenia dla danego terenu, który w konsekwencji różnicuje takie czynniki jak:

- gospodarka wodna,
- odprowadzanie ścieków,
- wytwarzanie i składowanie odpadów,
- emisje,
- konsumpcja zasobów i energii,
- transport i komunikacja,
- rozwój terenów zieleni.

Dobór funkcji i sposobu użytkowania terenów w mieście Giżycko musi zatem uwzględniać konsekwencje, jakie w wymienionych powyżej obszarach powoduje przeznaczenie terenów pod poszczególne funkcje.

Ustalenia zmiany studium zostały ostatecznie poddane procesowi oceny środowiskowej poprzez sporządzenie „Prognozy oddziaływania na środowisko”. Opracowanie to umożliwiło w głównej mierze ocenę skutków realizacji założeń zmiany studium. Prognoza oddziaływania na środowisko daje podstawę do wprowadzania korekt przyjętych rozwiązań dokonywanych na rzecz ograniczenia negatywnego wpływu na środowisko, a także umożliwia ocenę skumulowanych oddziaływań na tereny sąsiadujące. Przeprowadzona w ten sposób ocena środowiskowa jest zatem uzupełnieniem analiz środowiskowych i weryfikuje oddziaływania już przyjętych rozwiązań, dając pełen obraz oddziaływań, jakie spowoduje wprowadzenie w życie ustaleń zmiany studium.

### **11.1.3. Ujęcie społeczne**

W podejmowaniu decyzji dotyczących wyboru kierunków rozwoju i gospodarowania terenami szczególnie istotną rolę odgrywa wymiar społeczny planowania przestrzennego. Społeczność lokalna i użytkownicy przestrzeni w całości problematyki gospodarowania odgrywają szczególnie istotną rolę, gdyż aspekt przestrzenny w sensie miejsca zamieszkania i codziennego przebywania różnicuje opinie, postawy i zachowania. Ponadto estetyczne i

*funkcjonalne ujęcie przestrzeni jest dla ludzi swojego rodzaju wartością, która jest przez nich oceniana i przeżywana, a niewłaściwy dobór elementów otoczenia może doprowadzić do dezaktywizacji społecznej, depresji demograficzno-gospodarczej i psychospołecznej danej jednostki przestrzennej, a w konsekwencji do powstawania patologii społecznych.*

*Na potrzeby opracowania niniejszej zmiany studium przeprowadzono analizę czynników społecznych, której celem było dostarczenie informacji o sytuacji społecznej, w tym analizę warunków i jakości życia mieszkańców uwzględniającą ochronę ich zdrowia, a także zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia (oraz szereg innych analiz przedstawionych w pkt 9 uwarunkowań). Szczególnie istotną częścią z punktu widzenia budowania polityki przestrzennej miasta i zaspokajania przyszłych potrzeb mieszkańców i użytkowników przestrzeni było przeprowadzenie analizy obecnej sytuacji demograficznej oraz przedstawienie prognozy demograficznej w perspektywie 30-letniej. Dzięki temu badaniu uzyskano lepsze zrozumienie rzeczywistości społecznej, co w konsekwencji przekłada się na zrozumienie potrzeb społeczności lokalnej wynikających z rozkładu statystycznego struktury społecznej.*

*W kolejnym etapie dokonano szczegółowej analizy problemów społecznych, która zawarta została w „Strategii Rozwiązywania Problemów Społecznych na terenie miasta Giżycka w latach 2008-2015”. Dokument ten został opracowany w oparciu o materiały badawcze w zakresie problemów społecznych oraz potrzeb społeczności lokalnej, a forma i założenia Strategii są wyrazem woli mieszkańców w odniesieniu do kształtowania jakości życia w gminie. Na podstawie analizy zawartości dokumentu zdefiniowane zostało problemy decyzyjne, przed którymi stoi polityka przestrzenna miasta Giżycko, a wyniki analizy uwzględniono podczas definiowania ustaleń zmiany studium i opracowywania kierunków zagospodarowania przestrzennego.*

## **11.2. Prognozy demograficzne**

*W roku 2014 Główny Urząd Statystyczny opracował „Prognozę demograficzną dla powiatów i miast na prawach powiatu oraz podregionów na lata 2014 – 2050”. Opracowanie to jest spójne z prognozą dla województw, a podstawę obliczeń stanowiły stany ludności według płci, wieku i powiatów.*

*Jako dane bazowe przyjęto liczbę ludności miasta wg stanu na dzień 31.12.2015 r., kiedy miasto zamieszkiwało 29726 osób. Podstawą do oszacowania liczby ludności miasta Giżycko stał się wskaźnik zmian liczby ludności dla powiatu, który następnie poddano analizie tendencji zmian, przeniesionych w kolejnym etapie na liczbę ludności miasta. Zgodnie z uwarunkowaniami rozwoju miasta oraz cechami i prognozami demograficznymi zakłada się spadek liczby ludności miasta w perspektywie 30-letniej, tj. do roku 2045. W tym roku liczba*

ludności miasta wyniesie 21947 osób, co oznacza spadek liczby ludności o 7779 osób (-14,39%). Prognozę demograficzną obrazuje poniższa Tabela.

Tab.9. Prognoza demograficzna dla miasta Giżycko do roku 2045

Źródło: Opracowanie własne na podstawie „Prognozy demograficznej dla powiatów i miast na prawach powiatu oraz podregionów na lata 2014 – 2050”, GUS, 2014 r.

wskaźnik	2020	2025	2030	2035	2040	2045	zmiana liczby ludności w latach 2015-2045
zmiana (%)	-1,42%	-1,68%	-2,08%	-2,58%	-3,11%	-3,52%	-14,39%
liczba ludności (os.)	29305	28812	28214	27485	26630	25693	-4033

Pod uwagę wzięto również fakt, iż miasto Giżycko, ze względu na swoje dogodne położenie oraz rolę ośrodka powiatowego, może stać się atrakcyjnym miejscem zamieszkania, szczególnie dla osób poszukujących pracy. W konsekwencji przekłada się to na znaczny napływ ludności wiejskiej, która osiedla się na terenach miejskich. Jednym z kluczowych czynników mających wpływ na taki stan jest chęć poprawy jakości życia poprzez zamieszkanie w lepszych warunkach (wyższy poziom warunków życia, dostęp do zieleni, terenów cennych przyrodniczo i terenów rekreacyjnych) – niezależnie od interpretacji tego pojęcia przez poszczególne grupy społeczne.

Poziom warunków życia wyznaczany jest na podstawie tzw. syntetycznego wskaźnika rozwoju Hellwiga, który bazuje na miarach dostępności infrastruktury poprzez analizę zmiennych diagnostycznych (gęstość dróg, podłączenia wodociągowe, kanalizacyjne, odsetek gospodarstw bez kanalizacji, podłączenia gazowe, podłączenia do sieci energetycznej, liczba wysypisk odpadów, dostępność do usług pocztowo-telekomunikacyjnych). Przeprowadzone w tym zakresie badania naukowe dowodzą, iż gminy charakteryzujące się najwyższymi wskaźnikami poziomu jakości życia (poziomu i tempa rozwoju) odnotowują najwyższe przyrosty liczby ludności.

Napływ ludności na obszary miejskie o randze ponadlokalnej wykazuje stałą tendencję wzrostową. Uczestniczy w nim głównie ludność w wieku produkcyjnym, co wpływa na znaczne odmłodzenie struktury demograficznej tych obszarów i pośrednio wpływa na większą ich aktywność gospodarczą, wyrażającą się m.in. w powstawaniu nowych podmiotów gospodarczych, tworzeniu nowej infrastruktury społecznej, a co za tym idzie – zwiększaniu konkurencyjności miasta.

Analizując rozwój miasta Giżycko zauważalny jest wzrost wskaźników charakteryzujących poziom jakości życia, a w konsekwencji należy zakładać, iż

zainteresowanie terenami mieszkalnymi w perspektywie najbliższych 30 lat będzie stale wzrastać.

Analiza zmian demograficznych obejmuje perspektywę 30-letnią, tj. okres do roku 2045. Należy jednak zauważyć, że perspektywiczne prognozy demograficzne obarczone są pewnym błędem i stanowią jedynie założenia co do ilości mieszkańców. Na podstawie zaobserwowanych tendencji w ruchu ludności należy przyjąć, iż zmiany liczby ludności w mieście nie będą uzależnione jedynie od przyrostu naturalnego, ale będą także skutkiem migracji i rozwoju osiedli podmiejskich Giżycka.

Na podstawie danych z wielolecia 2001-2014 udostępnianych przez GUS oszacowano średnioroczny przyrost ludności na obszarach miejskich o randze ponadlokalnej, który kształtuje się na poziomie +0,22% ludności rocznie. Ilość ludności napływowej z obszarów wiejskich dla terenu miasta Giżycko oszacowano przy użyciu tego wskaźnika. Wyniki zobrazowano w poniższej Tabeli.

Tab.10. Prognozowane saldo migracji ludności na obszary miejskie o znaczeniu ponadlokalnym w okresach 5-letnich

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

2020	2025	2030	2035	2040	2045	przyrost ludności w latach 2015-2045 (l. osób)
387	317	310	302	293	283	1892

Oszacowany przyrost liczby ludności w mieście związany z migracjami na obszar miasta Giżycko w perspektywie do roku 2045 wynosi 6,36% w stosunku do roku 2015, co oznacza przyrost liczby ludności o 1892 osoby.

Ostateczne oszacowanie liczby ludności w perspektywie 30-letniej uwzględnia spadek ludności na podstawie prognozy demograficznej oraz wzrost liczby ludności na podstawie migracji ludności na obszary miejskie o znaczeniu ponadlokalnym. Wyniki kalkulacji określają zakładaną liczbę mieszkańców miasta Giżycko w roku 2045.

Tab. 11. Szacowana liczba mieszkańców miasta Giżycko w roku 2045

Źródło: Opracowanie własne

Prognozowana liczba ludności	2020	2025	2030	2035	2040	2045	zmiana liczby ludności w latach 2015-2045 (l. osób)
Prognoza demograficzna GUS	29305	28812	28214	27485	26630	25693	-4033
Migracje ludności na obszary miejskie położone w miastach o znaczeniu ponadlokalnym	387	317	310	302	293	283	1892
<b>Ogółem</b>	<b>29691</b>	<b>29129</b>	<b>28524</b>	<b>27787</b>	<b>26923</b>	<b>25976</b>	<b>-2141</b>

Wyniki powyższych analiz pozwalają oszacować, iż zmiana liczby ludności w mieście do roku 2045 wyniesie -7,2%, co oznacza spadek liczby ludności o 2141 osób. Tym samym przyjęto założenie, iż w roku 2045 liczba ludności gminy wyniesie 27585 osób.

Na przestrzeni ubiegłych lat na obszarze miasta Giżycko zauważalny jest sukcesywny wzrost liczby gospodarstw domowych, a tendencja ta znajduje odzwierciedlenie również w ogólnej sytuacji w kraju. Wg danych Narodowego Spisu Powszechnego 2011 (GUS, 2011 r.) liczba gospodarstw domowych zarówno w miastach, jak i na wsi, wzrosła w stosunku do poprzedniego Narodowego Spisu Powszechnego przeprowadzonego w roku 2002. Wynika to przede wszystkim ze stale rosnącego udziału gospodarstw jednoosobowych, co jest głównie następstwem zachowań ludzi młodych, którzy podejmując decyzję o usamodzielnieniu się, często odkładają decyzje matrymonialne i prorodzinne. Z drugiej strony gospodarstwa jednoosobowe tworzą często osoby starsze, zwłaszcza kobiety. Wyraźny wzrost zauważalny jest także w ilości gospodarstw dwuosobowych, tworzonych głównie przez młode lub bezdzietne małżeństwa, osoby pozostające w związkach partnerskich oraz osoby starsze. Ponadto znacznemu obniżeniu uległ odsetek gospodarstw domowych trzyosobowych lub większych, szczególnie ilość rodzin wielodzietnych (w Polsce określanych jako rodziny posiadające minimum troje dzieci). Tendencje te można określić jako stałe, w związku z tym zakłada się ich utrzymanie, a wręcz nasilenie. W konsekwencji przyjmuje się, iż pomimo spadku średniej liczby osób w gospodarstwie domowym, wzrost zapotrzebowania na nowe mieszkania będzie nadal wzrastać.

### 11.3. Możliwości finansowania inwestycji

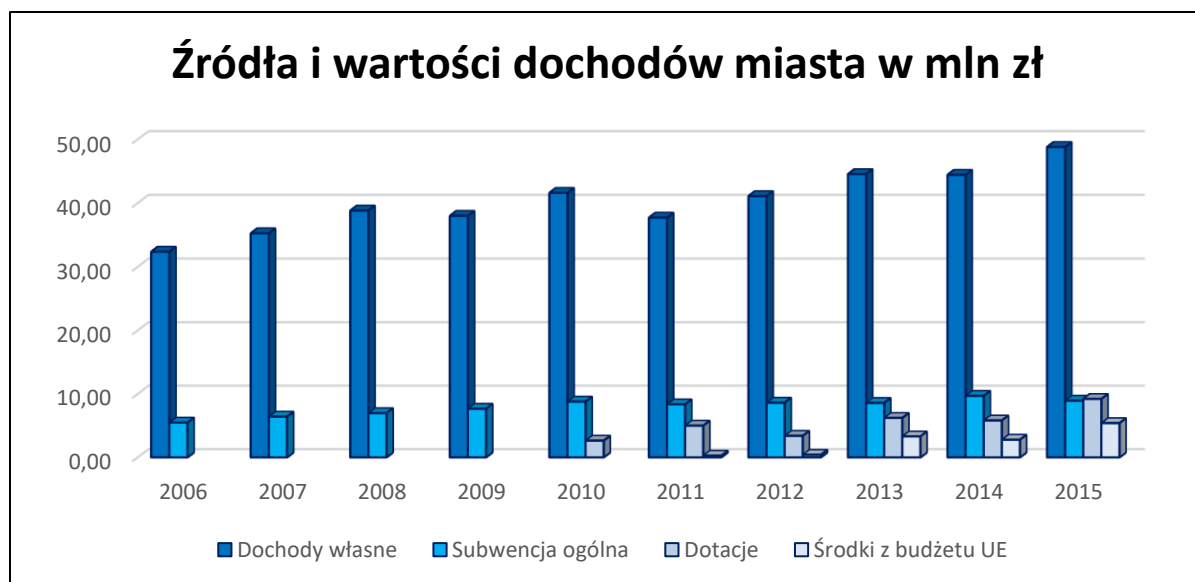
Szeroko pojęty rozwój uzależniony jest w głównej mierze od realizacji lokalnych i ponadlokalnych inwestycji celu publicznego. Gmina jako rzeczywisty gospodarz terenów zlokalizowanych w jej granicach administracyjnych modeluje przestrzeń, której sposób zagospodarowania jest często widoczny głównie przez pryzmat intensywności i różnorodności inwestycji, w tym inwestycji strategicznych, mających bezpośrednie przełożenie na realizację celów rozwojowych.

*Podłoże ekonomiczne inwestycji kształtowane jest przez sferę finansów, a o pewności kapitałowej gminy decydują przede wszystkim wzajemne relacje dochodów w postaci: dochodów własnych, subwencji ogólnych, dotacji, środków finansowych Unii Europejskiej, a także dochodów z innych źródeł.*

*W ostatnim dziesięcioleciu poziom dochodów miasta Giżycko ulegał stałemu wzrostowi, jedynie w latach 2009 i 2011 zanotowano spadek poziomu dochodów miasta, na który wpływ miało przede wszystkim obniżenie poziomu dochodów własnych (Ryc. 32-34).*



*Ryc.32. Dochody miasta ogółem*  
*Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDL GUS*



*Ryc.33. Źródła i wartości dochodów miasta w mln zł*  
*Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS*





*Ryc.34. Dochody na 1 mieszkańca*

*Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS*

Na podstawie powyższych analiz można stwierdzić znaczną pewność pozyskiwania dochodów miasta z różnych źródeł finansowania. Zauważalny jest sukcesywny wzrost dochodów, w tym dochodów na 1 mieszkańca, co w konsekwencji przekłada się na wzrost możliwości inwestycyjnych miasta Giżycko.

Z punktu widzenia gospodarowania budżetem miasta Giżycko i prognozowania długoterminowego, zanotowane w analizie zmiany są korzystne dla miasta. Wynika to głównie ze wzrostu dochodów własnych i swojego rodzaju niezależności budżetu od dochodów wspomagających (zewnętrznych) niepodlegających decyzji lokalnej. Wzrostowy udział środków własnych sprzyja wzmocnieniu lokalnej bazy ekonomicznej, możliwemu do osiągnięcia m.in. w wyniku realizowanych inwestycji służących lokowaniu nowej działalności gospodarczej oraz rozwojowi mieszkalnictwa. Równie pozytywnym czynnikiem jest wzrost udziału środków zewnętrznych, w tym środków unijnych. Szczególnie istotnym jest fakt uruchomienia Nowej Perspektywy Finansowej Unii Europejskiej na lata 2014 – 2020, która daje miastu możliwości pozyskiwania dofinansowań na realizację zadań w ramach Funduszy Strukturalnych. Jest to realna szansa pozyskania dodatkowych środków na inwestycje o wysokich nakładach kapitałowych, szczególnie innowacje i inwestycje prorozwojowe stymulujące rozwój także w ujęciu ponadlokalnym.

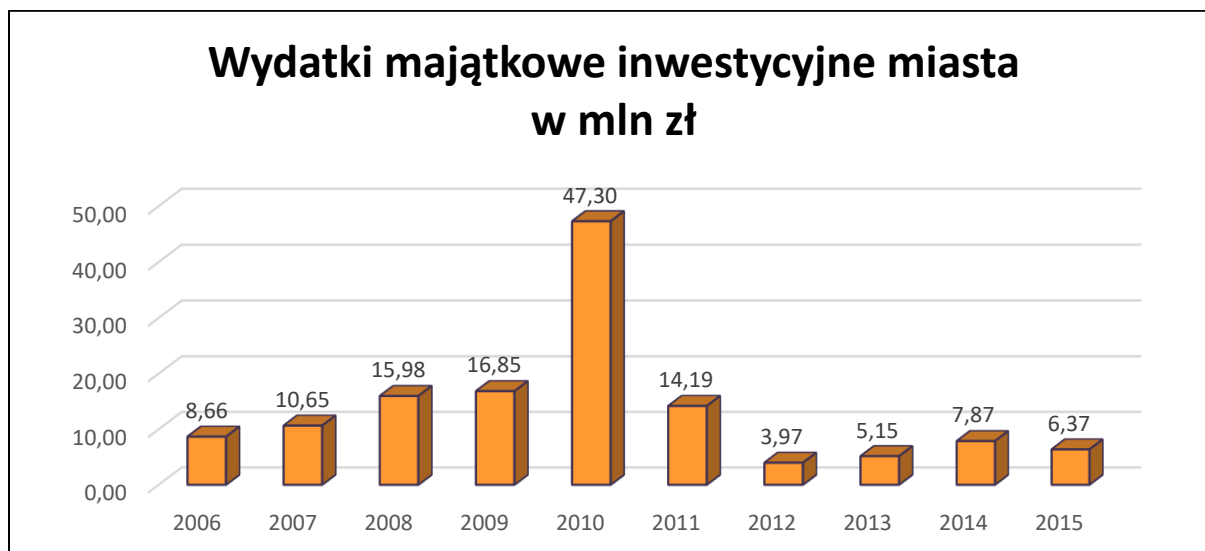
Są to niewątpliwie elementy pozytywnie wpływające na ocenę podmiotów zewnętrznych dokonywaną przed podjęciem decyzji o wejściu na rynek kapitałowy, a tym samym wpływające na atrakcyjność inwestycyjną miasta i powiększające bazę podatkową.

Tab.12. Wydatki miasta

Źródło: Opracowanie własne

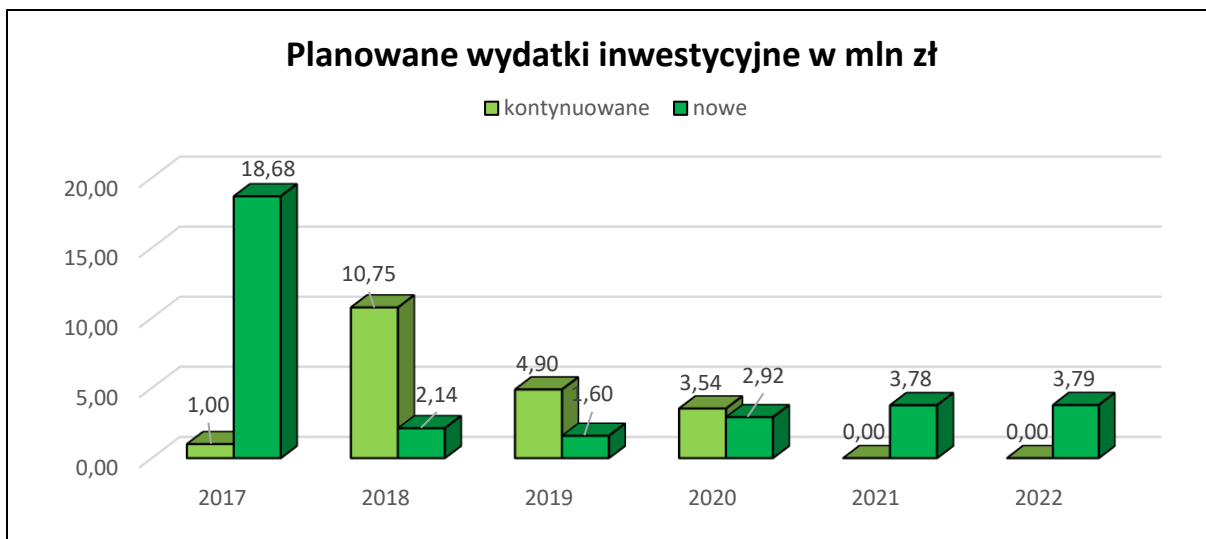
rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
wydatki ogółem (mln zł)	56,36	61,28	69,75	75,51	110,12	80,18	73,42	74,39	81,82	85,27
wydatki majątkowe inwestycyjne (mln zł)	8,66	10,65	15,98	16,85	47,30	14,19	3,97	5,15	7,87	6,37
udział wydatków inwestycyjnych (%)	15,4%	17,4%	22,9%	22,3%	42,9%	17,7%	5,4%	6,9%	9,6%	7,5%

Poziom wydatków inwestycyjnych miasta Giżycko w ostatnim dziesięcioleciu był dość zróżnicowany, co w konsekwencji przekładało się na ilość realizowanych inwestycji. Na uwagę zasługuje fakt, iż w roku 2010 nastąpił gwałtowny wzrost wydatków inwestycyjnych majątkowych, będących kluczowym instrumentem polityki wydatkowej miasta Giżycko. Wydatki te mają charakter powszechny i są związane przede wszystkim z inwestycjami infrastrukturalnymi. Władze miejskie, decydując o poziomie wydatków inwestycyjnych i kierunkach ich wydatkowania, mogą stwarzać warunki sprzyjające rozwojowi miasta i podnoszeniu poziomu życia mieszkańców poprzez poprawę dostępności komunikacyjnej i infrastrukturalnej. Tym samym mają realny wpływ na atrakcyjność inwestycyjną miasta i możliwości jego rozwoju, szczególnie w aspekcie przyrostu ilości terenów zurbanizowanych.



Ryc.35. Wydatki majątkowe inwestycyjne miasta

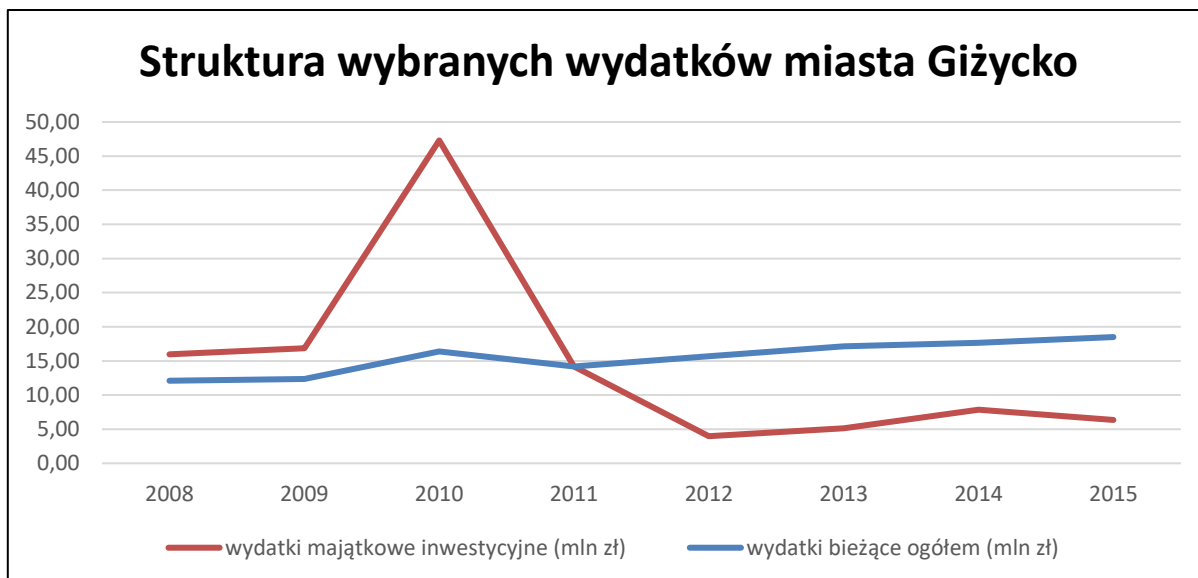
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS



*Ryc.36. Planowane wydatki inwestycyjne miasta*  
*Źródło: Wieloletnia Prognoza Finansowa Miasta Giżycko*

Na podstawie powyższych zestawień stwierdzono wiele faktów, świadczących korzystnie o możliwościach finansowania przez miasto wydatków inwestycyjnych. Wzrost wydatków inwestycyjnych oraz planowane wartości tych wydatków w perspektywie wieloletniej świadczą o dużym nacisku na kreowanie rozwoju lokalnego. Motywem ponoszenia tych wydatków jest zatem chęć pobudzania rozwoju i są one świadomą ingerencją w lokalny system społeczno-gospodarczy.

Niekorzystnym zjawiskiem jest zwiększanie się dysproporcji pomiędzy wydatkami bieżącymi a inwestycyjnymi. Wzrastające koszty bieżące powodują spowolnienie wzrostu, a w dalszej perspektywie mogą przełożyć się na spadek wielkości inwestycji. Niemniej jednak miasto znajduje się obecnie w sytuacji, w której stosunkowo łatwo można przeciwdziałać nasilaniu się niekorzystnych relacji poprzez monitorowanie wzajemnych stosunków wzrostu obu grup wydatków.



*Ryc.37. Struktura wybranych wydatków miasta Giżycko*  
*Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS*

Rozwiązaniem może stać się zwiększenie tempa przyrostu dochodów w stosunku do tempa przyrostu wydatków bieżących, co spowoduje zwiększenie nadwyżki operacyjnej, a tym samym zapewni stabilność struktury wydatków. Konieczne jest zatem ustalenie proinwestycyjnych długookresowych proporcji budżetu, w szczególności pod kątem wydatków bieżących i inwestycyjnych. Warto wziąć pod uwagę rozszerzenie planów inwestycyjnych, bazujące na wykorzystaniu zewnętrznych źródeł finansowania, zwłaszcza bezzwrotnych środków krajowych i unijnych. Warunkiem systematycznego zwiększania zakresu realizowanych zadań inwestycyjnych, a tym samym wzrostu bazy ekonomicznej miasta będzie dalsza racjonalizacja gospodarki budżetowej.

## **11.4. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę**

### **11.4.1. Metodologia**

Dokonując bilansu terenów pod zabudowę w kolejnych etapach:

- określono zapotrzebowanie na nową zabudowę w perspektywie 30-letniej,  
 W celu określenia zapotrzebowania na nowe tereny zabudowy w perspektywie 30-letniej uwzględniono prognozę demograficzną, możliwości finansowania inwestycji oraz analizy środowiskowe, społeczne i ekonomiczne.  
 W analizie ekonomicznej posłużono się metodą prognozowania na podstawie danych dla lat ubiegłych. Jako dane bazowe przyjęto średnią roczną ilość budynków oddanych do użytkowania i rozbudowanych oraz ich powierzchnię użytkową w latach 2006-2015.

*Założeniem do prognozy było utrzymanie wartości średniego przyrostu w całym prognozowanym okresie.*

*Określając zapotrzebowanie na nową zabudowę wzięto pod uwagę niepewność procesów rozwojowych wyrażoną możliwością zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę w stosunku do wyników analiz o dodatkowe 30%.*

- *oszacowano chłonność obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz obszarów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, rozumianych jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy*

*Chłonność terenów oszacowano poprzez określenie stopnia zainwestowania poszczególnych obszarów. W tym celu analizie poddano wyodrębnione jednostki przestrzenne i określono udział wolnych niezagospodarowanych jednostek terenowych w obszarach wskazanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.*

*W celu oceny realnej chłonności, która jest znacznie zawyżona w przypadku uwzględnienia jedynie wskaźników i parametrów zabudowy zdefiniowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zastosowane zostały współczynniki korygujące. Wyznaczone w planach tereny stanowią bowiem tereny brutto, co oznacza, że są w całości przeznaczone pod daną funkcję, nie uwzględniając funkcji obsługowych, np. komunikacji (drogi publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, infrastruktura) czy usług podstawowych (kościół, sklepy, przedszkola itp.). Znaczna część terenów wymaga lokalizacji innych funkcji wydzielonych (wymagających własnej działki). Pojawiające się usługi, nawet przy ich lokalizacji na parterach budynków mieszkalnych, generują ruch samochodów, a w konsekwencji zwiększone zapotrzebowanie na tereny niezwiązane bezpośrednio z mieszkalnictwem. Ponadto wyznaczona w planach miejscowych maksymalna powierzchnia zabudowy jest często znacznie zawyżona, a istniejące i realizowane nowe budynki zajmują tylko część powierzchni, na której dopuszcza się zabudowę.*

*Analizując chłonność terenów zastosowano więc następujące współczynniki korygujące:*

- *powierzchnia terenu w ramach jednostki wyłączona pod funkcje obsługowe: -20%*
- *powierzchnia zabudowy w stosunku do max. dopuszczanej w MPZP: -20%*
- *powierzchnia użytkowa w stosunku do powierzchni zabudowy (funkcje obsługowe wewnątrz budynku): -20%*

*Dla oszacowania chłonności niezagospodarowanych jednostek przestrzennych (terenów przeznaczonych pod zabudowę, a jeszcze niezabudowanych) wyrażonej w powierzchni użytkowej zabudowy wzięto pod uwagę następujące wskaźniki i parametry:*

- skorygowana powierzchnia terenu (wyodrębnionej jednostki przestrzennej),*
  - minimalna wielkość działki,*
  - ilość działek możliwych do zrealizowania na danym terenie,*
  - skorygowana powierzchnia zabudowy,*
  - skorygowana powierzchnia użytkowa;*
- porównano zapotrzebowanie na nową zabudowę z chłonnością obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz obszarów wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i przewidziano lokalizację nowych terenów wyrażoną w powierzchni tych terenów oraz powierzchni użytkowej do realizacji.*

*Możliwości finansowania inwestycji wynikających z konieczności realizacji zadań własnych, związanych z lokalizacją nowej zabudowy określono w pkt 11.3. Możliwości finansowania inwestycji.*

#### **11.4.2. Zapotrzebowanie na nową zabudowę**

*Na podstawie przeprowadzonych analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, a także prognoz demograficznych i oceny możliwości finansowania przez gminę inwestycji stwierdzono, iż dalszy rozwój miasta Giżycko i zaspokojenie nowych potrzeb wymagać będzie rozbudowy istniejących układów urbanistycznych w celu zapewnienia terenów mieszkaniowych i pełniących funkcje inne niż mieszkalnictwo. O ile rozwój mieszkalnictwa może być z dużą trafnością prognozowany na podstawie powyższych analiz, tak rozwój budownictwa niemieszkalnego jest uzależniony od wielu czynników, przede wszystkim czynników gospodarczych o charakterze lokalnym, regionalnym, makroregionalnym i wreszcie krajowym. Na inwestycje, szczególnie inwestorów indywidualnych i podmiotów gospodarczych, lokalne władze mają tylko pośredni wpływ, który wynika ze stworzenia korzystnych warunków dla lokowania zabudowy. Należy jednak brać pod uwagę, iż jest to tylko jeden z elementów, a decyzje lokacyjne są w większości przypadków uzależnione od wielu innych kwestii niezależnych od władztwa gminnego.*

*Wielkość zapotrzebowania na nową zabudowę określono w oparciu o przeprowadzone analizy, w tym w szczególności analizę ekonomiczną, uwzględniającą realny popyt na zabudowę (ilość budynków oraz ich powierzchnia użytkowa) w latach ubiegłych. Pozwoliło to*

na dokładne określenie zapotrzebowania, co znajduje odzwierciedlenie w przedstawionych wcześniej wynikach badań. Pod uwagę wzięto także spadek liczby ludności, oszacowany w prognozie demograficznej, który w przypadku miejscowości typowo turystycznych nie jest kluczowym czynnikiem, gdyż istotną rolę odgrywa tu ruch turystyczny, w giżycku obserwowany całorocznie. Towarzyszy mu intensywny rozwój budownictwa, zwłaszcza mieszkaniowego (apartamenty i pokoje na wynajem) oraz tych funkcji zabudowy, które bezpośrednio wpływają na sytuację społeczno-gospodarczą w mieście, tj. zabudowy usługowej i produkcyjnej.

Założeniem do prognozy zapotrzebowania na nową zabudowę w podziale na jej funkcje w perspektywie 30-letniej było utrzymanie dotychczasowych tendencji zachodzących w ruchu budowlanym i dalszy rozwój gminy.

Tab.13. Zapotrzebowanie na nową zabudowę w podziale na funkcje zabudowy

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS

funkcja zabudowy	prognozowane zapotrzebowanie na nową zabudowę w perspektywie 30-letniej		zwiększone zapotrzebowanie na nową zabudowę w związku z niepewnością procesów inwestycyjnych (+30%)	
	ilość budynków	powierzchnia użytkowa	ilość budynków	powierzchnia użytkowa
budynki mieszkalne	339	182532	441	237292
budynki hoteli	3	2934	4	3814
budynki biurowe	6	1575	8	2048
budynki handlowo-usługowe	69	47550	90	61815
budynki garaży	393	8946	511	11630
budynki przemysłowe	18	7095	23	9224
zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	48	14772	62	19204
ogólnodostępne obiekty kulturalne	6	5703	8	7414
budynki szkół i instytucji badawczych	3	483	4	628
budynki szpitali i zakładów opieki medycznej	6	2097	8	2726
budynki kultury fizycznej	3	10449	4	13584
budynki przeznaczone do sprawowania kultu religijnego i czynności religijnych	3	99	4	129

Z uwagi na dynamiczny rozwój turystyki oraz przemysłów czasu wolnego, w ostatnich latach obserwuje się stale rosnące znaczenie działalności turystycznej w strukturze gospodarki całego powiatu giżyckiego. Każdego roku coraz więcej turystów decyduje się na spędzanie czasu wolnego na tym terenie. Zapewnienie odpowiednich warunków dla dalszego rozwoju turystyki stanowi jedno z wyzwań rozwojowych miasta Giżycko i całego regionu. Giżycko staje się zatem dużym centrum rekreacyjno-wypoczynkowym, co pociągnie za sobą potrzebę

rozwoju zróżnicowanej bazy noclegowej, gastronomii i innych usług dot. obsługi ruchu turystycznego.

W związku z powyższym, określając potrzeby i możliwości rozwoju miasta Giżycko, należy wziąć pod uwagę nie tylko prognozy demograficzne, ale także ruch turystyczny, który ma szczególne znaczenie dla miasta. Należy podkreślić, iż ze względu na kluczowe znaczenie turystyki w gospodarce miasta, realizowana zabudowa służy nie tylko obsłudze lokalnej społeczności, ale także licznych turystów, którzy spędzają czas wolny w mieście. Dużą popularnością cieszą się te formy zakwaterowania turystów, które realizowane są w obszarach zabudowy mieszkaniowej: pokoje, apartamenty i domy na wynajem. Ponadto na rynku nieruchomości w mieście Giżycko obserwuje się często zjawisko, jakim jest zakup domów czy lokali mieszkalnych przez osoby mieszkające poza regionem, dla których nabyte nieruchomości są inwestycją pod wynajem lub też miejscem odpoczynku w wolnym czasie.

W związku z tym rozwój zabudowy nie może być uzależniony jedynie od prognoz demograficznych, gdyż te nie uwzględniają przepływu turystów, a tym samym znacznie zaniżają zapotrzebowanie na nową zabudowę. Kwestię rozwoju miasta należy zatem rozpatrywać indywidualnie, biorąc pod uwagę wszystkie uwarunkowania rozwoju, wśród których turystyka jako główna gałąź gospodarki lokalnej, jest czynnikiem kluczowym.

#### **11.4.3. Chłonność terenów w podziale na funkcje zabudowy**

Dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę oszacowano chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz obszarów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, rozumianych jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy.

Chłonność na nową zabudowę określono przy użyciu wskaźnika powierzchni użytkowej możliwej do zrealizowania dla poszczególnych funkcji zabudowy.

#### **Obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej**

Jako obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych rozumie się takie obszary zurbanizowane, w których struktura przestrzenna, ciągi komunikacyjne i wyposażenie w sieci infrastruktury technicznej oraz infrastrukturę społeczną zostały zrealizowane w takim zakresie, że zlokalizowanie na tych obszarach nowej zabudowy nie wymaga istotnych nowych inwestycji infrastrukturalnych (np. budowa nowych dróg czy szkół, zwielokrotnienie przepustowości istniejących sieci



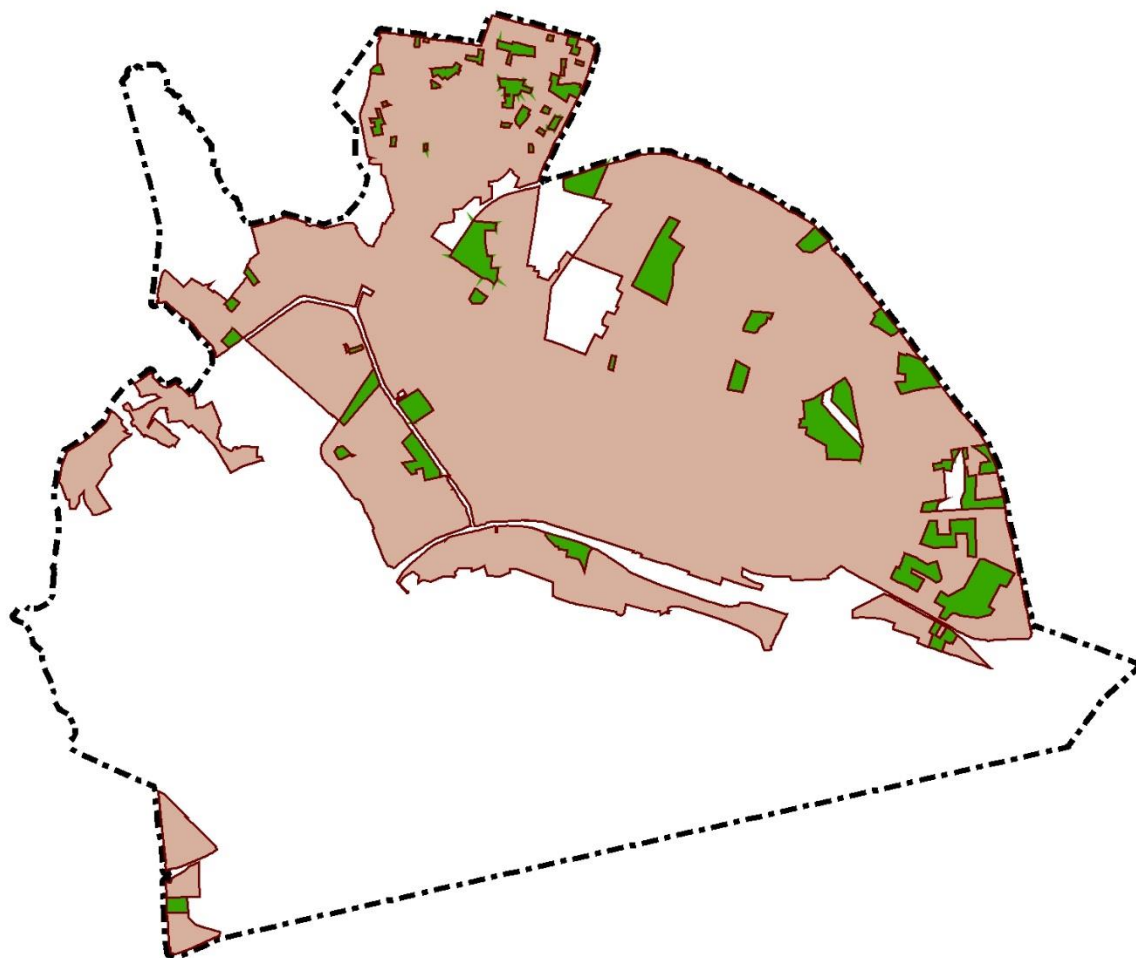
uzbrojenia)<sup>1</sup>. Przy wyznaczaniu zwartej struktury wzięto pod uwagę średnie zagęszczenie zabudowy w gminie, tym samym zwartą strukturę stanowi zespół minimum 5 budynków położonych w odległości nie więcej niż 100 m od siebie. Wyznaczono w ten sposób obszary o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej o łącznej powierzchni 639,6451 ha (w tym 51,7341 ha obszarów chłonnych w granicach jednostek osadniczych).

Zasięg obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych został przedstawiony na poniższej Ryc.

---

<sup>1</sup> Opinia Ministra Infrastruktury i Budownictwa w sprawie zajęcia stanowiska w sprawie zmian w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sygn. akt DPP.621.1.2016.RR NK: 66198/16

**OBSZARY O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE  
FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ W GRANICACH JEDNOSTKI OSADNICZEJ**



**LEGENDA**

-  granica miasta Giżycko
-  obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej
-  obszary chłonne

*Ryc.38. Obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej*

*Źródło: Opracowanie własne*

Zgodnie z dawnymi standardami urbanistycznymi, z założenia zapewniony miał być dostęp do obiektów świadczących usługi społeczne (np. szpitali, szkół, ośrodków kultury i urzędzeń sportowych), terenów rekreacyjnych (np. zieleń, usługi sportu i rekreacji, place zabaw i miejsca wypoczynku), miejsc pracy (np. tereny produkcyjne lub produkcyjno-usługowe). Wytyczne te stały się podstawą do określenia sposobu zagospodarowania, zapewniającego właściwą strukturę funkcjonalno-przestrzenną i zrównoważony rozwój miasta Giżycko. Pod uwagę wzięto jednak kwestie, które zmieniły się istotnie w stosunku do II połowy XX w., a mianowicie kwestię stale rosnącej liczby samochodów i innych pojazdów oraz wzrost natężenia ruchu, skutkujące koniecznością realizacji większej ilości dróg, ciągów pieszych, rowerowych i parkingów.

W celu oszacowania chłonności obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych, w podziale na funkcje zabudowy określono procentowy udział poszczególnych funkcji w tych obszarach.

W oparciu o wymagania ładu przestrzennego, przestrzennego minimum zdrowotnego oraz potrzeby i możliwości rozwoju miasta Giżycko, określono udział poszczególnych funkcji w niezagospodarowanej części obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych:

- funkcje mieszkaniowe – 50% terenów;
- funkcje usługowe – 20% terenów;
- funkcje produkcyjne – 10% terenów;
- zieleń (w tym rekreacja) – 10% terenów;
- komunikacja (w tym drogi, ciągi piesze i rowerowe, parkingi) – 10% terenów.

Tab.14. Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych

Źródło: Opracowanie własne

obszary	powierzchnia terenu [ha]	powierzchnia terenu [m <sup>2</sup> ]	powierzchnia wyłączona pod funkcje obsługowe [m <sup>2</sup> ]	skorygowana powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]	pow.uz. możliwa do zrealizowania [m <sup>2</sup> ]
wolne obszary o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej	51,7341	517341	103468	99329	79464

### **Obszary przeznaczone pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego**

Miasto Giżycko tylko częściowe pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, dlatego też analiza chłonności w tym zakresie obejmuje tylko część obszaru gminy, dla której sporządzone zostały plany miejscowe.

Tab.15. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko, przyjętym uchwałą Nr VI/8/99 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 24.02.1999 r.

Źródło: Opracowanie własne

symbol przeznaczenia	powierzchnia terenu [ha]	powierzchnia terenu [m <sup>2</sup> ]	powierzchnia wyłączona pod funkcje obsługowe [m <sup>2</sup> ]	skorygowana powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]	powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	% wolnych terenów	pow.uż. możliwa do zrealizowania [m <sup>2</sup> ]
MU, MU+ZP	3,8151	38151	7630	9767	7813	15627	11720
UKS	0,2563	2563	513	656	525	1050	787
US	3,1882	31882	6376	10202	8162	24485	16324
UT	3,9465	39465	7893	3157	2526	7577	5052

Tab.16. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko, przyjętym uchwałą Nr XXIX/89/2000 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 21.12.2000 r.

Źródło: Opracowanie własne

symbol przeznaczenia	powierzchnia terenu [ha]	powierzchnia terenu [m <sup>2</sup> ]	powierzchnia wyłączona pod funkcje obsługowe [m <sup>2</sup> ]	skorygowana powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]	powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	% wolnych terenów	pow.uż. możliwa do zrealizowania [m <sup>2</sup> ]
MN	52,3775	523775	104755	32%	134086	2	107269
MNR	0,7018	7018	1404	32%	1797	2	1437
MNU	0,2080	2080	416	32%	532	3	426
U	0,7680	7680	1536	48%	2949	3	2359
Uks	0,1970	1970	394	48%	756	3	605
UO	1,5467	15467	3093	48%	5939	3	4751

Tab.17. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko, przyjętym uchwałą Nr XXXIX/74/01 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 5.10.2001 r.

Źródło: Opracowanie własne

symbol przeznaczenia	powierzchnia terenu [ha]	powierzchnia terenu [m <sup>2</sup> ]	powierzchnia wyłączona pod funkcje obsługowe [m <sup>2</sup> ]	skorygowana powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]	powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	% wolnych terenów	pow.uż. możliwa do zrealizowania [m <sup>2</sup> ]
MNU	0,4828	4828	966	800	4	40%	1545
MW	1,1689	11689	2338	1500	6	50%	4676

Tab.18. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko, przyjętym uchwałą Nr XLVI/25/02 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 26.04.2002 r.

Źródło: Opracowanie własne

symbol przeznaczenia	powierzchnia terenu [ha]	powierzchnia terenu [m <sup>2</sup> ]	powierzchnia wyłączona pod funkcje obsługowe [m <sup>2</sup> ]	skorygowana powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]	powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	% wolnych terenów	pow.uż. możliwa do zrealizowania [m <sup>2</sup> ]
MU	0,6319	6319	1264	800	6	40%	2022
U	0,0752	752	150	1500	0	40%	241

Tab.19. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko, przyjętym uchwałą Nr XXVII/3/05 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 8.02.2005 r.

Źródło: Opracowanie własne

symbol przeznaczenia	powierzchnia terenu [ha]	powierzchnia terenu [m <sup>2</sup> ]	powierzchnia wyłączona pod funkcje obsługowe [m <sup>2</sup> ]	skorygowana powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]	powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	% wolnych terenów	pow.uż. możliwa do zrealizowania [m <sup>2</sup> ]
MN	3,9070	39070	7814	800	39	40%	12502
MR	0,6583	6583	1317	1500	3	40%	2107
MW	2,5456	25456	5091	1500	13	60%	12219
P	22,2100	222100	44420	1500	118	60%	106608
U	1,3946	13946	2789	1500	7	60%	6694

Tab.20. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko, przyjętym uchwałą Nr XLII/41/06 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 31.05.2006 r.

Źródło: Opracowanie własne

symbol przeznaczenia	powierzchnia terenu [ha]	powierzchnia terenu [m <sup>2</sup> ]	powierzchnia wyłączona pod funkcje obsługowe [m <sup>2</sup> ]	skorygowana powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]	powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	% wolnych terenów	pow.uż. możliwa do zrealizowania [m <sup>2</sup> ]
MW	0,3830	3830	766	800	3	50%	1532
MWU	0,7264	7264	1453	1500	3	50%	2906
U	0,1029	1029	206	1500	0	50%	412
UI	0,1293	1293	259	1500	0	60%	621
UO	3,1126	31126	6225	1500	16	60%	14940

Tab.21. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko, przyjętym uchwałą Nr XLII/43/06 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 31.05.2006 r.

Źródło: Opracowanie własne

symbol przeznaczenia	powierzchnia terenu [ha]	powierzchnia terenu [m <sup>2</sup> ]	powierzchnia wyłączona pod funkcje obsługowe [m <sup>2</sup> ]	skorygowana powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]	powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	% wolnych terenów	pow.uż. możliwa do zrealizowania [m <sup>2</sup> ]
MU	1,3421	13421	2684	800	13	50%	5368
MW	15,2711	152711	30542	1500	81	60%	73301
U	5,0415	50415	10083	1500	26	50%	20166
UA	6,6742	66742	13348	2000	26	50%	26697

Tab.22. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko, przyjętym uchwałą Nr IX/44/07 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 21.06.2007 r.

Źródło: Opracowanie własne

symbol przeznaczenia	powierzchnia terenu [ha]	powierzchnia terenu [m <sup>2</sup> ]	powierzchnia wyłączona pod funkcje obsługowe [m <sup>2</sup> ]	skorygowana powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]	powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	% wolnych terenów	pow.uż. możliwa do zrealizowania [m <sup>2</sup> ]
MU	0,1613	1613	323	800	1	40%	516

Tab.23. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko, przyjętym uchwałą Nr XI/60/07 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 6.09.2007 r.

Źródło: Opracowanie własne

symbol przeznaczenia	powierzchnia terenu [ha]	powierzchnia terenu [m <sup>2</sup> ]	powierzchnia wyłączona pod funkcje obsługowe [m <sup>2</sup> ]	skorygowana powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]	powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	% wolnych terenów	pow.uż. możliwa do zrealizowania [m <sup>2</sup> ]
MW	3,7029	37029	7406	800	37	50%	14812

Tab.24. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko, przyjętym uchwałą Nr XXIV/68/08 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 2.10.2008 r.

Źródło: Opracowanie własne

symbol przeznaczenia	powierzchnia terenu [ha]	powierzchnia terenu [m <sup>2</sup> ]	powierzchnia wyłączona pod funkcje obsługowe [m <sup>2</sup> ]	skorygowana powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]	powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	% wolnych terenów	pow.uż. możliwa do zrealizowania [m <sup>2</sup> ]
MN	5,4395	54395	10879	800	54	40%	17406
MW	3,6025	36025	7205	1500	19	50%	14410
U	1,9500	19500	3900	1500	10	50%	7800

Tab.25. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko, przyjętym uchwałą Nr XL/36/10 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 29.04.2010 r.

Źródło: Opracowanie własne

symbol przeznaczenia	powierzchnia terenu [ha]	powierzchnia terenu [m <sup>2</sup> ]	powierzchnia wyłączona pod funkcje obsługowe [m <sup>2</sup> ]	skorygowana powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]	powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	% wolnych terenów	pow.uż. możliwa do zrealizowania [m <sup>2</sup> ]
MN/UT	2,3034	23034	4607	800	23	40%	7371
U/MN	6,7225	67225	13445	1500	35	40%	21512
UT	8,5984	85984	17197	1500	45	40%	27515
UT/MN	1,3857	13857	2771	1500	7	40%	4434

Tab.26. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko, przyjętym uchwałą Nr XLIII/59/10 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 1.07.2010 r.

Źródło: Opracowanie własne

symbol przeznaczenia	powierzchnia terenu [ha]	powierzchnia terenu [m <sup>2</sup> ]	powierzchnia wyłączona pod funkcje obsługowe [m <sup>2</sup> ]	skorygowana powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]	powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	% wolnych terenów	pow.uż. możliwa do zrealizowania [m <sup>2</sup> ]
MN	2,7555	27555	5511	1500	14	40%	8818
MW	5,8687	58687	11737	1500	31	50%	23475
MW/MN	1,0753	10753	2151	800	10	50%	4301
P,S,U	29,3347	293347	58669	1500	156	50%	117339
U	11,4004	114004	22801	1500	60	50%	45602
U,MN	3,8762	38762	7752	1500	20	50%	15505
U,P	0,6145	6145	1229	1500	3	50%	2458



Tab.27. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko, przyjętym uchwałą Nr IX/31/11 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 27.04.2011 r.

Źródło: Opracowanie własne

symbol przeznaczenia	powierzchnia terenu [ha]	powierzchnia terenu [m <sup>2</sup> ]	powierzchnia wyłączona pod funkcje obsługowe [m <sup>2</sup> ]	skorygowana powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]	powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	% wolnych terenów	pow.uż. możliwa do zrealizowania [m <sup>2</sup> ]
MN	0,8515	8515	1703	800	8	40%	2725
MW	4,1590	41590	8318	1500	22	50%	16636
MW/U	0,3731	3731	746	1500	1	50%	1492
U	4,3572	43572	8714	1500	23	40%	13943
UK	0,4237	4237	847	1500	2	60%	2034
US	0,5239	5239	1048	1500	2	30%	1257

Tab.28. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko, przyjętym uchwałą Nr XV/107/11 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 17 listopada 2011 r.

Źródło: Opracowanie własne

symbol przeznaczenia	powierzchnia terenu [ha]	powierzchnia terenu [m <sup>2</sup> ]	powierzchnia wyłączona pod funkcje obsługowe [m <sup>2</sup> ]	skorygowana powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]	powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	% wolnych terenów	pow.uż. możliwa do zrealizowania [m <sup>2</sup> ]
MU	1,3606	13606	2721	800	13	40%	4354
MW	2,4504	24504	4901	1500	13	50%	9802
U	0,7350	7350	1470	1500	3	50%	2940
US	0,0546	546	109	1500	0	50%	218

Tab.29. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko, przyjętym uchwałą XVIII/8/12 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 15 marca 2012 r.

Źródło: Opracowanie własne

symbol przeznaczenia	powierzchnia terenu [ha]	powierzchnia terenu [m <sup>2</sup> ]	powierzchnia wyłączona pod funkcje obsługowe [m <sup>2</sup> ]	skorygowana powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]	powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	% wolnych terenów	pow.uż. możliwa do zrealizowania [m <sup>2</sup> ]
MWU	1,4892	14892	2978	800	14	50%	5957
UT	0,4858	4858	972	1500	2	40%	1555
MWU	1,4892	14892	2978	800	14	50%	5957
UT	0,4858	4858	972	1500	2	40%	1555

Tab.30. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko, przyjętym uchwałą Nr XII/73/2015 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 20 sierpnia 2015 r.

Źródło: Opracowanie własne

symbol przeznaczenia	powierzchnia terenu [ha]	powierzchnia terenu [m <sup>2</sup> ]	powierzchnia wyłączona pod funkcje obsługowe [m <sup>2</sup> ]	skorygowana powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]	powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	% wolnych terenów	pow.uż. możliwa do zrealizowania [m <sup>2</sup> ]
U	3,7458	37458	7492	800	37	50%	14983
US	5,2917	52917	10583	1500	28	20%	8467
UT	7,8164	78164	15633	4000	15	40%	25012
UT/MN	3,0682	30682	6136	1500	16	40%	9818

Tab.31. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko, przyjętym uchwałą Nr XIII/91/2015 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 17 września 2015 r.

Źródło: Opracowanie własne

symbol przeznaczenia	powierzchnia terenu [ha]	powierzchnia terenu [m <sup>2</sup> ]	powierzchnia wyłączona pod funkcje obsługowe [m <sup>2</sup> ]	skorygowana powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]	powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	% wolnych terenów	pow.uż. możliwa do zrealizowania [m <sup>2</sup> ]
MNU	0,0371	371	74	800	0	40%	119
U	0,1608	1608	322	1500	0	40%	515

Tab.32. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko, przyjętym uchwałą Nr XV/99/2015 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 22 października 2015 r.

Źródło: Opracowanie własne

symbol przeznaczenia	powierzchnia terenu [ha]	powierzchnia terenu [m <sup>2</sup> ]	powierzchnia wyłączona pod funkcje obsługowe [m <sup>2</sup> ]	skorygowana powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]	powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	% wolnych terenów	pow.uż. możliwa do zrealizowania [m <sup>2</sup> ]
MW/MN	0,6424	6424	1285	800	6	50%	2570
U	1,2177	12177	2435	1500	6	40%	3897
U/MN	0,1675	1675	335	4000	0	40%	536
U/MW	0,0746	746	149	1500	0	40%	239
U/UT	3,9125	39125	7825	2000	15	40%	12520
UM	4,1072	41072	8214	1500	21	40%	13143
US	0,8911	8911	1782	2000	3	40%	2852
UT	0,4911	4911	982	1500	2	40%	1572
UT/MN	0,9676	9676	1935	2000	3	40%	3096

Tab.33. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko, przyjętym uchwałą Nr XV/98/2015 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 22 października 2015 r.

Źródło: Opracowanie własne

symbol przeznaczenia	powierzchnia terenu [ha]	powierzchnia terenu [m <sup>2</sup> ]	powierzchnia wyłączona pod funkcje obsługowe [m <sup>2</sup> ]	skorygowana powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]	powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	% wolnych terenów	pow.uż. możliwa do zrealizowania [m <sup>2</sup> ]
MU	1,0760	10760	2152	800	10	40%	3443
MW	0,4450	4450	890	1500	2	50%	1780
UP	0,1122	1122	224	4000	0	40%	359

Tab.34. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko, przyjętym uchwałą Nr XXI/31/2016 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 30 marca 2016 r.

Źródło: Opracowanie własne

symbol przeznaczenia	powierzchnia terenu [ha]	powierzchnia terenu [m <sup>2</sup> ]	powierzchnia wyłączona pod funkcje obsługowe [m <sup>2</sup> ]	skorygowana powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]	powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	% wolnych terenów	pow.uż. możliwa do zrealizowania [m <sup>2</sup> ]
P	7,1436	71436	14287	800	71	50%	28574

Tab.35. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko, przyjętym uchwałą Nr XXIII/56/2016 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 25 maja 2016 r.

Źródło: Opracowanie własne

symbol przeznaczenia	powierzchnia terenu [ha]	powierzchnia terenu [m <sup>2</sup> ]	powierzchnia wyłączona pod funkcje obsługowe [m <sup>2</sup> ]	skorygowana powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]	powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	% wolnych terenów	pow.uż. możliwa do zrealizowania [m <sup>2</sup> ]
MN	0,5827	5827	1165	800	5	40%	1865
MU	0,6207	6207	1241	1500	3	40%	1986
MW	3,8670	38670	7734	4000	7	50%	15468
U	2,5671	25671	5134	1500	13	40%	8215
UP	5,4985	54985	10997	2000	21	40%	17595

Tab.36. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko, przyjętym uchwałą Nr XXVII/107/2016 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 28 września 2016 r.

Źródło: Opracowanie własne

symbol przeznaczenia	powierzchnia terenu [ha]	powierzchnia terenu [m <sup>2</sup> ]	powierzchnia wyłączona pod funkcje obsługowe [m <sup>2</sup> ]	skorygowana powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]	powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	% wolnych terenów	pow.uż. możliwa do zrealizowania [m <sup>2</sup> ]
MN	0,0745	745	149	800	0	40%	238
MU	0,8167	8167	1633	1500	4	40%	2613
MW	2,7464	27464	5493	4000	5	40%	8788
MW/U	3,8966	38966	7793	1500	20	60%	18704
U	0,0965	965	193	2000	0	60%	463
UA	1,0947	10947	2189	1500	5	60%	5255
UOZ	0,2867	2867	573	2000	1	60%	1376

### **Całkowita chłonność terenów na obszarze miasta Giżycko**

Dokonując podsumowania chłonności terenów na obszarze miasta pod uwagę wzięto fakt, iż Giżycko posiada częściowe pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Tym samym oznacza to, iż część chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych zawiera się w chłonności obszarów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są aktami prawa miejscowego, a w konsekwencji wyznaczone w nich tereny przeznaczone pod zabudowę należy traktować priorytetowo. Jednocześnie należy wziąć pod uwagę, iż tereny przeznaczone w planach pod funkcje nie dopuszczające zabudowy nie mogą być brane pod uwagę jako tereny chłonne w jednostce osadniczej, gdyż zgodnie z planem miejscowym (aktem prawa miejscowego) zabudowa nie może być w nich zrealizowana.

W związku z powyższym podsumowując chłonność terenów na obszarze miasta Giżycko w pierwszej kolejności pod uwagę wzięto wskaźnik chłonności terenów, czyli „luki w zabudowie” na terenach przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a w dalszej kolejności wolne tereny na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek

osadniczych. Dzięki temu chłonność nie została zdublowana, a jej wskaźnik oddaje stan rzeczywisty i pozwala na realną ocenę stanu zagospodarowania i ilości „luk w zabudowie”.

Tab.37. Chłonność terenów na obszarze miasta Giżycko

Źródło: Opracowanie własne

MPZP	CHŁONNOŚĆ TERENÓW [m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej]		
	zabudowa mieszkaniowa	zabudowa usługowa	zabudowa produkcyjna
wolne obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno- przestrzennej w granicach jednostki osadniczej	23713	9485	4743
Uchwała Nr VI/8/99	0	1364	-
Uchwała Nr XXIX/89/2000	1073	260	-
Uchwała Nr XXXIX/74/01	0	-	-
Uchwała Nr XLVI/25/02	0	154	-
Uchwała Nr XXVII/3/05	4210	0	0
Uchwała Nr XLII/41/06	0	0	-
Uchwała Nr XLII/43/06	206	0	-
Uchwała Nr IX/44/07	0	-	-
Uchwała Nr XI/60/07	4740	-	-
Uchwała Nr XXIV/68/08	1225	399	-
Uchwała Nr XL/36/10	1227	8204	-
Uchwała Nr XLIII/59/10	4627	12561	12015
Uchwała Nr IX/31/11	745	2499	-
Uchwała Nr XV/107/11	0	140	-
Uchwała nr XVIII/8/12	2402	318	-
Uchwała Nr XII/73/2015	-	5307	-
Uchwała Nr XIII/91/2015	0	0	-
Uchwała Nr XV/99/2015	0	1006	-
Uchwała Nr XV/98/2015	0	0	-
Uchwała Nr XXI/31/2016	-	-	0
Uchwała Nr XXIII/56/2016	0	1097	-
Uchwała Nr XXVII/107/2016	0	0	-
<b>SUMA</b>	<b>44168</b>	<b>42794</b>	<b>16758</b>

#### 11.4.4. Zapotrzebowanie na nową zabudowę poza obszarami mieszkaniowymi istniejącymi i wyznaczonymi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Analiza możliwości lokalizowania zabudowy wykazała, iż obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszary przeznaczone pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego nie pokrywają zapotrzebowania na tereny pełniące funkcje mieszkaniowe, usługowe i produkcyjne, jakie oszacowano w perspektywie 30-letniej. Bilans terenów został zatem uzupełniony o wskaźniki zapotrzebowania na nową zabudowę.

Tab.38. Zapotrzebowanie na nową zabudowę poza obszarami wyznaczonymi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej

Źródło: Opracowanie własne

funkcja zabudowy	zapotrzebowanie	zwiększone zapotrzebowanie na nową zabudowę (+ 30%)	chłonność terenów	nadwyżka zapotrzebowania nad chłonnością (nowe tereny) [m <sup>2</sup> pow.uż.]
tereny mieszkaniowe	182532	237292	44168	<b>193124</b>
tereny usługowe	70890	92157	42794	<b>49363</b>
tereny produkcyjne	28427	36955	16758	<b>20197</b>

Wyniki prognozy stanowią swojego rodzaju wytyczne dla miasta przy planowaniu rozmieszczenia zabudowy i należy je traktować sygnalnie. Warto jednak zauważyć, iż oszacowane zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową nie odpowiada założeniom prognozy demograficznej. Dzieje się tak, ponieważ na obszarze miasta Giżycko popyt na mieszkania generowany jest głównie przez osoby niebędące mieszkańcami miasta. Znaczna część inwestycji realizowanych w badanym okresie dotyczyła lokali mieszkalnych, które w rzeczywistości miały pełnić funkcję obsługi turystów, co wiąże się z sezonowością użytkowania tych mieszkań. W związku z tym należy dążyć do ograniczenia rozwoju terenów mieszkaniowych, które w rzeczywistości nie pełnią funkcji podstawowej – mieszkaniowej, na rzecz obsługi ruchu turystycznego. Dzięki temu miasto będzie mogło w realny sposób wpływać na rynek nieruchomości i przeciwdziałać nadmiernemu rozwojowi terenów mieszkaniowych.

Należy pamiętać, iż głównym założeniem zrównoważonego rozwoju przestrzeni miasta Giżycko jest przeciwdziałanie dezurbanizacji i rozpraszaniu zabudowy, a nowoprojektowana zabudowa powinna stanowić swojego rodzaju odzwierciedlenie i uzupełnienie zabudowy już istniejącej.

Obecnie dominującym typem zabudowy w mieście Giżycko jest zabudowa mieszkaniowa i usługowa. W związku z powyższym należy zakładać, iż będzie to podstawowy typ zabudowy uzupełniającej i rozszerzającej istniejące układy urbanistyczne, a tym samym spełniającej dalsze założenie rozwojowe.

#### **11.4.5. Podsumowanie i wytyczne**

Na podstawie przeprowadzonych analiz oszacowano maksymalne w skali miasta zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w powierzchni użytkowej budynków do realizacji.

Nowe tereny pod zabudowę zaprojektowano w oparciu o poniższe założenia:

- 1) Przyjmuje się, iż objęte zmianą studium tereny o zabudowie mocno rozproszonej oraz samotne zagrody zlokalizowane poza tymi terenami, nie będą się rozwijać pod względem demograficznym i przestrzennym.
- 2) Planowana zabudowa winna opierać się głównie o uzupełnianie obszaru zwartej zabudowy miasta wzdłuż istniejących dróg i uzbrojenia terenu w ramach obszarów wyznaczonych na rysunku zmiany studium, dzięki czemu lokalizacja nowej zabudowy nie będzie wymagała uzupełniania istniejącego układu komunikacyjnego o nowe odcinki dróg publicznych ani rozbudowy magistralnych sieci infrastruktury technicznej.
- 3) Realizacja nowych odcinków dróg publicznych i systemów infrastruktury technicznej odpowiada możliwościom inwestycyjnym miasta.
- 4) Zakłada się rozwój zabudowy głównie w zakresie funkcji mieszkaniowych i usługowych oraz wzrost standardu zamieszkania poprzez zwiększenie przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkań w nowej zabudowie mieszkaniowej.
- 5) Z uwagi na częste prowadzenie działalności gospodarczej w miejscu zamieszkania dopuszcza się przeznaczenie w mpzp terenów mieszkaniowych pod zabudowę mieszaną – mieszkaniowo-usługową.
- 6) Przyjmuje się, iż maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, będzie wynosić:
  - a) dla funkcji mieszkaniowej:
    - nie więcej niż 237 292 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) dla funkcji usługowej:
    - nie więcej niż 92 157 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) dla funkcji produkcyjnej:
    - (w tym budynki przemysłowe, zbiorniki, silosy i budynki magazynowe, itp.):
    - nie więcej niż 36 955 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej),



- d) *pozostałe funkcje zabudowy:*
- *w zależności od aktualnych potrzeb.*
- 7) *Określając ilość nowych terenów pod zabudowę przyjmuje się utrzymanie istniejących parametrów określających przestrzenne minimum zdrowotne i społeczne, określone sposobem i powierzchnią zagospodarowania danego terenu:*
- a) *zabudowa mieszkaniowa:*
- (w tym mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkaniowa wielorodzinna, mieszkaniowo-usługowa)*
- *przeciętnie powierzchnia działki o funkcji mieszkaniowej wynosi ok. 800 m<sup>2</sup>,*
  - *przeciętnie 20% terenów pełni funkcje obsługowe (komunikacja, zielen, rekreacja, infrastruktura techniczna itp.),*
  - *przeciętnie na 1 ha terenów przypada około 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,*
- b) *zabudowa usługowa:*
- *przeciętnie powierzchnia działki o funkcji usługowej wynosi ok. 1250 m<sup>2</sup>,*
  - *przeciętnie 20% terenów pełni funkcje obsługowe (komunikacja, zielen, rekreacja, infrastruktura techniczna itp.),*
  - *przeciętnie na 1 ha terenów przypada około 820 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,*
- c) *zabudowa produkcyjna:*
- (w tym budynki przemysłowe, zbiorniki, silosy i budynki magazynowe, itp.)*
- *przeciętnie powierzchnia działki o funkcji produkcyjnej wynosi ok. 2200 m<sup>2</sup>,*
  - *przeciętnie 20% terenów pełni funkcje obsługowe (komunikacja, zielen, rekreacja, infrastruktura techniczna),*
  - *przeciętnie na 1 ha terenów przypada około 1400 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,*
- d) *pozostałe funkcje zabudowy:*
- *powierzchnie działek pod pozostałe funkcje zabudowy są dostosowane do typu zabudowy i aktualnych potrzeb.*
- 8) *Uwzględniając parametry zagospodarowania terenów już zainwestowanych, określono zapotrzebowanie na nowe tereny pod zabudowę, wynikające z przeprowadzonych analiz:*
- a) *zabudowa mieszkaniowa (w tym mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkaniowa wielorodzinna, mieszkaniowo-usługowa) - przy założeniu maksymalnej powierzchni zabudowy (mpzp) na poziomie:*
- *50%: 87,8 ha,*
  - *45%: 92,0 ha,*
  - *40%: 96,6 ha,*
  - *30%: 107,3 ha;*

b) *zabudowa usługowa - przy założeniu maksymalnej powierzchni zabudowy (mpzp) na poziomie:*

- 60%: 54,7 ha,
- 55%: 57,3 ha,
- 50%: 60,2 ha,
- 40%: 66,9 ha;

c) *zabudowa produkcyjna (w tym budynki przemysłowe, zbiorniki, silosy i budynki magazynowe, itp.) - przy założeniu maksymalnej powierzchni zabudowy (mpzp) na poziomie:*

- 60%: 14,4 ha,
- 55%: 15,2 ha,
- 50%: 16,0 ha,
- 40%: 18,0 ha;

d) *pozostałe funkcje – w zależności od potrzeb.*

9) *Zakłada się utrzymanie wysokich standardów w zakresie wielkości działek, szczególnie pod zabudowę mieszkaniową, dzięki czemu nowopowstająca zabudowa będzie swoją intensywnością odpowiadać zabudowie istniejącej i wpisywać się w krajobraz istniejących układów urbanistycznych.<sup>2]</sup>*

## **12. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU PRAWNEGO GRUNTÓW**

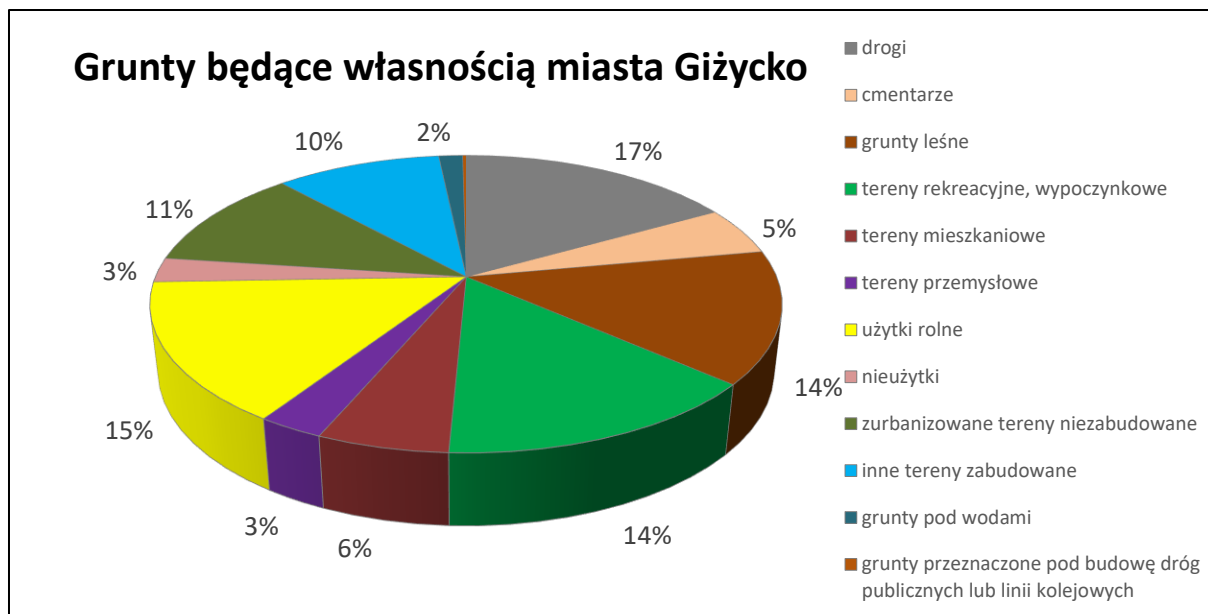
Wg stanu na dzień 31.12.2016 r. łączna powierzchnia gruntów, będących własnością miasta (z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste, trwałe zarząd, użytkowanie, bez współwłasności) wynosiła około **355,25 ha**, co stanowiło **25,9%** powierzchni miasta. Grunty oddane w użytkowanie wieczyste zajmowały łączną powierzchnię 72,4 ha.

Ponadto grunty będące własnością miasta Giżycko zlokalizowane są także na obszarze gminy wiejskiej Giżycko (34,3 ha) oraz gminy Ełk (0,43 ha).

Stan prawny gruntów, w którym większość stanowią grunty prywatne w istotny sposób ogranicza działalność w zakresie realizacji inwestycji publicznych. Niemniej jednak obecność większych kompleksów gruntów własności komunalnej zapewnia możliwości wpływu miasta na rynek nieruchomości.

---

<sup>2]</sup> „Analiza potrzeb i możliwości rozwoju miasta Giżycko” została opracowana wg stanu na 04.2017 r.



Ryc.39. Grunty będące własnością miasta Giżycko  
 Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych UM Giżycko,  
 wg stanu na dzień 31.12.2016 r.

W związku ze znaczną przewagą gruntów będących własnością osób fizycznych lub prawnych, większość działań podejmowanych z punktu widzenia celów polityki przestrzennej miasta będzie wiązało się z wyprzedzającym uregulowaniem stosunków własnościowych gruntów wskazanych do realizacji konkretnych przedsięwzięć celu publicznego.

Decydującymi gruntami dla realizacji dużej części ze zidentyfikowanych w ramach uwarunkowań, celów i zadań publicznych, związanych ze stopniową zmianą struktury przestrzennej miasta są grunty prywatne. Uzyskanie prawa do dysponowania lub częściowego dysponowania nieruchomościami prywatnymi dla realizacji inwestycji celu publicznego winno być przedmiotem przemyślanej, długoterminowej, stabilnej polityki władania, zarządzania i gospodarowania nieruchomościami.

Władze powinny zatem podjąć aktywną politykę w zakresie nieruchomości pozyskując na rzecz miasta grunty, które w przyszłości mogłyby stać się przedmiotem bezgotówkowych form odszkodowawczych (zamiana gruntu za grunt), związanych z realizacją inwestycji celu publicznego przewidzianych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

## **13. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH**

### **13.1. Obiekty i tereny chronione na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody**

W związku z wysokimi walorami przyrodniczymi i krajobrazowymi, znaczna część miasta znajduje się w zasięgu obszaru chronionego krajobrazu. Na terenie miasta znajdują się obszary i obiekty chronione, zgodnie z ustawą o ochronie przyrody, do których należą:

- 1) Obszar Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich,
- 2) pomniki przyrody, w tym pomniki przyrody ożywionej (drzewa) i nieożywionej (głazy).

### **13.2. Obiekty i tereny chronione na podstawie ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze**

Na obszarze miasta Giżycko nie występują złoża surowców naturalnych oraz obszary i tereny górnicze.

### **13.3. Obiekty i tereny chronione na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych**

Na koniec 2014 r. użytki rolne zajmowały około 10% powierzchni miasta. Grunty chronione stanowią użytki rolne najwyższych klas bonitacyjnych I – III. Na obszarze miasta Giżycko nie występują grunty chronione (I-III klasy bonitacyjnej).

### **13.4. Obiekty i tereny chronione na podstawie ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach**

Na koniec 2017 r. na obszarze miasta Giżycko lasy i grunty leśne zajmowały 111,33 ha, co stanowiło 8,1% powierzchni ogólnej miasta (w tym lasy – 110,8 ha). Najbardziej zalesiony obszar na terenie Giżycka stanowi „Wyspa Giżycka”, którą porastają zbiorowiska leśne należące do dwóch ekosystemów: zbiorowiska typu ols (w strefie brzegowej) oraz

zbiorowiska typu grąd (porastają gleby pozostające poza wpływem wód gruntowych). Ponadto liczne siedliska leśne znajdują się w zachodniej części miasta.

### **13.5. Obiekty i tereny chronione na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami**

Na obszarze miasta Giżycko znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków prowadzonego przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie oraz obiekty będące w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Ponadto w gminnej ewidencji zabytków znajdują się obiekty wskazane przez burmistrza miasta Giżycko w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, będące w zarządzie komunalnym. Problematyka zabytków i opieki nad zabytkami została szczegółowo omówiona w pkt 7.

### **13.6. Obiekty i tereny chronione na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne**

Na obszarze miasta Giżycko nie występują Główne Zbiorniki Wód Podziemnych. Giżycko położone jest w sąsiedztwie GZWP nr 206: „Kraina Wielkich Jezior Mazurskich”. Miasto graniczy z nim od północy i południowego zachodu.

Na obszarze miasta Giżycko znajduje się lokalne ujęcie wody pitnej z zasobów wód podziemnych, zlokalizowane na terenach przyległych do wschodnich granic miasta. Woda ujmowana jest przy użyciu 14 studni głębinowych o głębokości od 40 do 216 m. Przy ujęciu funkcjonuje stacja uzdatniania wody, a woda dostarczana jest za pomocą istniejącej sieci wodociągowej. Dla ujęcia ustanowione zostały strefy ochrony bezpośredniej i pośredniej. Z kolei przy zachodniej granicy miasta, na terenie C.O.S. Ośrodka Przygotowań Olimpijskich znajdują się dwa ujęcia własne ośrodka, dla których również wyznaczone zostały strefy ochrony bezpośredniej i pośredniej.

Obszar opracowania należy do zlewni rzeki Pisy. Na obszarze opracowania nie występują obszary o określonym prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (Q10%, Q1%, Q0,2%). W czasie intensywnych opadów dochodzi niekiedy do lokalnych podtopień. W czasie deszczowych nawałnic problemem Giżycka podczas staje się jego położenie – odpływy kanalizacji deszczowej znajdują się poniżej poziomu jezior i przy silnych nawałnicach woda nie tylko przestaje spływać, ale następuje efekt cofnięcia mas wodnych. Naturalnemu odpływowi wód opadowych nie sprzyjają również inwestycje komunalne, takie jak utwardzanie coraz większych obszarów nawierzchni w mieście (chodniki, asfalt itd.).

## **14.UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH**

Do najczęściej spotykanych naturalnych zagrożeń geologicznych można zaliczyć trzęsienia ziemi, erupcje wulkaniczne oraz osuwiska i ruchy masowe. Polska leży w strefie asejsmicznej, w związku z tym na obszarze miasta Giżycko nie występują zagrożenia związane z trzęsieniami ziemi i erupcjami wulkanicznymi. Niemniej jednak w Polsce obserwuje się ruchy powierzchni ziemi i słabe wstrząsy tektoniczne, w konsekwencji których mogą aktywować się osuwiska.

Na obszarze miasta Giżycko nie występują osuwiska ani tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, zarejestrowane w ramach ogólnopolskiego projektu pn. „System Osłony Przeciwoświskowej” (SOPO) realizowanego przez Państwowy Instytut Geologiczny.

## **15.UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA UDOKUMENTOWANYCH ZŁOŻ KOPALIN, ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH ORAZ UDOKUMENTOWANYCH KOMPLEKSÓW PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA**

Na obszarze miasta Giżycko nie występują złoża surowców naturalnych ani Główne Zbiorniki Wód Podziemnych. Niemniej jednak miasto sąsiaduje z GZWP nr 206 Kraina Wielkich Jezior Mazurskich. Jest to zbiornik czwartorzędowy, międzymorenowy, w naturalny sposób izolowany od powierzchni terenu osadami o słabej przepuszczalności i grubości na ogół przekraczającej 20 m, o czasie przenikania do warstwy wodonośnej przeważnie dłuższym niż 20 – 25 lat, stąd jest dość odporny na zanieczyszczenia przenikające z powierzchni terenu.

## **16.UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH**

Na obszarze miasta Giżycko nie występują obszary ani tereny górnicze.

## **17.UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPIEŃ UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO – ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI**

### **17.1. Stan systemu komunikacyjnego**

Miasto Giżycko posiada dość dobrze rozwiniętą sieć drogową. Miasto przecinają dwa istotne szlaki komunikacyjne będące drogami krajowymi. Rozmieszczenie układu drogowego charakteryzuje równomierność i duża gęstość, co zapewnia dobre połączenie z sąsiednimi gminami.

## SCHEMAT UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO



### LEGENDA

- |   |                        |
|---|------------------------|
|  | GRANICA MIASTA GIŻYCKO |
|  | DROGI KRAJOWE          |
|  | DROGA WOJEWÓDZKA       |
|  | DROGI POWIATOWE        |
|  | DROGI GMINNE           |
|  | LINIA KOLEJOWA         |

Ryc.40. Schemat układu komunikacyjnego miasta Giżycko

Źródło: Opracowanie własne



### **17.1.1. Komunikacja drogowa**

#### **DROGI KRAJOWE:**

Łączna długość dróg krajowych na obszarze miasta wynosi około 8,727 km. Miasto Giżycko obsługiwane jest przez 2 drogi krajowe:

- droga krajowa nr 59 relacji Giżycko – Ryn – Mrągowo – Piecki – Nawiady – Stare Kielbonki – Rozogi, o długości 4,945 km,
- droga krajowa nr 63 relacji granica państwa – Węgorzewo – Giżycko – Orzysz – Pisz – granica województwa, o długości 3,782 km.

#### **DROGI WOJEWÓDZKIE:**

Łączna długość dróg wojewódzkich na obszarze miasta wynosi około 0,8293 km. Miasto Giżycko obsługiwane jest przez 1 drogę wojewódzką:

- droga wojewódzka nr 592 relacji Bartoszyce – Giżycko, o długości 0,8293 km.

#### **DROGI POWIATOWE:**

Zgodnie z wykazem Zarządu Dróg Powiatowych, łączna długość dróg powiatowych na obszarze miasta wynosi około 13,754 km. Miasto Giżycko obsługiwane jest przez 21 dróg powiatowych:

- 4401N (ul. Armii Krajowej), o długości 0,288 km,
- 4404N (ul. Białostocka), o długości 1,462 km,
- 4406N (ul. Bohaterów Westerplatte), o długości 0,453 km,
- 4407N (ul. Daszyńskiego), o długości 0,551 km,
- 4408N (ul. Dąbrowskiego), o długości 0,368 m,
- 4412N (ul. Gdańska), o długości 1,038 km,
- 4415N (ul. Jagiełły), o długości 0,912 km,
- 4421N (ul. Kolejowa), o długości 1,080 km,
- 4431N (ul. 1-go Maja), o długości 1,618 km,
- 4435N (ul. Moniuszki), o długości 0,430 km,
- 4441N (ul. Olsztyńska), o długości 0,406 km,
- 4446N (Plac Grunwaldzki), o długości 0,427 km,
- 4452N (ul. Rajska), o długości 0,565 km,
- 4454N (ul. Serdeczna), o długości 0,188 km,
- 4461N (ul. Smętka), o długości 0,462 km,
- 4462N (ul. Staszica), o długości 0,520 km,
- 4464N (ul. Suwalska), o długości 1,075 km,

- 4467N (ul. Traugutta), o długości 0,300 km,
- 4469N (ul. Unii Europejskiej), o długości 0,237 km,
- 4470N (ul. Warszawska), o długości 0,838 km,
- 4475N (ul. Wodociągowa), o długości 0,596 km.

### DROGI GMINNE

Pozostałe drogi na obszarze miasta Giżycko są drogami gminnymi. Zgodnie z uchwałą Zarządu Województwa Warmińsko-Mazurskiego w sprawie nadania numeracji drogom gminnym na terenie województwa warmińsko-mazurskiego, sieć dróg gminnych na obszarze miasta Giżycko obejmuje drogi o łącznej długości ok. 37,273 km.

#### **17.1.2. Komunikacja kolejowa**

W południowej części miasta Giżycko przebiega linia kolejowa nr 38 relacji Białystok – Bartoszyce, a w mieście funkcjonuje dwuperonowa stacja kolejowa. Tory kolejowe przecinają drogi w 5 miejscach.

#### **17.1.3. Komunikacja autobusowa**

Komunikacja pasażerska autobusowa w powiecie giżyckim obsługiwana jest przez Gminny Zakład Komunalny w Bystrym. Przewozy obejmują teren całego miasta Giżycka i pobliskie miejscowości: Bystry, Grajwo, Kąp, Upały, Siedliska, Kruklin, Upały Małe, Kożuchy, Sulimy, Spytkowo, Zielony Gaj, Pieczonki, Nowe Soldany, Bogaczewo, Kozin, Gorazdowo, Szczybały Giżyckie, Antonowo, Pierkunowo, Piękną Górę, Kalinowo, Sterławki Małe, Sterławki Średnie, Sterławki Wielkie, Bogacko, Guty, Kamionki, Fuledę, Dobę, Wronkę oraz Wilkasy. Autobusy kursują z tolerancją 4 minut i zatrzymują się łącznie na 75 przystankach.

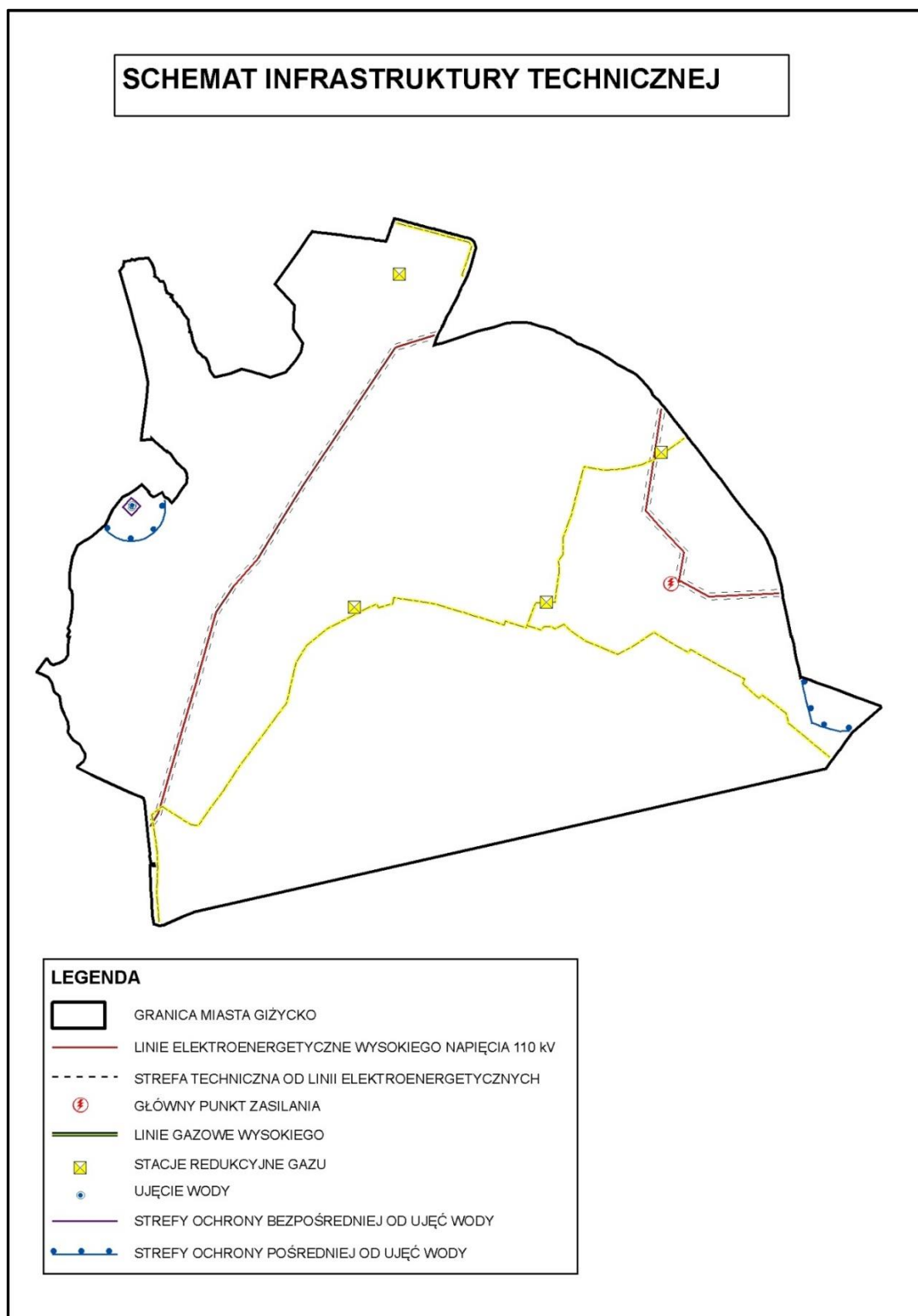
Poza komunikacją publiczną przewozy realizowane są również przez prywatnych przedsiębiorców, w szczególności PKS, mikrobusy i taksówki osobowe prowadzące działalność na terenie powiatu.

Nie przewiduje się istotnych zmian istniejącego systemu komunikacji publicznej, a istniejące powiązania w wystarczającym stopniu obsługują zapotrzebowanie ludności.

### **17.2. Stan infrastruktury technicznej**

Obszar miasta Giżycko charakteryzuje się bardzo dobrze rozwiniętą siecią infrastruktury technicznej. Stan uzbrojenia obszaru miasta w sieci infrastruktury technicznej ocenia się jako bardzo dobry.

Wg danych BDL GUS na koniec 2017 roku 99,9% ludności w gminie korzystało z zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej, z kanalizacji korzystało 95,7% mieszkańców, natomiast z instalacji gazowej korzystało 86,4% mieszkańców.



Ryc.41. Schemat infrastruktury technicznej na obszarze miasta Giżycko

*Źródło: Opracowanie własne*

### **17.2.1. Gospodarka wodno-ściekowa**

Na mocy Uchwały Nr III/74/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 30 grudnia 2014 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Giżycko oraz likwidacji dotychczasowej aglomeracji Giżycko (Dz. Urz. Woj. Warm. -Maz. 2015 r. poz. 402) na terenie województwa warmińsko-mazurskiego wyznaczona została aglomeracja dla gospodarki ściekowej, o równoważnej liczbie mieszkańców 78 233, z oczyszczalnią ścieków w miejscowości Bystry. Aglomeracja spełnia warunki wskaźnika intensywności sieci kanalizacyjnej, który to wskaźnik stanowi iloraz liczby mieszkańców do długości sieci kanalizacyjnej obsługującej tych mieszkańców. Aglomeracja obejmuje obszar miasta Giżycko, miejscowości z terenu gminy wiejskiej Giżycko, gminy Kruklanki oraz gminy Miłki.

#### **17.2.1.1. Ujęcia wody**

Dostawa wody dla mieszkańców miasta realizowana jest przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o. w Giżycku, a pobór wody odbywa się z jednego ujęcia wody - Gajewo. Pobierana woda pochodzi z zasobów wód podziemnych, zlokalizowanych na terenach przyległych do wschodnich granic miasta. Woda ujmowana jest przy użyciu 14 studni głębinowych. Pobierana woda wymaga uzdatniania ze względu na ponadnormatywną zawartość związków żelaza, manganu i siarkowodoru. Na mocy Rozporządzenia nr 4/2003 Dyrektora RZGW w Warszawie z dnia 10 czerwca 2003 r. (zmienionego Rozporządzeniem nr 3/2015 Dyrektora RZGW w Warszawie z dnia 2 marca 2015 r.) dla miejskiego ujęcia wody Gajewo ustanowiony tereny ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęcia.

Niektóre ośrodki wypoczynkowe zaopatrywane są w wodę z ujęć własnych zlokalizowanych na ich terenie. Dla istniejących na terenie Centralnego Ośrodka Sportowego w Giżycku 2 ujęć wody podziemnej z utworów czwartorzędowych ustanowiono strefy ochrony bezpośredniej i pośredniej. Strefy ochrony ustanowione zostały na mocy Rozporządzenia nr 7/2002 Dyrektora RZGW w Warszawie z dnia 18 czerwca 2002 r.

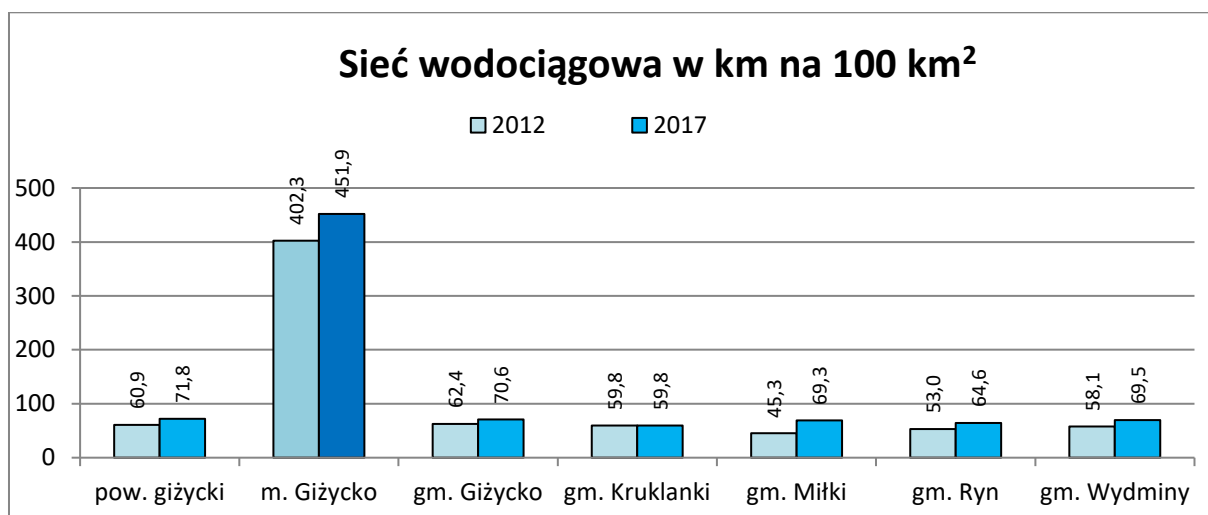
Dla stref ochrony bezpośredniej i pośredniej wskazanych powyżej ujęć obowiązują ustalenia i zakazy określone w ww. Rozporządzeniach. Lokalizację stref ochrony bezpośredniej i pośredniej wskazano na rysunku studium.

#### **17.2.1.2. Sieć wodociągowa**

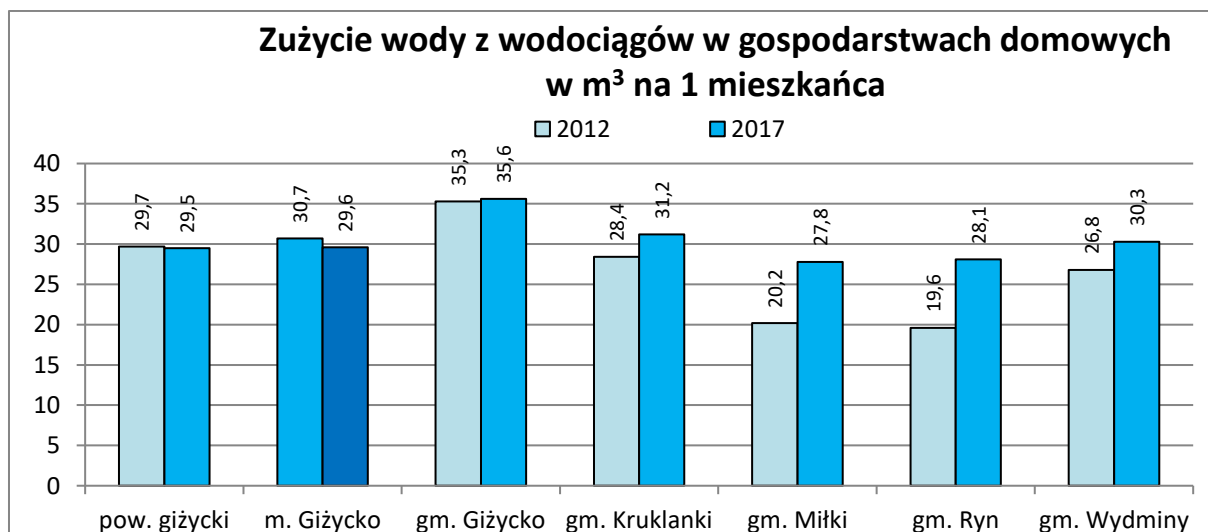
Miasto Giżycko posiada bardzo dobrze rozwiniętą sieć wodociągową. Na jego terenie znajduje się 97,5 km sieci wodociągowej (w zarządzie spółki wodociągowej), w tym magistralnej – 13,7 km, rozdzielczej – 52,7 km, przyłącza wodociągowe – 31,1 km. Woda doprowadzana jest do miasta z ujęcia „Gajewo” magistralą wodociągową biegnącą wzdłuż ulic: Białostockiej i Warszawskiej oraz ul. Obwodowej i al. 1 Maja.

Wg danych GUS w 2017 roku woda dostarczana była siecią wodociągową do 28958 osób. Wodę z sieci wodociągowej pobierało 99,9% ludności miasta. Pozostali mieszkańcy korzystali z przydomowych studni.

Poniżej przedstawiono zestawienie, które obrazuje długość sieci wodociągowej na 100 km<sup>2</sup> w powiecie i jego gminach. W mieście Giżycko długość sieci wodociągowej na 100 km<sup>2</sup> jest znacznie wyższa od wartości dla pozostałych gmin powiatu giżyckiego oraz średniej powiatowej.



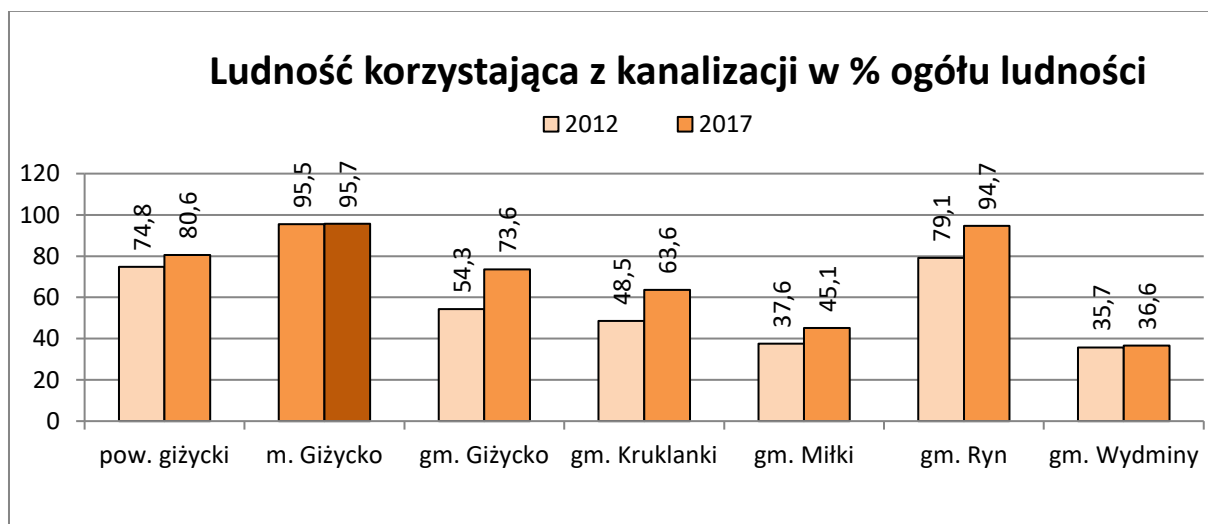
Ryc.42. Długość sieci wodociągowej na 100 km<sup>2</sup>  
 Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS



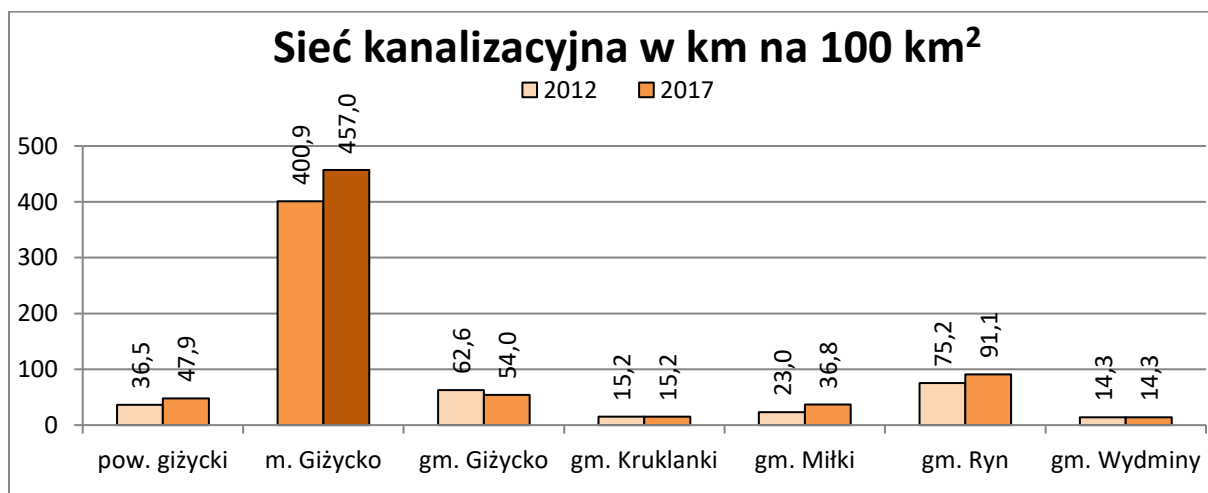
Ryc.43. Zużycie wody z wodociągów  
 Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS

### 17.2.1.3. Sieć kanalizacyjna

Miasto Giżycko posiada najlepiej w powiecie rozwiniętą sieć kanalizacyjną, a władze miejskie podejmują skuteczne działania zmierzające do zwiększenia powierzchni obszaru skanalizowanego. Wg danych BDL GUS w roku 2017 przyłączy kanalizacyjne posiadało 1579 budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania, a dostęp do sieci kanalizacyjnej miało 28376 osób, co stanowiło 95,7% wszystkich mieszkańców miasta (Ryc. 44). Długość czynnej sieci kanalizacyjnej wynosiła 457 km/100 km<sup>2</sup>.



Ryc.44. Ludność korzystająca z sieci kanalizacyjnej  
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS



Ryc.45. Długość sieci kanalizacyjnej na 100 km<sup>2</sup>  
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS

Wg danych BDL GUS na koniec roku 2017 na obszarze miasta Giżycko funkcjonowała jedna komunalna oczyszczalnia ścieków z podwyższonym usuwaniem biogenów. Z oczyszczalni ścieków korzystało 29572 osoby. Na koniec roku 2017 w mieście znajdowało się 38 zbiorników bezodpływowych, 1 przydomowa oczyszczalnia ścieków oraz 1 stacja zlewna.

### **17.2.2. Zaopatrzenie w energię elektryczną**

Cały zainwestowany obszar miasta Giżycko jest zelektryfikowany. Zaopatrzenia miasta w energię elektryczną odbywa się za pomocą napowietrzno-kablowej i napowietrznej sieci 15kV, zasilanej ze stacji elektroenergetycznej 110/15 kV Giżycko. Przedmiotowa stacja zasilana jest napowietrzną linią jednotorową 110 kV ze stacji 110/15 kV Kętrzyn oraz dwutorową linią 110 kV relacji Giżycko - Wydminy i Giżycko - Węgorzewo. Przez teren miasta Giżycko nie przebiegają linie najwyższych napięć. Miejski system zasilania powiązany jest liniami kablowymi w układzie pierścieniowym, zasilającym część stacji transformatorowych, pozostała część z kolei zasilana jest w sposób bezpośredni z sieci napowietrznych.

Infrastruktura elektroenergetyczna na obszarze miasta jest wystarczająca, aby zaopatrywać w energię elektryczną zarówno odbiorców indywidualnych, jak i instytucje publiczne oraz przedsiębiorstwa, a jej stan jest dobry i nie stanowi bariery rozwojowej dla inwestowania i podnoszenia poziomu życia mieszkańców. Istniejący układ sieci energetycznej umożliwi jej rozwój w dostosowaniu do przyszłych potrzeb miasta.

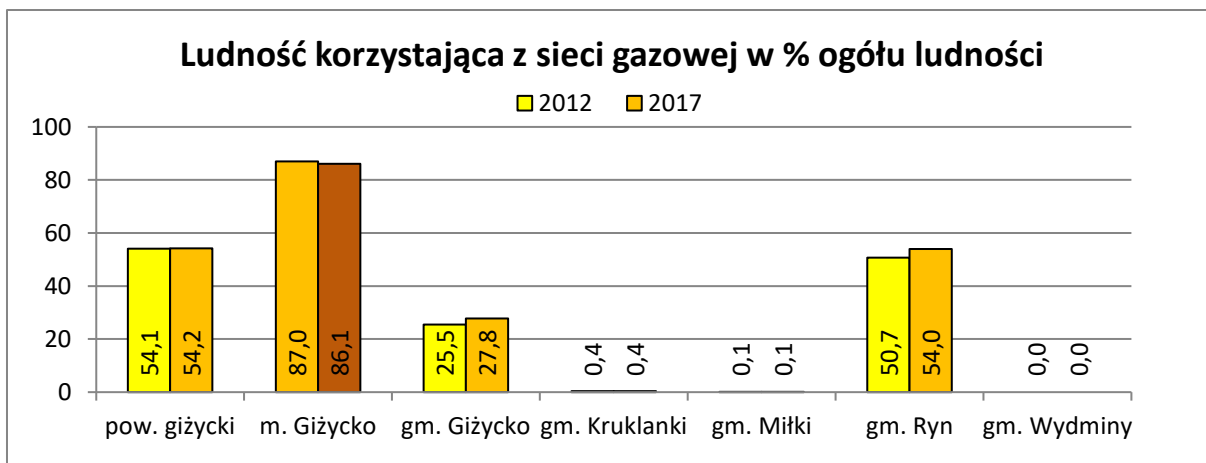
### **17.2.3. Zaopatrzenie w gaz**

System zaopatrzenia w gaz w mieście Giżycko jest dobrze rozwinięty. Wg danych BDL GUS w roku 2017 czynna sieć gazowa posiadała długość 59,69 km oraz 1535 czynnych przyłączy do budynków mieszkalnych i niemieskalnych. Odbiór gazu odbywał się w 9984 gospodarstwach domowych, przy czym z sieci gazowej korzystało 28376 osób, co stanowiło 86,4% ogółu mieszkańców miasta (Ryc. 46). W gospodarstwach domowych nieposiadających dostępu do sieci gazowej, mieszkańcy korzystają z gazu bezprzewodowego (butli gazowych) dostarczanych przez podmioty indywidualne.

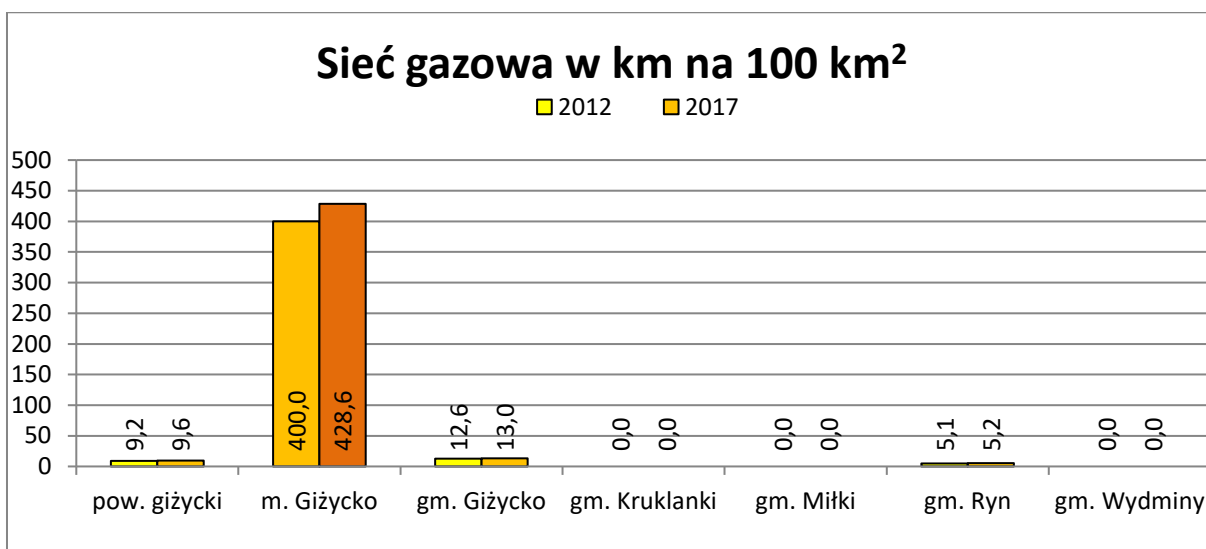
Na obszarze, na którym nie występuje sieć gazowa, zaopatrzenie w gaz będzie możliwe na warunkach technicznych, określonych przez operatora sieci gazowej, w przypadku uzyskania odpowiednich wskaźników opłacalności ekonomicznej dla operatora oraz istnienia technicznych możliwości zasilania z sieci gazowej.

Wzdłuż dystrybucyjnych sieci gazowych obowiązują strefy kontrolowane, w zasięgu których sposób zagospodarowania określają przepisy odrębne. W związku z tym, w zasięgu stref kontrolowanych występują:

- ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu danej nieruchomości oraz obowiązek zachowania wymaganych szerokości stref kontrolowanych dla gazociągów,
- możliwość ograniczenia prawa własności nieruchomości, poprzez ustanowienie służebności przesyłu, gwarantującej dostęp do infrastruktury gazowej dla służb eksploatacyjnych operatora.



Ryc.46. Ludność korzystająca z sieci gazowej  
 Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS



Ryc.47. Długość sieci gazowej na 100 km<sup>2</sup>  
 Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS

Źródłem zaopatrzenia miasta w gaz są stacje redukcyjno-pomiarowe gazu w Wilkasach, przy ul. Bohaterów Westerplatte, w rejonie ul. Jagiełły, w Wilanowie i przy ul. Lotniczej. Ponadto przez teren miasta biegnie gazociąg zasilający wysokiego ciśnienia relacji Szczytno – Mrągowo oraz sieci gazowe średniego i niskiego ciśnienia.

Stan techniczny sieci gazowej jest dobry, a w mieście istnieją znaczne rezerwy dostępności gazu, wynikające ze stopnia obciążenia stacji redukcyjno-pomiarowych i rezerw w przepustowości sieci średniego ciśnienia. Rezerwy te pozwalają na przyjęcie nowych odbiorców z uwzględnieniem poboru gazu dla potrzeb grzewczych. Istniejący układ sieci gazowej umożliwi rozwój systemów obsługi w szczególności w kierunku zwiększenia ilości



indywidualnych odbiorców korzystających z gazu w celach grzewczych, co pozwoli na istotne ograniczenie zanieczyszczenia powietrza.

#### **17.2.4. Zaopatrzenie w energię ciepłą**

Zabezpieczenie potrzeb ciepłych Giżycka zapewnia miejski system ciepłowniczy, kotłownie osiedlowe oraz lokalne. Miasto posiada scentralizowany system ciepły, zarządzany przez PEC Sp. z o.o. Przedmiotem działalności spółki jest: wytwarzanie i dystrybucja energii cieplnej, doradztwo techniczne w zakresie ciepłownictwa, opracowanie opinii ekspertyz oraz projektów i dokumentacji technicznej w zakresie ciepłownictwa, świadczenie usług remontowych, montażowych i budowlanych w zakresie energetyki cieplnej, świadczenie usług laboratoryjnych w zakresie badania paliw stałych i wody. Gmina Miejska Giżycko posiada 51% udziałów w spółce.

System energii cieplnej w pozostałych budynkach opiera się na indywidualnych systemach grzewczych – kotłowniach lub piecach grzewczych opalanych węglem i jego odmianami (miał, ekogroszek), olejem opałowym lub gazem. W większości są to nie ekologiczne nośniki energii cieplnej.

#### **17.2.5. Telekomunikacja**

Miasto Giżycko ma dostęp do infrastruktury telekomunikacyjnej, a na jego terenie działają operatorzy wszystkich sieci komórkowych. Zgodnie z bieżącym wykazem pozwoleń radiowych Urzędu Komunikacji Elektronicznej, na obszarze miasta Giżycko wydane są następujące pozwolenia na stacje bazowe telefonii komórkowej:

- 1) ul. Moniuszki 12:
  - Play GSM1800, GSM900, LTE1800, LTE2100, LTE2600, UMTS2100, UMTS900,
- 2) ul. Moniuszki 14:
  - T-Mobile GSM1800, GSM900, LTE1800, UMTS2100, UMTS900,
- 3) ul. Wiejska 22a:
  - Play GSM1800, GSM900, LTE1800, LTE2100, UMTS900, UMTS2100,
- 4) ul. Białostocka 35:
  - Orange GSM1800, GSM900, LTE1800, UMTS2100, UMTS900,
- 5) ul. Olsztyńska/Sikorskiego:
  - Plus GSM900, UMTS2100,
- 6) ul. Generała Zajączka 2:
  - T-Mobile GSM1800, GSM900, LTE1800, UMTS2100, UMTS900,
- 7) ul. 3 maja 2:
  - Play GSM900, UMTS2100,

- 8) Al. 1 maja 28:
- T-Mobile GSM1800, GSM900, LTE1800, UMTS2100, UMTS900,
  - Play GSM1800, GSM900, LTE1800, LTE2100, LTE2600, LTE800, UMTS2100, UMTS900,
- 9) Al. 1 Maja 28, dz. nr 163:
- Aero 2 GSM1800, LTE1800, UMTS900,
- 10) Al. 1 Maja:
- Plus GSM900, UMTS2100,
- 11) ul. Warszawska 41:
- Plus UMTS2100,
  - Orange GSM1800, GSM900, LTE1800, UMTS2100, UMTS900,
  - Aero 2 LTE1800,
  - Play GSM1800, GSM900, LTE1800, LTE 2100, UMTS2100, UMTS900,
- 12) ul. Trocka 4:
- T-Mobile GSM1800, GSM900, LTE1800, UMTS2100, UMTS900,
  - Play GSM1800, GSM900, LTE1800, LTE 2100, UMTS2100, UMTS900,
- 13) ul. Obwodowa 1e:
- Play UMTS2100.

#### **17.2.6. Gospodarka odpadami**

Organizatorem systemu odbioru odpadów komunalnych na terenie miasta jest Mazurski Związek Międzygminny Gospodarka Odpadami z siedzibą w Giżycku. Związek został utworzony w 2004 roku i zrzesza 12 mazurskich samorządów: Gminę Banie Mazurskie, Gminę Budry, Gminę Giżycko, Gminę Miejską Giżycko, Gminę Kruklanki, Gminę Miłki, Gminę Orzysz, Gminę Pozezdrze, Miasto i Gminę Ryn, Gminę Srokowo, Miasto i Gminę Węgorzewo oraz Gminę Wydminy. Zgodnie ze statutem, do zadań Związku należy wspólne planowanie i wykonywanie zadań z zakresu ochrony środowiska – zapewnienie czystości i porządku na terenie obejmującym granice administracyjne gmin – Członków Związku, w tym m.in. objęcie wszystkich właścicieli nieruchomości na terenie gmin – Członków Związku systemem gospodarowania odpadami komunalnymi oraz zapewnienie i utrzymanie instalacji do przetwarzania odpadów komunalnych oraz prowadzenie działań informacyjnych. Mazurski Związek Międzygminny Gospodarka Odpadami jest odpowiedzialny za realizację procedur przetargowych na odbiór i transport odpadów komunalnych. Odpady na terenie Giżycka segregowane są wg podziału na:

- odpady suche,
- odpady mokre,

- odpady zmieszane,
- inne odpady.

Przy ul. Sybiraków funkcjonuje Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych, który przyjmuje nieodpłatnie odpady wielkogabarytowe, zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny, odpady budowlane rozbiórkowe, zużyte opony. Odpady niebezpieczne np. resztki farb, rozpuszczalników, lakierów przyjmuje Zakład Unieszkodliwiania Odpadów Komunalnych w Spytkowie.

Od wielu lat występuje różnica pomiędzy ilością odpadów komunalnych powstających, a deponowanych, co wynika głównie z faktu, iż znaczna część odpadów jest spalana w gospodarstwach domowych, bądź też nielegalnie wywożona na dzikie wysypiska w celu zmniejszenia ponoszonych kosztów wywozu. Dzikie wysypiska są sukcesywnie likwidowane, w miarę możliwości. Większość z nich znajduje się na skraju lasu, na granicy pól ornych lub łąk oraz wzdłuż cieków wodnych, występują tu także składowiska częściowo zanurzone w wodzie lub okresowo zalewane. Konieczne jest zatem opracowanie planu likwidacji istniejących nielegalnych wysypisk i zapobieganie powstawaniu nowych wraz z szeroko zakrojoną kampanią społeczną.

Szczególnym typem odpadów innych niż komunalne są odpady zawierające azbest. Postępowanie z tego typu odpadami zostało określone w „Programie usuwania wyrobów zawierających azbest miasta Giżycka na lata 2015-2032”.

Wg danych BDL GUS na koniec roku 2015 w mieście znajdowało się 38 zbiorników bezodpływowych oraz 1 stacja zlewna. Opróżnianie zbiorników bezodpływowych i transport nieczystości ciekłych z obszaru miasta prowadzą podmioty posiadające zezwolenie na prowadzenie odbioru nieczystości ciekłych na terenie miasta Giżycko.

## **18. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZADAŃ SŁUŻĄCYCH REALIZACJI LOKALNYCH I PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH**

### **18.1. Lokalne cele publiczne**

W ramach analizy uwarunkowań zostały zidentyfikowane zadania służące realizacji lokalnych celów publicznych

- rozwój infrastruktury technicznej, komunalnej oraz komunikacji,
- rozwój infrastruktury turystycznej, w tym tworzenie bazy rekreacyjnej,
- tworzenie nowych miejsc pracy,
- rozwój oświaty i kultury,

- rozwój zaplecza sportowo – rekreacyjnego,
- poprawa bezpieczeństwa mieszkańców, w tym ochrona przed klęskami żywiołowymi.

## 18.2. Ponadlokalne cele publiczne

Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Warmińsko-Mazurskiego, przyjętym Uchwałą Nr VII/164/15 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27 maja 2015 r. na obszarze miasto Giżycko przewiduje się realizację następujących zadań rządowych o znaczeniu ponadlokalnym z zakresu infrastruktury komunikacyjnej:

- elektryfikacja linii kolejowej nr 38 na odcinku Korsze – Ełk,
- modernizacja linii kolejowej Korsze – Ełk do prędkości przewozowych 101-120 km/h.

Zadania te zostały ujęte w „Master Planie dla Transportu Kolejowego w Polsce do 2030 roku”.

Ponadto dla dróg krajowych nr 59 i 63 wykonane są niżej wymienione opracowania:

- projekt budowlany pn. „Rozbudowa drogi krajowej nr 59 na odcinku Kanał Niegociński – rondo przy Al. 1 Maj (od km około 4+516 do km około 0+000) oraz drogi krajowej nr 63 na odcinku rondo przy Al. 1 Maja – wieś Bystry (od km około 38+218 do km około 42+332) z obiektem mostowym oraz infrastrukturą towarzyszącą”.

Planowana inwestycja, polegająca na przebudowie dróg krajowych nr 59 i 63 w rejonie miasta i gminy Giżycko, w zdecydowanej części przebiega po istniejącym śladzie, jedynie odcinek końcowy, w okolicy miejscowości Bystry, przebiega po nowym śladzie, na długości około 500 m. Budowa obwodnicy Giżycka na drodze krajowej nr 59 i 63 planowana jest w latach 2018-2020.

- projekt budowlany pn. „Budowa ronda na skrzyżowaniu drogi krajowej nr 59 z ul. Świderską w miejscowości Giżycko”. Inwestycja polegająca na budowie ronda jest w trakcie realizacji, a jej zakończenie planowane jest na rok 2019.

## 19. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ

W związku z położeniem geograficznym miasta i warunkom hydrograficznym stosunkowo rzadko odnotowuje się zagrożenie wodami powodziowymi. Na obszarze miasta Giżycko nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani wody powodziowe z prawdopodobieństwem wystąpienia  $Q_{1\%}$  (woda stuletnia) i  $Q_{0,2\%}$  (woda pięćsetletnia), wyznaczone na „Mapach zagrożenia powodziowego”, sporządzonych przez KZGW.

**ROZDZIAŁ II**  
**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA**  
**PRZESTRZENNEGO MIASTA**

## **20. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO**

Rozwój miasta Giżycko determinowany jest zarówno czynnikami społeczno-gospodarczymi, jak i przyrodniczymi. Kierunki rozwoju Giżycka w niniejszej zmianie studium zostały opracowane tak, aby zapewnić właściwe wykorzystanie przestrzeni oraz kształtowanie struktury przestrzennej w sposób umożliwiający wykorzystanie walorów miasta przy jednoczesnym zachowaniu wartości środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego oraz rozwoju gospodarczym i poprawie jakości życia mieszkańców.

### **20.1. ZASADY KSZTAŁTOWANIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ**

Polityka przestrzenna w mieście Giżycko powinna opierać się o następujące zasady:

- racjonalne zagospodarowanie terenów zabudowanych, tworzenie miejsc o charakterze przestrzeni publicznych pozwalających na integrację mieszkańców,
- eliminowanie barier urbanistycznych i architektonicznych dla osób niepełnosprawnych,
- poprawa jakości życia mieszkańców poprzez rozwój infrastruktury technicznej,
- zwiększenie poziomu bezpieczeństwa poprzez modernizację systemu komunikacji drogowej,
- wykorzystanie dogodnego położenia miasta i jego walorów w dalszym rozwoju funkcji turystycznej,
- ochrona istniejących kompleksów leśnych oraz zwiększenie areалу lasów,
- ochrona walorów przyrodniczych, krajobrazowych oraz kulturowych poprzez wprowadzenie odpowiednich ograniczeń w zagospodarowaniu i wykorzystaniu terenów,
- poprawa dostępności usług podstawowych wszystkim mieszkańcom miasta.

W odniesieniu do zasady zrównoważonego rozwoju należy dążyć do kształtowania jakości środowiska mieszkaniowego z wykorzystaniem standardów urbanistycznych, będących narzędziem ochrony interesu publicznego, w tym prawa człowieka do życia w środowisku mieszkaniowym, zapewniającym przestrzenne minimum funkcjonalne i zdrowotne.

Na obszarze miasta Giżycko zakłada się kształtowanie struktur użytkowania terenów mieszkaniowych wielorodzinnych i zwartych jednorodzinnych do poniższych wskaźników:

- tereny mieszkaniowe netto: 25 – 40%,
- tereny usług podstawowych: 12 – 15%,
- tereny usług ponadpodstawowych: 5 – 6 %,

- tereny nieuciążliwej działalności produkcyjnej i rzemiosła: 1,5 – 5%,
- tereny zieleni rekreacyjnej, sportu i rekreacji: 10 – 20%,
- tereny zieleni izolacyjnej: 1 – 10%,
- tereny komunikacji: 20 – 30%.

Szczegółową strukturę użytkowania terenów mieszkaniowych należy określać w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

## 20.2. ZMIANY W STRUKTURZE UŻYTKOWANIA GRUNTÓW I UKŁADACH OSADNICZYCH

Tab.39. Zestawienie struktury funkcjonalnej miasta Giżycko

Teren	Stan istniejący [szacunkowa powierzchnia w ha]	Stan projektowany w zmianie Studium [szacunkowa powierzchnia w ha] –	
		obowiązujące plany miejscowe	poprzednia edycja studium
Zabudowa mieszkaniowa, zabudowa mieszkaniowo usługowa	265,5075	28,7241	23,5276
Usługi (w tym usługi publiczne i usługi sportu, usługi turystyki)	140,5483	65,1067	15,0247
Obiekty produkcyjne, składy i magazyny	83,7731	18,1459	1,2254
Zabudowa zagrodowa i obsługa rolnictwa	-	-	-
Grunty użytkowane rolniczo	28,8853	-	-
Grunty leśne	104,5896	0,6824	-
Zieleń urządzona, nieurządzona i wody	551,9997	31,4353	-
Cmentarze	10,8303	-	-
Infrastruktura techniczna	5,6560	-	-
Pozostałe grunty (drogi, tereny kolejowe, tereny zamknięte, tereny usług obsługi komunikacji, ogródki działkowe)	180,2102	3,5121	-

1. Podstawowy układ komunikacyjny w mieście tworzą drogi krajowe i droga wojewódzka, obsługujące ruch lokalny i połączenia zewnętrzne. Ponadto obsługa komunikacyjna uzupełniona jest o sieć dróg powiatowych i gminnych.
2. Zakłada się rozwój przestrzenny obszaru miasta Giżycko ukierunkowany na rozbudowę funkcji mieszkaniowych oraz turystycznych, uzupełnionych o funkcje społeczno-gospodarcze.
3. Rozwój terenów osadniczych powinien polegać przede wszystkim na uzupełnianiu zagospodarowania istniejących układów, a następnie na dodawaniu nowych terenów zainwestowanych do granic istniejących terenów osadniczych. Nowa zabudowa powstająca na dodanych terenach powinna mieć charakter zabudowy skoncentrowanej, skupionej w układy osadnicze oraz zharmonizowanej z walorami otoczenia.
4. Na terenach osadniczych należy uwzględnić wymagania, wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
5. Na terenie miasta Giżycko należy dążyć do segregacji funkcji oraz zachowania charakteru zabudowy.
6. Nowa zabudowa nie może powodować pogorszenia warunków zamieszkiwania i użytkowania sąsiednich budynków lub lokali przeznaczonych na pobyt ludzi.
7. Ograniczenia w zagospodarowaniu pod zabudowę obejmują tereny o niekorzystnych warunkach geotechnicznych, które mogą występować w otoczeniu jezior oraz na terenach zatorfionych na obrzeżach miasta.

### **20.3. ZMIANY W UKŁADZIE KOMUNIKACYJNYM**

1. Zakłada się wprowadzenie zmian parametrów technicznych (modernizację), w tym poszerzenie istniejących dróg, stosownie do klas ustalonych w niniejszej zmianie Studium.
2. Przewiduje się budowę nowych odcinków dróg publicznych, służących obsłudze nowo zainwestowanych terenów.
3. Przewiduje się uzupełnienie i realizację nowych odcinków systemu ciągów pieszych oraz dróg i ścieżek rowerowych.

### **20.4. ZMIANY W SYSTEMACH INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

1. W miarę przyrostu terenów zainwestowanych wzrośnie zużycie wody, w konsekwencji czego wzrośnie ilość wytwarzanych ścieków.
2. Zakłada się rozbudowę sieci wodociągowej w miarę przyrostu terenów zabudowy oraz modernizację istniejącej sieci wodociągowej.
3. Zakłada się rozbudowę i modernizację istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
4. Zakłada się modernizację istniejącej oczyszczalni ścieków i przepompowni ścieków oraz dopuszcza się budowę nowych przepompowni ścieków.



5. Dla budynków nieposiadających dostępu do zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się realizację przydomowych oczyszczalni ścieków lub bezodpływowych zbiorników ścieków (szczelnych wybieralnych szamb).
6. Zakłada się objęcie wszystkich gospodarstw domowych (istniejących i nowopowstających) systemem odbioru odpadów komunalnych.
7. Na obszarze miasta dopuszcza się budowę nowych odcinków oraz modernizację istniejących linii elektroenergetycznych.
8. Zaleca się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii.
9. Dopuszcza się rozbudowę i modernizację istniejącej sieci gazowej.
10. Zakłada się przekształcenie dotychczasowych systemów ogrzewania na bardziej ekologiczne.
11. Sieci i urządzenia infrastruktury telekomunikacji należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.
12. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej m.in. stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, hydrofornie, stacje redukcyjne gazu, służącej ochronie przeciwpożarowej i przeciwpowodziowej, związanych z bezpośrednią obsługą terenów zainwestowanych, których dokładna lokalizacja powinna zostać określona w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

## **21. KIERUNKI I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest wewnętrznym dokumentem miasta, który nie stanowi aktu prawa miejscowego. Narzędziem służącym do realnego kształtowania polityki przestrzennej miasta są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

### **21.1. KIERUNKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

1. Cały obszar miasta został podzielony na obszary, w granicach których wydzielone zostały jednostki terenowe, oznaczone na rysunku zmiany Studium pt. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”, określające funkcje zabudowy oraz sposoby i zasady zagospodarowania.

2. Granice jednostek terenowych wyznaczone w zmianie Studium mogą ulegać doprecyzowaniu w planach miejscowych, wynikającemu z istniejących podziałów geodezyjnych lub warunków terenowych.
3. W rozwoju zagospodarowania przestrzennego miasta należy w szczególności uwzględnić walory środowiska przyrodniczego i kulturowego, z zachowaniem dużej dbałości o jego stan.
4. Przyrost terenów osadniczych powinien polegać na dopełnianiu i intensyfikacji zabudowy istniejących układów osadniczych oraz na dodawaniu terenów zainwestowanych bezpośrednio do granic istniejących terenów.
5. W obszarach zabudowy należy lokalizować przestrzenie publiczne służące integracji społecznej i codziennej rekreacji mieszkańców.
6. Nowa zabudowa mieszkaniowa swoją architekturą powinna nawiązywać do tradycji regionalnych w zakresie kształtów i pokrycia dachu oraz kolorystyki dachów i elewacji.
7. Przedsięwzięcia mogące zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko należy lokalizować poza terenami zabudowy mieszkaniowej. Lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej odbywać się będzie na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
8. Oddziaływanie inwestycji nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
9. W użytkowaniu i zagospodarowaniu jednostek terenowych należy uwzględniać chronione obiekty i obszary oraz respektować zasady zagospodarowania, dotyczące innych wydzieleń przestrzennych określonych w niniejszej zmianie Studium.
10. Mimo braku wyznaczonych obszarów do przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości, dopuszcza się dokonywanie scaleń i podziałów geodezyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. Za zgodne z ustaleniami zmiany Studium uznaje się pozostawienie terenu rolnego lub leśnego przeznaczonego w zmianie Studium na inne funkcje w przypadku braku zgody na przeznaczenie terenów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne lub występowania lokalnych czynników uniemożliwiających realizację przeznaczenia podstawowego oraz w przypadku odstąpienia od zamierzonej zmiany przeznaczenia terenu (brak potrzeb).
12. Wysokość zabudowy, o której mowa w Rozdziale II pkt 21.2, nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowli, jeśli nie narusza to ustaleń pkt 21.1. ppkt 13 oraz przepisów odrębnych.
13. Dla wszystkich projektowanych stałych lub tymczasowych obiektów budowlanych o wysokości równej i większej od 50 m n.p.t. należy uwzględnić obowiązek zgłaszania i

- uzgadniania lokalizacji inwestycji z właściwym organem nadzoru nad lotnictwem wojskowym, zgodnie z przepisami odrębnymi.
14. Dla istniejących i projektowanych sieci gazowych należy uwzględnić strefy kontrolowane (odległości), zgodnie z przepisami odrębnymi, w granicach których zakazuje się lokalizacji zabudowy, drzew, urządzania składów i magazynów oraz podejmowania działań, mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania.
  15. W przypadku modernizacji lub przebudowy gazociągów dopuszcza się dostosowanie szerokości stref kontrolowanych do obowiązujących przepisów.
  16. Dla stacji gazowych wysokiego i średniego ciśnienia należy uwzględnić wymagane odległości obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi, które powinny być większe od poziomego zasięgu stref zagrożenia wybuchem.
  17. Wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych WN należy ustanowić obszar ograniczonego użytkowania. Dla jednotorowych napowietrznych linii WN-110 kV ustanawia się pas o szerokości 40 m o ograniczonym użytkowaniu (po 20 m z każdej strony linii, licząc od jej osi), gdzie dopuszczalna jest lokalizacja budynków w porozumieniu z PGE Dystrybucja S.A. Oddział Białystok. Natomiast dla linii dwutorowej 110 kV pas ograniczonego użytkowania wynosi 45 m.
  18. Zmiana użytkowania terenu objętego ww. pasem wymaga porozumienia z PGE Dystrybucja S.A. Oddział Białystok. Dopuszczalna jest lokalizacja budynków w odległości od linii 110 kV mniejszej niż wskazana powyżej, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w odpowiednich przepisach i normach. Planowane w sąsiedztwie linii 110 kV obiekty muszą spełniać normy i przepisy regulujące odległości obiektów od linii elektroenergetycznych oraz sposób ich budowy w porozumieniu z PGE Dystrybucja S.A. Oddział Białystok.
  19. W przypadku modernizacji lub przebudowy linii elektroenergetycznych dopuszcza się dostosowanie szerokości ich stref technicznych do obowiązujących przepisów.
  20. W przypadku wyznaczenia na terenach miasta nowych przebiegów sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia, należy uwzględnić obowiązek wprowadzenia stref technicznych przy uwzględnieniu uciążliwości, wynikających z występowania pola elektromagnetycznego.
  21. W przypadku likwidacji lub przełożenia linii elektroenergetycznych dopuszcza się zagospodarowanie obszarów bez obowiązku zachowania stref technicznych zgodnie z wcześniejszym przebiegiem wskazanym na rysunku studium.
  22. Należy chronić przebieg istniejących cieków naturalnych oraz rowów systemu melioracji wodnej i stosować obudowę biologiczną cieków wodnych.

23. Dopuszcza się prowadzenie robót konserwacyjnych, regulacyjnych, remontowych i zabezpieczających koryta potoków, wszystkich ich dopływów oraz pozostałych wód, o których mowa w ustawie Prawo wodne (Dz. U. z 2017 r. poz.1566 z późn. zm.) i prac związanych z ochroną przeciwpowodziową.
24. W przypadku zabudowy terenów zmeliorowanych należy przebudować system melioracji wodnej w sposób umożliwiający jego prawidłowe funkcjonowanie oraz zapewniający swobodny przepływ wód, przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych.
25. Ze względu na przewidywane uciążliwości oddziaływań hałasowych z ruchu drogowego na drogach krajowych, nową zabudowę mieszkaniową należy lokalizować w odległości powyżej 75 m, licząc od osi drogi krajowej nr 59 i 63.

## **21.2. FUNKCJONALNE JEDNOSTKI TERENOWE – SZCZEGÓŁOWE ZASADY I STANDARDY ZAGOSPODAROWANIA**

W oparciu o istniejące uwarunkowania ustala się następujące kierunki zagospodarowania terenu:

- obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN),
- obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MU),
- obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW),
- obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami (MW/U),
- obszary usług sportu i rekreacji (US),
- obszary usług turystyki (UT, UT1),
- obszary usług turystyki wodnej (UTW, UTW1),
- obszary usługowe (U),
- obszary usługowe, w tym obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> (U/UC),
- obszary obiektów i urządzeń obsługi komunikacji (UKS),
- obszary parkingów (KS),
- obszary działalności produkcyjno-usługowej (PU),
- obszar cmentarza (ZC),
- obszary zabytkowych cmentarzy (ZC),
- obszary ogrodów działkowych (ZD),
- obszary publicznej zieleni urządzonej (ZP),
- obszary zieleni nieurządzonej (ZN),

- obszary rolne (R),
- obszary wód powierzchniowych (WS),
- obszary leśne (ZL),
- obszary wyróżnionych urządzeń infrastruktury technicznej (IT),
- obszary terenów zamkniętych wraz ze strefą ochronną (TZ),
- obszary komunikacji kolejowej, nie stanowiące terenów zamkniętych (KK).

### **Obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)**

- 1) Na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się:
  - a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
  - b) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o niskiej intensywności (do 4 lokali mieszkalnych),
  - c) usługi podstawowe, służące zaspokojeniu potrzeb mieszkańców,
  - d) usługi publiczne,
  - e) usługi turystyki, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne, place zabaw,
  - g) zieleń urządzoną i obiekty małej architektury,
  - h) ścieżki piesze i rowerowe,
  - i) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
  - j) budynki gospodarcze, parkingi, garaże;
- 2) W zakresie zasad zagospodarowania, wskaźników i parametrów zabudowy ustala się:
  - a) wysokość zabudowy do 12 m, mierząc od naturalnej warstwy terenu,
  - b) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki,
  - c) dopuszczenie utrzymania istniejących powierzchni zabudowy,
  - d) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki,
  - e) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci dachowych do 45°;
- 3) Na obszarach tych zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

### **Obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MU)**

- 1) Na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami dopuszcza się:
  - a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
  - b) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o niskiej intensywności (do 4 lokali mieszkalnych),
  - c) zabudowę usługową,

- d) usługi publiczne,
  - e) usługi turystyki, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) zabudowę rekreacji indywidualnej,
  - g) rzemiosło i drobną, nieuciążliwą działalność gospodarczą,
  - h) urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne, place zabaw,
  - i) zieleń urządzoną i obiekty małej architektury,
  - j) ścieżki piesze i rowerowe,
  - k) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
  - l) budynki gospodarcze, parkingi, garaże;
- 2) W zakresie zasad zagospodarowania, wskaźników i parametrów zabudowy ustala się:
- a) wysokość zabudowy do 12 m, mierząc od naturalnej warstwy terenu,
  - b) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki,
  - c) dopuszczenie utrzymania istniejących powierzchni zabudowy,
  - d) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki,
  - e) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 3) Preferuje się zagospodarowanie obszaru, przy utrzymaniu i rozwijaniu funkcji mieszkaniowych, przy traktowaniu funkcji usługowych jako towarzyszących;
- 4) Na obszarach tych zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

#### **Obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW)**

- 1) Na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się:
- a) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
  - b) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - c) usługi podstawowe, służące zaspokajaniu potrzeb mieszkańców,
  - d) usługi publiczne,
  - e) usługi turystyki, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne, place zabaw,
  - g) zieleń urządzoną i obiekty małej architektury,
  - h) ścieżki piesze, rowerowe, place,
  - i) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
  - j) budynki gospodarcze, parkingi, garaże;
- 2) W zakresie zasad zagospodarowania, wskaźników i parametrów zabudowy ustala się:
- a) wysokość zabudowy do 25 m, mierząc od naturalnej warstwy terenu, z zastrzeżeniem pkt 23.1.,
  - b) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki,

- c) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki,
  - d) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
  - e) dopuszczenie dachów płaskich,
- 3) Na obszarach tych zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

### **Obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami (MW/U)**

- 1) Na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami dopuszcza się:
  - a) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
  - b) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - c) zabudowę usługową,
  - d) usługi publiczne,
  - e) usługi turystyki, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) zabudowę rekreacji indywidualnej,
  - g) rzemiosło i drobną, nieuciążliwą działalność gospodarczą,
  - h) urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne, place zabaw,
  - i) zieleń urządzoną i obiekty małej architektury,
  - j) ścieżki piesze, rowerowe, place,
  - k) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
  - l) budynki gospodarcze, parkingi, garaże;
- 2) W zakresie zasad zagospodarowania, wskaźników i parametrów zabudowy ustala się:
  - a) wysokość zabudowy do 25 m, mierząc od naturalnej warstwy terenu, z zastrzeżeniem pkt 23.1.,
  - b) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki,
  - c) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% powierzchni działki,
  - d) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
  - e) dopuszczenie dachów płaskich;
- 3) Preferuje się zagospodarowanie obszaru, przy utrzymaniu i rozwijaniu funkcji mieszkaniowych, przy traktowaniu funkcji usługowych jako towarzyszących;
- 4) Na obszarach tych zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

### **Obszary usług sportu i rekreacji (US)**

- 1) Na obszarach usług sportu i rekreacji dopuszcza się:
  - a) usługi sportu, kultury fizycznej i rekreacji,

- b) usługi towarzyszące związane z przeznaczeniem i obsługą funkcji podstawowej, takie jak gastronomia, administracja, handel detaliczny itp.,
  - c) usługi turystyki,
  - d) urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne wraz z urządzeniami towarzyszącymi (np. przechowalnie sprzętu, szatnie, zaplecze sanitarne), place zabaw,
  - e) zieleń urządzoną i obiekty małej architektury,
  - f) ścieżki piesze, rowerowe, konne,
  - g) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
  - h) budynki gospodarcze, parkingi, garaże;
- 2) W zakresie zasad gospodarowania, wskaźników i parametrów zabudowy ustala się:
- a) wysokość zabudowy do 25 m, mierząc od naturalnej warstwy terenu,
  - b) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki,
  - c) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki,
  - d) dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie;
- 3) Na obszarach tych zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

### **Obszary usług turystyki (UT, UT1)**

- 1) Na obszarach usług turystyki dopuszcza się:
- a) usługi turystyki, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) usługi publiczne,
  - c) usługi podstawowe jako funkcja uzupełniająca,
  - d) usługi sportu, kultury fizycznej i rekreacji,
  - e) usługi medyczne, w tym domy spokojnej starości, świetlice terapeutyczne, itp.,
  - f) zabudowę rekreacji indywidualnej,
  - g) urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne, place zabaw,
  - h) zieleń urządzoną i obiekty małej architektury,
  - i) ścieżki piesze, rowerowe, konne,
  - j) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
  - k) budynki gospodarcze, parkingi, garaże;
- 2) W zakresie zasad gospodarowania, wskaźników i parametrów zabudowy ustala się:
- a) wysokość zabudowy do 25 m, mierząc od naturalnej warstwy terenu, z zastrzeżeniem pkt 23.1.,
  - b) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki,
  - c) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki,
  - d) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,



- e) dopuszczenie dachów płaskich;
- 3) Na obszarach tych zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

**Obszary usług turystyki wodnej (UTW, UTW1)**

- 1) Na obszarach usług turystyki wodnej dopuszcza się:
  - a) usługi sportu, kultury fizycznej i rekreacji,
  - b) urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne, place zabaw,
  - c) wykorzystanie dla funkcji rekreacyjnej (np. wędkarstwo, plaże),
  - d) urządzenia gospodarki wodnej,
  - e) realizację portów, przystani, pomostów, kładek,
  - f) zieleń nieurządzoną,
  - g) obiekty małej architektury,
  - h) ścieżki piesze, rowerowe, konne,
  - i) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną;
- 2) W celu zapewnienia bezpieczeństwa publicznego (powszechnego), na obszarze usług turystyki wodnej oznaczonym na rysunku studium symbolem UTW1, dopuszcza się lokalizację bazy ratownictwa wodnego, pogotowia ratunkowego.
- 3) Na obszarze usług turystyki wodnej, oznaczonym symbolem UTW1, dopuszcza się dodatkowo:
  - a) lądowisko dla śmigłowca,
  - b) hale na łodzi ratownicze, poduszkowce, śmigłowiec, itp.,
  - c) budynki administracyjne i zaplecza socjalnego,
  - d) budynki gospodarcze, parkingi, garaże;
- 4) W zakresie zasad gospodarowania, wskaźników i parametrów zabudowy obszarze usług turystyki wodnej, oznaczonym symbolem UTW1 ustala się:
  - a) wysokość zabudowy do 12 m, mierząc od naturalnej warstwy terenu,
  - b) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki,
  - c) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki,
  - d) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
  - e) dopuszczenie dachów płaskich;
- 5) Na obszarach usług turystyki wodnej zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

**Obszary usługowe (U)**

- 1) Na obszarach usługowych dopuszcza się:

- a) zabudowę usługową,
  - b) usługi publiczne, w tym usługi oświaty, usługi zdrowia, usługi administracji itp.,
  - c) obiekty sakralne oraz towarzyszące (plebania, dzwonnica, sala katechetyczna itp.),
  - d) usługi handlu, w tym targowiska,
  - e) usługi turystyki, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) usługi sportu, kultury fizycznej i rekreacji,
  - g) obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne, place zabaw,
  - h) rzemiosło i drobną, nieuciążliwą działalność gospodarczą,
  - i) zieleń urządzoną i obiekty małej architektury,
  - j) ścieżki piesze, rowerowe, konne,
  - k) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
  - l) budynki gospodarcze, parkingi, garaże;
- 2) W zakresie zasad gospodarowania, wskaźników i parametrów zabudowy ustala się:
- a) wysokość zabudowy do 15 m, mierząc od naturalnej warstwy terenu,
  - b) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki,
  - c) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki,
  - d) w budynkach usługowych dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie,
  - e) w pozostałych obiektach dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 3) Na obszarach tych zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

**Obszary usługowe, w tym obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> (U/UC)**

- 1) Na obszarach usługowych, w tym obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> dopuszcza się:
  - a) usługi handlu, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) zabudowę usługową,
  - c) budowle o wysokości do 20 m,
  - d) zieleń urządzoną i obiekty małej architektury,
  - e) ścieżki piesze, rowerowe,
  - f) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
  - g) budynki gospodarcze, parkingi, garaże;
- 2) W zakresie zasad gospodarowania, wskaźników i parametrów zabudowy ustala się:
  - a) wysokość zabudowy do 12 m, mierząc od naturalnej warstwy terenu,
  - b) wysokość

- c) powierzchnię zabudowy nie większą niż 80% powierzchni działki,
- d) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% powierzchni działki,
- e) dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie.

### **Obszary obiektów i urządzeń obsługi komunikacji (UKS)**

- 1) Na obszarach obiektów i urządzeń obsługi komunikacji dopuszcza się:
  - a) obiekty obsługi komunikacji, np.: naprawcze warsztaty samochodowe, stacje obsługi, myjnie samochodowe, z możliwością sytuowania usług,
  - b) stacje paliw,
  - c) bazy transportowe i usługi transportowe,
  - d) usługi publiczne,
  - e) zieleń urządzoną, ze szczególnym uwzględnieniem zieleni izolacyjnej,
  - f) obiekty małej architektury,
  - g) ścieżki piesze, rowerowe, drogi wewnętrzne,
  - h) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
  - i) budynki gospodarcze, parkingi, garaże;
- 2) W zakresie zasad gospodarowania, wskaźników i parametrów zabudowy ustala się:
  - a) wysokość zabudowy do 12 m, mierząc od naturalnej warstwy terenu,
  - b) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki,
  - c) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki;
- 3) Na obszarach tych zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

### **Obszary parkingów (KS)**

- 1) Na obszarach parkingów, poza przeznaczeniem podstawowym, dopuszcza się:
  - a) myjnie samochodowe,
  - b) towarzyszące usługi handlowo – gastronomiczne i socjalne (sanitariaty),
  - c) zieleń urządzoną i obiekty małej architektury,
  - d) wydzielone ścieżki piesze, rowerowe,
  - e) infrastrukturę techniczną,
  - f) budynki gospodarcze, parkingi, garaże;
- 2) Dopuszcza się zagospodarowanie obszarów łącznie z obszarami przylegającymi, na zasadach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

### **Obszary działalności produkcyjno-usługowej (PU)**

- 1) Na obszarach działalności produkcyjno-usługowej dopuszcza się:

- a) zabudowę produkcyjną i usług przemysłowych,
  - b) składy, magazyny, bazy transportowe,
  - c) obiekty rzemiosła i wytwórczości,
  - d) zabudowę usługową,
  - e) budynki administracyjne i zaplecza socjalnego,
  - f) funkcję mieszkaniową związaną z obiektem produkcyjnym lub usługowym, np. mieszkanie dla właściciela lub dysponenta obiektu na działce budowlanej,
  - g) obiekty i urządzenia służące produkcji energii z odnawialnych źródeł, np. fotowoltaika, elektrociepłownie na biomasę, itp., za wyjątkiem elektrowni wiatrowych,
  - h) obiekty i urządzenia związane z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych,
  - i) zieleni urządzoną i obiekty małej architektury,
  - j) ścieżki piesze, rowerowe,
  - k) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
  - l) budynki gospodarcze, parkingi, garaże;
- 2) W zakresie zasad zagospodarowania, wskaźników i parametrów zabudowy ustala się:
    - a) wysokość zabudowy do 15 m, mierząc od naturalnej warstwy terenu,
    - b) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki,
    - c) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki,
    - d) dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie;
  - 3) Za zgodne z ustaleniami zmiany studium uznaje się pozostawienie istniejących lub wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkaniowych, przeznaczonych w studium pod działalność produkcyjno-usługową.
  - 4) Na obszarach działalności produkcyjno-usługowej dopuszcza się obiekty i urządzenia służące produkcji energii z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem, iż strefy ochronne od tych obiektów i urządzeń muszą zawierać się w granicach danego obszaru.
  - 5) Należy dążyć do maksymalnego ograniczenia uciążliwości spowodowanych prowadzoną działalnością.

### **Obszar cmentarza (ZC)**

- 1) Na obszarze cmentarza, poza przeznaczeniem podstawowym, dopuszcza się:
  - a) kaplice,
  - b) obiekty i usługi związane z obsługą cmentarza, w tym administracja cmentarza, sanitariaty, pomieszczenia gospodarcze i inne,
  - c) zieleni, w tym urządzoną i obiekty małej architektury, ze szczególnym uwzględnieniem zieleni izolacyjnej wzdłuż granic cmentarza,

- d) ścieżki piesze,
  - e) infrastrukturę techniczną, komunikacyjną i parkingi;
- 2) Wokół cmentarzy obowiązują strefy sanitarne, których zasięg i sposób zagospodarowania określają przepisy odrębne.

#### **Obszary zabytkowych cmentarzy (ZC)**

- 1) Na obszarach zabytkowych cmentarzy, poza przeznaczeniem podstawowym, dopuszcza się:
- a) kaplice,
  - b) obiekty i usługi związane z obsługą cmentarza, w tym administracja cmentarza, sanitariaty, pomieszczenia gospodarcze,
  - c) zieleni, w tym urządzoną i obiekty małej architektury, ze szczególnym uwzględnieniem zieleni izolacyjnej wzdłuż granic cmentarzy,
  - d) ścieżki piesze,
  - e) infrastrukturę techniczną, komunikacyjną i parkingi;
- 2) Wszelkie prace na obszarach zabytkowych cmentarzy należy prowadzić w porozumieniu z Konserwatorem Zabytków.

#### **Obszary ogrodów działkowych (ZD)**

- 1) Na obszarach ogrodów działkowych dopuszcza się:
- a) altany i obiekty gospodarcze lokalizowane na podstawie zgłoszenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) zachowanie i modernizację istniejących obiektów na terenach ogrodów działkowych,
  - c) zieleni, w tym zieleni urządzoną,
  - d) obiekty małej architektury,
  - e) place zabaw,
  - f) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.
- 2) Na terenach ogródków działkowych ustala się zakaz lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi.

#### **Obszary publicznej zieleni urządzonej (ZP)**

- 1) Na obszarach publicznej zieleni urządzonej, poza przeznaczeniem podstawowym, dopuszcza się:
- a) miejsca wypoczynku, place, skwery,
  - b) urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne wraz z urządzeniami towarzyszącymi (np. zaplecze sanitarne), place zabaw,

- c) obiekty i urządzenia kultury,
  - d) obiekty małej architektury,
  - e) ścieżki piesze, rowerowe, konne,
  - f) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, w tym parkingi.
- 2) Dopuszcza się realizację jednego budynku administracyjno-socjalnego na wyznaczony teren, na zasadach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

### **Obszary zieleni nieurządzonej (ZN)**

- 1) Na obszarach zieleni nieurządzonej dopuszcza się:
- a) urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne,
  - b) zalesienia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) łąki, pastwiska, sady,
  - d) urządzenia melioracji wodnych, zbiorniki wodne,
  - e) zadrzewienia i zakrzewienia,
  - f) zieleni urządzonej i obiekty małej architektury,
  - g) ścieżki piesze, rowerowe i konne,
  - h) drogi rolne,
  - i) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, w tym parkingi.

### **Obszary rolne (R)**

- 1) Na obszarach rolnych dopuszcza się:
- a) zabudowę zagrodową,
  - b) sady, łąki, pastwiska, uprawy rolne i ogrodnicze,
  - c) obiekty i urządzenia związane z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych,
  - d) obiekty i urządzenia gospodarki wodnej i leśnej,
  - e) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne, w tym zadrzewienia wzdłuż dróg i ścieżek komunikacyjnych i wód powierzchniowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) zalesienia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) ścieżki piesze, rowerowe, konne,
  - h) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.
- 2) W zakresie zasad zagospodarowania, wskaźników i parametrów zabudowy ustala się:
- a) wysokość zabudowy do 12 m, mierząc od naturalnej warstwy terenu,
  - b) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki,
  - c) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki,
  - d) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°.

### **Obszary wód powierzchniowych (WS)**

- 1) Na obszarach wód powierzchniowych dopuszcza się:
  - a) wykorzystanie dla funkcji rekreacyjnej (np. wędkarstwo, kąpieliska, uprawianie sportów wodnych),
  - b) urządzenia gospodarki wodnej,
  - c) mosty i kładki,
  - d) realizację przystani, pomostów i przepraw.
- 2) Na obszarach tych dopuszcza się wykonywanie prac konserwacyjnych, regulacyjnych oraz związanych z ochroną przeciwpowodziową.

### **Obszary leśne (ZL)**

- 1) Na obszarach leśnych, poza przeznaczeniem podstawowym, dopuszcza się:
  - a) zbiorniki wodne i ciekі,
  - b) urządzenia melioracji, gospodarki wodnej i leśnej,
  - c) obiekty i urządzenia związane z obsługą produkcji w gospodarstwach leśnych,
  - d) ścieżki dydaktyczne, wiaty edukacyjne i miejsca widokowe,
  - e) drogi leśne i rolne,
  - f) obiekty małej architektury,
  - g) szlaki turystyczne, ścieżki piesze, rowerowe, konne,
- 2) Zagospodarowanie terenów ma się odbywać zgodnie z przepisami odrębnymi o lasach.

### **Obszary wyróżnionych urządzeń infrastruktury technicznej (IT)**

- 1) Na obszarach wyróżnionych urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się:
  - a) infrastrukturę techniczną,
  - b) zieleń,
  - c) infrastrukturę komunikacyjną,
  - d) budynki gospodarcze, parkingi, garaże;
- 2) W zakresie zasad zagospodarowania, wskaźników i parametrów zabudowy ustala się:
  - a) wysokość zabudowy do 12 m, mierząc od naturalnej warstwy terenu,
  - b) powierzchnię zabudowy nie większą niż 70% powierzchni działki,
  - c) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% powierzchni działki;
- 3) Dopuszcza się stopniową rekultywację terenów z przeznaczeniem ich na zieleń.

### **Obszary terenów zamkniętych wraz ze strefą ochronną (TZ)**

- 1) Na obszarach terenów zamkniętych wraz ze strefą ochronną dopuszcza się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

- 2) W przypadku otwarcia terenów zamkniętych obowiązują ustalenia jak dla terenów kolejowych niestanowiących terenów zamkniętych.

### **Obszary komunikacji kolejowej, nie stanowiące terenów zamkniętych (KK)**

- 1) Na obszarach komunikacji kolejowej nie stanowiących terenów zamkniętych dopuszcza się:
  - a) zabudowę mieszkaniową,
  - b) zabudowę mieszkaniowo-usługową,
  - c) zabudowę usługową i gospodarczą,
  - d) usługi publiczne,
  - e) zieleni, ze szczególnym uwzględnieniem zieleni izolacyjnej,
  - f) obiekty małej architektury,
  - g) przystanki, punkty przesiadkowe,
  - h) ścieżki piesze, rowerowe,
  - i) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, w tym drogi publiczne i parkingi;

### **Podstawowy układ komunikacyjny**

- 1) Ustala się lokalizację dróg publicznych, stanowiących główne elementy układu drogowego:
  - a) drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego KD-GP – drogi krajowe,
  - b) drogi klasy głównej KD-G – droga wojewódzka, droga powiatowa,
  - c) drogi klasy zbiorczej KD-Z – drogi powiatowe, gminne,
  - d) drogi klasy lokalnej KD-L – drogi powiatowe, gminne,
- 2) Wskazany na rysunku zmiany studium orientacyjny przebieg dróg niższych klas ma wyłącznie charakter informacyjny i nie stanowi ustaleń zmiany studium w rozumieniu art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 3) Ustala się minimalne szerokości w liniach rozgraniczających dróg:
  - a) KD-GP – 30 m,
  - b) KD-G – 25 m,
  - c) KD-Z – 20 m,
  - d) KD-L – 12 m,
- 4) W pasach dróg, poza przeznaczeniem podstawowym, dopuszcza się lokalizację:
  - a) ciągów pieszych,
  - b) rowerowych dróg i ścieżek,
  - c) infrastruktury technicznej,
  - d) obiektów małej architektury,
  - e) zieleni;



- 5) Dopuszcza się obniżenie klasy technicznej wyznaczonych dróg.
- 6) Dopuszcza się zmianę parametrów technicznych dróg w przypadku braku technicznej możliwości ich realizacji.

### **21.3. ZASADY LOKALIZACJI MIEJSC POSTOJOWYCH**

- 1) Należy dążyć do realizacji niezbędnej ilości miejsc postojowych, stosownie do przeznaczenia i sposobu zabudowy działki.
- 2) Dla osób niepełnosprawnych posiadających kartę parkingową należy zapewnić miejsca postojowe:
  - a) na obszarach dróg publicznych liczba miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) poza obszarami dróg publicznych, na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej (w tym usług turystyki) i produkcyjnej, obowiązek lokalizacji i zapewnienia miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 5% całkowitej ilości miejsc parkingowych na danym terenie, z zastrzeżeniem, że gdy w przypadku obliczania wynikiem jest liczba niecałkowita należy ją zaokrąglić w górę do liczby całkowitej.
- 3) Liczbę i sposób urządzenia miejsc postojowych należy dostosować do wymagań ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 4) Dla poszczególnych obszarów funkcjonalnych zakłada się realizację miejsc postojowych w ilości:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: co najmniej 1 miejsce postojowe lub garaż na 1 budynek mieszkalny, w granicach własnej działki budowlanej,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: co najmniej 1 miejsce postojowe lub garaż na 1 mieszkanie,
  - c) dla zabudowy usługowej: co najmniej 1 miejsce postojowe lub garaż na 100 m<sup>2</sup> terenu przeznaczonego na tę funkcję, w granicach własnej działki budowlanej,
  - d) dla obiektów administracyjno-biurowych: co najmniej 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> terenu przeznaczonego na tę funkcję, w granicach własnej działki budowlanej,
  - e) dla obiektów kultu religijnego: co najmniej 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> terenu przeznaczonego na tę funkcję,
  - f) dla obszarów działalności gospodarczej: co najmniej 1 miejsce postojowe lub garaż na 5 osób zatrudnionych, w granicach własnej działki budowlanej,

- g) dla urządzeń i obiektów sportowo – rekreacyjnych: co najmniej 2 miejsca postojowe na 500 m<sup>2</sup> terenu przeznaczzonego na tę funkcję, w granicach własnej działki budowlanej,
  - h) dla cmentarzy: co najmniej 15 miejsc postojowych na 10000 m<sup>2</sup> powierzchni cmentarza,
- 5) Dla parkingów zakłada się realizację minimalnej ilości miejsc postojowych dla rowerów: 10 miejsc na 50 miejsc postojowych dla samochodów.

## **22. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK**

Na obszarze miasta zlokalizowane są następujące obszary i obiekty o dużych walorach przyrodniczych, objęte ochroną prawną:

- Obszar Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich,
- pomniki przyrody, w tym pomniki przyrody ożywionej (drzewa) i nieożywionej (głazy).

Obszary chronione, występujące na terenie miasta, obejmują swym zasięgiem cenne ekosystemy leśne o znaczeniu ponadlokalnym. Zakłada się kształtowanie spójnej przestrzennie sieci powiązań przyrodniczych, uwzględniającej istniejące i projektowane obszary chronione, włączone w sieć krajową, opartej o założenia i koncepcje europejskich sieci ekologicznych.

W celu ochrony ekosystemów leśnych proponuje się:

- ochronę naturalnej różnorodności biologicznej ekosystemów leśnych,
- wspomaganie naturalnych procesów regeneracyjnych w obszarach leśnych,
- powstrzymanie procesów degradacji stosunków wodnych w lasach,
- dążenie do sukcesywnej przebudowy struktury gatunkowej zadrzewień, stosownie do warunków siedliskowych i presji antropogenicznej,
- ograniczanie monokultur uwzględniające miejscowe uwarunkowania siedliskowe,
- zalesienia najsłabszych gleb,
- utrzymanie mozaiki siedlisk leśnych z terenami otwartymi.

W celu ochrony ekosystemów nieleśnych, flory i fauny proponuje się:

- zapewnienie trwałej ochrony najcenniejszych fragmentów ekosystemów nieleśnych z rzadkimi i zagrożonymi populacjami gatunków roślin i zwierząt, w tym ptaków,
- zachowanie naturalnych cech siedliskowych,
- preferencja stosowania zieleni rodzimych gatunków roślin,
- ochrona szaty roślinnej łąk i polan śródleśnych,
- na terenach podmokłych należy zachować cechy siedlisk.

W celu ochrony rzek i cieków proponuje się:

- porządkowanie gospodarki wodno-ściekowej na terenach zainwestowanych,
- prowadzenie inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych, w tym poprzez ochronę ujęć wody,
- pełną ochronę przed zanieczyszczeniami wód powierzchniowych,
- budowę filtrów biologicznych wzdłuż cieków,
- prowadzenie elementów systemów melioracyjnych nienaruszających stosunków gruntowo – wodnych,
- zapewnienie ciągłości cieków,
- ochronę starorzeczy,
- pozostawienie na terenach dolinnych podmokłych obszarów łąkowych.

W celu ochrony krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego proponuje się:

- przeciwdziałanie degradacji krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego poprzez właściwą lokalizację nowych obiektów i zespołów urbanistycznych,
- kształtowanie regionalnego wyrazu architektonicznego osadnictwa,
- odtworzenie i eksponowanie w układach urbanistycznych historycznych dominant architektonicznych i osi widokowych,
- dbałość o zachowanie powiązań widokowych, panoram i dominant wartościowych obiektów i zespołów z krajobrazem,
- porządkowanie przestrzeni w sposób prowadzący do eksponowania obiektów zabytkowych w krajobrazie kulturowym,
- staranne wpisanie nowej zabudowy w krajobraz, w tym krajobraz kulturowy oraz jej realizacja w nawiązaniu do zasad kształtowania obiektów o tradycyjnych, lokalnych formach.

## **23. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

Jednym z podstawowych celów polityki przestrzennej w zakresie budowania tożsamości miasta i jego mieszkańców jest ochrona krajobrazu kulturowego. Wprowadzenie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ma na celu zachowanie ich zidentyfikowanych zasobów, wyeksponowanie obszarów i obiektów o szczególnej wartości kulturowej oraz przeciwdziałanie ich degradacji, w tym niekorzystnym zmianom w układzie funkcjonalno-przestrzennym. Obszary i obiekty środowiska kulturowego ujęte w ewidencji zabytków oraz pozostałe obiekty o walorach kulturowych przedstawiono w pkt 7.

- 1) Ochrona podstawowych wartości kulturowych miasta Giżycko powinna być prowadzona w oparciu o poniższe zasady:
  - a) ochronę obszarów historycznie ukształtowanego krajobrazu kulturowego w obrębie ustalonych stref ochrony konserwatorskiej,
  - b) kompleksowe rozwiązywanie problemów i sposobów ochrony oraz odnowy zabytków,
  - c) przywrócenie walorów architektoniczno-urbanistycznych zabudowy położonej w obrębie historycznego śródmieścia miasta,
  - d) podjęcie działań służących humanizacji istniejących zespołów zuniformizowanej zabudowy wielorodzinnej,
  - e) przeprowadzenie aktualizacji i weryfikacji rejestru i wykazu obiektów zabytkowych.
- 2) Dla ochrony wartości kulturowych miasta ustala się w szczególności:
  - a) pełną ochronę konserwatorską i rewaloryzację układu urbanistycznego twierdzy Boyen wraz z obiektami zabytkowymi znajdującymi się w jej obrębie,
  - b) częściową ochronę konserwatorską układu urbanistycznego terenów Śródmieścia oraz rewitalizację terenów zabudowy XIX i XX-wiecznej, położonej w jego obrębie,
  - c) pełną ochronę konserwatorską obiektów ujętych w rejestrze zabytków oraz postulowanych do wpisania do rejestru,
  - d) konieczność uwzględnienia zaleceń konserwatorskich w odniesieniu do obiektów ujętych w ewidencji zabytków,
  - e) konieczność uwzględnienia zaleceń konserwatorskich w stosunku do obiektów zewidencjonowanych w ramach archeologicznego zdjęcia Polski.

- 3) W celu zachowania substancji zabytkowej i środowiska kulturowego określa się w zmianie studium następujące strefy ochrony konserwatorskiej oraz określone zasady kształtowania zabudowy w tych strefach:
- **„A” - strefę pełnej ochrony konserwatorskiej**, obejmującą obszar Twierdzy Boyen, wpisaną do rejestru zabytków: w obrębie tej strefy niedopuszczalne są jakichkolwiek przekształcenia mogące zubożyć zabytkowy charakter obiektu; z terenu twierdzy należy usunąć wszystkie budowle stanowiąca elementy dysharmonijne; wszystkie działania inwestycyjne mogą być tu wykonywane jedynie za zezwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Postuluje się podjęcie działań rewitalizacyjnych obejmujących obszar Twierdzy Boyen i tereny otaczające. Działania w tym zakresie powinny stawiać jako główny cel ożywienie tej części miasta jako miejsca rekreacji i wypoczynku mieszkańców i turystów z bezwzględny zachowaniem zabytkowego charakteru obiektu.
  - **„B”- strefę częściowej ochrony konserwatorskiej** - obejmującą obszar historycznego założenia miasta, wpisaną do rejestru zabytków; w jej obrębie zachowało się wiele elementów historycznego rozplanowania, oraz liczne obiekty architektury i budownictwa posiadające wartości kulturowe. W obszarze tym należy stosować zasadę „dobrej kontynuacji”, to jest utrwalanie historycznego rozplanowania (układu dróg, podziałów parcelacyjnych, dyspozycji funkcjonalnych terenów); dążyć należy tu do zachowania pozostałych jeszcze historycznych budowli posiadających wartości kulturowe oraz dostosować nowo powstające budynki do istniejącej zabudowy historycznej pod względem gabarytów i kształtu architektonicznego; na obszarze tym nie należy wprowadzać żadnych przekształceń przestrzeni mogących zakłócić jej historyczny charakter; dla w/w obszaru pożądana jest aktualizacja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
  - **„W” - strefę ochrony archeologicznej**; w obrębie tej strefy występują ślady różnorodnej działalności człowieka z przeszłości oraz nawarstwienia kulturowe znajdująca się pod współczesną powierzchnią gruntu; pochodzące z różnych okresów chronologicznych o różnej intensywności.
- 4) Ustala się zasadę objęcia ochroną obiektów i obszarów prawnie chronionych wpisanych do rejestru zabytków oraz posiadających wartości zabytkowe, a znajdujących się w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie, których lokalizację wskazano na rysunku zmiany studium. W przypadku obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga porozumienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Olsztynie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

- 5) Wszelkie inwestycje budowlane oraz działania mogące prowadzić do zmiany wyglądu budynków lub obszarów wpisanych do rejestru zabytków historycznych lub mogące naruszać ich ekspozycję (w tym montaż wszelkiego rodzaju urządzeń technicznych, tablic i reklam) wymagają porozumienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Olsztynie, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6) Zakres ochrony konserwatorskiej zabytków architektury, zabytków archeologicznych, zabytków parkowych i cmentarnych, zabytków techniki oraz krajobrazu kulturowego powinien być realizowany przez:
  - a) w odniesieniu do zabytków architektury, zabytków techniki przez zakaz dokonywania zmian mogących doprowadzić do utraty wartości zabytkowej (wyburzania, nadbudowy, zmian kształtu dachów, zmian rodzaju pokrycia dachowego tj. wprowadzania współczesnego rodzaju pokrycia oraz przebudowy obiektów historycznych - w tym zmian w obrębie elewacji, z wyłączeniem prac adaptacyjnych uwzględniających walory zabytkowe obiektów, dokonanych na podstawie wytycznych konserwatorskich oraz zmian wynikających z ustaleń zdobytych na podstawie badań naukowych i konserwatorskich);
  - b) w odniesieniu do zabytków architektury, zabytków techniki ochronie podlega kształt i rodzaj pokrycia dachów, artykulacja i sposób opracowania elewacji (w tym stolarki otworowej jako jednego z elementów wystroju elewacji), a w konkretnych przypadkach także wystrój wnętrz;
  - c) w odniesieniu do zabytków archeologicznych przez ochronę nawarstwień kulturowych miasta Giżycka - wszelkie prace ziemne podejmowane na ich terenie należy poprzedzić badaniami archeologicznymi lub prowadzić pod nadzorem archeologicznym, który wymaga porozumienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Olsztynie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - d) w odniesieniu do zabytkowych parków i cmentarzy poprzez ochronę drzewostanu, elementów małej architektury, nagrobków, ogrodzeń, kompozycji przestrzennej.
- 7) Zasady lokalizacji nowej zabudowy wynikające z ochrony ekspozycji obiektów zabytkowych, ochrony ekspozycji sylwety miasta oraz zachowania krajobrazu kulturowego:
  - a) lokalizację nowej zabudowy należy wyznaczać z zachowaniem historycznych linii zabudowy (strefa B ochrony konserwatorskiej) lub na podstawie wyprzedzających badań archeologicznych (strefa A ochrony konserwatorskiej) oraz sposobu zabudowy miasta i poszczególnych posesji;
  - b) w odniesieniu do nowej zabudowy obowiązuje zasada dostosowania do sąsiadujących obiektów historycznych o tej samej funkcji pod względem gabarytów, wysokości, bryły

(w tym kierunku kalenicy, spadku połaci dachowych) oraz pokrycia dachów, formy architektonicznej, materiałów budowlanych (dachówka ceramiczna, cegła, kamień, tynki o tradycyjnej fakturze, drewno);

- c) w przypadku nowej zabudowy obowiązuje zasada ochrony ekspozycji historycznej zabudowy i poszczególnych budynków historycznych.

### **23.1. OGRANICZENIA DOTYCZĄCE WYSOKOŚCI ZABUDOWY W ISTNIEJĄCEJ STREFIE „B” CZĘŚCIOWEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ**

Historyczny układ przestrzenny miasta Giżycko, wpisany do rejestru zabytków na podstawie decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków KL.WKZ 534/410/d/83 z dnia 03.08.1983 r. znajduje się w zasięgu istniejącej strefy B częściowej ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku studium kolorem niebieskim.

W celu zachowania historycznych relacji architektonicznych i przestrzennych oraz ochrony ekspozycji sylwety miasta, w zasięgu istniejącej strefy B częściowej ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku studium kolorem niebieskim, ustala się maksymalne dopuszczalne wysokości zabudowy:

- a) dla obszarów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW): do 18 m, mierząc od naturalnej warstwy terenu,
- b) dla obszarów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami (MW/U): do 18 m, mierząc od naturalnej warstwy terenu,
- c) dla obszarów usług turystyki (UT): do 25 m, mierząc od naturalnej warstwy terenu, z obowiązkiem dostosowania wysokości do istniejącej zabudowy, za wyjątkiem terenów UT1, dla których maksymalna dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi 25 m.

## **24. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI**

1. Na rysunku pt. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” określono podstawowy układ dróg publicznych: dróg głównych ruchu przyspieszonego, głównych, zbiorczych, lokalnych, które wraz z pozostałymi drogami dojazdowymi oraz drogami wewnętrznymi mają zapewnić obsługę obecnych terenów zainwestowanych, terenów przeznaczonych pod nowe inwestycje oraz terenów nie zainwestowanych – użytkowanych głównie w sposób rolniczy.

2. Podstawowy układ komunikacyjny w mieście tworzą drogi krajowe i droga wojewódzka, a jako uzupełnienie – sieć dróg powiatowych i gminnych.
3. Zakłada się modernizację istniejących dróg z przystosowaniem ich dla osób niepełnosprawnych oraz dostosowanie ich do parametrów technicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Dopuszcza się budowę nowych odcinków dróg łączących nowe tereny zainwestowane z przystosowaniem ich dla osób niepełnosprawnych.
5. Dopuszcza się obniżenie klas technicznych dróg.
6. Zakłada się budowę i rozbudowę szlaków turystycznych, ścieżek pieszych i rowerowych.
7. Za zgodne z ustaleniami zmiany studium uznaje się wprowadzenie nieoznaczonych na rysunku zmiany studium dróg publicznych klasy dojazdowej oraz dróg wewnętrznych.
8. Dla obsługi gospodarki rolnej należy realizować drogi rolne. Ze względu na swój charakter i obsługiwane obszary nie określa się parametrów, a także nie wyznacza się na rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” dróg rolnych.
9. Należy realizować niezbędne ilości miejsc postojowych dla samochodów w obrębie działek dla nowych albo przekształconych funkcjonalnie lub architektonicznie obiektów.
10. Ścieżki rowerowe należy lokalizować poza projektowanym pasem dróg krajowych nr 59 i 63.

## **25. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

1. Ustalenia zmiany studium nie określają szczegółowych rozwiązań technicznych systemów inżynierskich i szczegółowego przebiegu sieci infrastruktury. Wszelkie planowane projekty i wdrażane programy wymagają specjalistycznych opracowań, dla których ustalenia zmiany studium należy traktować jako warunki wyjściowe.
2. Zakłada się realizację sieci infrastruktury technicznej jako sieci podziemnych w liniach rozgraniczających dróg. Jeżeli nie ma technicznych i terenowych warunków umożliwiających realizację sieci w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się ich przebieg na innych obszarach, ale w sposób nie naruszający zagospodarowania działek sąsiednich.
3. Dla dróg krajowych, projektowane sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować poza pasem drogi krajowej i prostopadle do osi drogi, z zachowaniem przepisów ustawy o drogach publicznych.
4. Dopuszcza się skablowanie oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej.
5. Na obszarze miasta dopuszcza się budowę nowych oraz modernizację istniejących linii i urządzeń elektroenergetycznych oraz źródeł wytwórczych energii elektrycznej.



6. Przy planowaniu i realizacji zmian w zagospodarowaniu i zabudowie należy uwzględnić strefy techniczne wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz strefę kontrolowaną gazociągu wysokiego ciśnienia, w uzgodnieniu z operatorem sieci.
7. Wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych WN należy ustanowić obszar ograniczonego użytkowania. Dla jednotorowych napowietrznych linii WN-110 kV ustanawia się pas o szerokości 40 m o ograniczonym użytkowaniu (po 20 m z każdej strony linii, licząc od jej osi), gdzie dopuszczalna jest lokalizacja budynków w porozumieniu z PGE Dystrybucja S.A. Oddział Białystok. Natomiast dla linii dwutorowej 110 kV pas ograniczonego użytkowania wynosi 45 m.
8. Zmiana użytkowania terenu objętego ww. pasem wymaga porozumienia z PGE Dystrybucja S.A. Oddział Białystok. Dopuszczalna jest lokalizacja budynków w odległości od linii 110 kV mniejszej niż wskazana powyżej, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w odpowiednich przepisach i normach. Planowane w sąsiedztwie linii 110 kV obiekty muszą spełniać normy i przepisy regulujące odległości obiektów od linii elektroenergetycznych oraz sposób ich budowy w porozumieniu z PGE Dystrybucja S.A. Oddział Białystok.
9. W przypadku modernizacji lub przebudowy linii elektroenergetycznych dopuszcza się dostosowanie szerokości ich stref technicznych do obowiązujących przepisów.
10. Dla istniejących i projektowanych sieci gazowych należy uwzględnić strefy kontrolowane (odległości), zgodnie z przepisami odrębnymi, w granicach których zakazuje się lokalizacji zabudowy, drzew, urządzania składów i magazynów oraz podejmowania działań, mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania.
11. W przypadku modernizacji lub przebudowy gazociągów dopuszcza się dostosowanie szerokości stref kontrolowanych do obowiązujących przepisów.
12. Dopuszcza się rozbudowę i przebudowę sieci gazowych, na warunkach określonych przez zarządcę istniejącej sieci.
13. Dopuszcza się lokalizację urządzeń przetwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, po spełnieniu wymagań wynikających z przepisów odrębnych.
14. Dopuszcza się wyznaczanie na obszarze miasta terenów pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej m.in.: stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, hydrofornie i inne związane bezpośrednio z obsługą terenów zabudowy.
15. Należy zapewnić możliwość przyłączenia nowych odbiorców do sieci wodociągowej oraz podejmować niezbędne inwestycje służących rozbudowie i modernizacji systemów zaopatrzenia w wodę.

16. Należy podejmować niezbędne działania i realizować inwestycje służące zapewnieniu wysokiej niezawodności dostaw wody pitnej o dobrych parametrach jakościowych, w tym poprzez:
  - a) skuteczną ochronę ujęć wody przed zanieczyszczeniami,
  - b) dbałość o właściwe parametry techniczne sieci i urządzeń służących zaopatrzeniu w wodę.
17. Należy dążyć do objęcia siecią kanalizacji sanitarnej obszaru miasta poprzez:
  - a) rozbudowę systemu kanalizacji sanitarnej wraz z podłączeniem do oczyszczalni ścieków,
  - b) rozbudowę kanalizacji deszczowej.
18. Dopuszcza się budowę nowych i rozbudowę istniejącej oczyszczalni ścieków.
19. Dopuszcza się realizację szczelnych szamb w granicach aglomeracji ściekowej tylko jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji kanalizacji.
20. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę oraz modernizację istniejących oraz lokalizację nowych sieci gazowych.
21. Należy dążyć do zgazyfikowania tej części miasta, która nie posiada sieci gazu przewodowego.
22. Inwestycje w zakresie energetyki i telekomunikacji powinny stwarzać warunki dla harmonijnego rozwoju miasta. Dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń (a także modernizowanie istniejących), w tym nie zdefiniowanych w niniejszej zmianie studium, jeżeli sposób ich lokalizacji będzie minimalizował wpływ na obszary przewidziane pod zainwestowania oraz obszary podlegające ochronie i przewidywane do objęcia ochroną.
23. Wysokość zabudowy, o której mowa w Rozdziale II pkt 21.2, nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie telekomunikacji i łączności.
24. Dla wyznaczonych dominant urbanistycznych (np. kościoł, usługi publiczne i inne) dopuszcza się zwiększenie wysokości określonej w pkt 21.2 maksymalnie o 50%, na zasadach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
25. W zakresie telekomunikacji przewiduje się rozbudowę i przebudowę infrastruktury telekomunikacyjnej, zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie.
26. Zakłada się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w mieście.
27. Należy dążyć do przechodzenia na bardziej ekologiczne źródła ciepła. Do wytwarzania energii w celach grzewczych i technologicznych zaleca się stosowanie paliw

- charakteryzujących się niższymi wskaźnikami emisyjnymi: paliwa płynne, gazowe, stałe w postaci drewna i inne. Ponadto zaleca się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii.
28. Zabrania się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków, w tym również zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych, ciekłych odchodów zwierzęcych, bezpośrednio do wód powierzchniowych, wód stojących, wód podziemnych oraz ziemi.
29. Należy podejmować skuteczne działania administracyjne, skłaniające do utrzymania czystości i porządku na obszarze miasta.
30. Dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń służących segregacji odpadów na obszarze miasta.
31. Odpady komunalne powinny być odbierane zgodnie z przyjętym i obowiązującym na obszarze miasta regulaminem.
32. Zakłada się objęcie wszystkich gospodarstw domowych systemem odbioru i wywozu odpadów stałych.
33. Odpady nie będące odpadami komunalnymi, pochodzące z obszarów produkcyjnych i usługowych należy w pierwszej kolejności poddawać odzyskowi lub unieszkodliwieniu w miejscu ich powstawania.

## **26. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM ORAZ PONADLOKALNYM**

### **26.1. INWESTYCJE O ZNACZENIU LOKALNYM**

Do planowanych inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym należą:

- realizacja kładki dla pieszych nad Kanalem Łuczańskim (wydana decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego),
- realizacja przeprawy mostowej nad Kanalem Łuczańskim (wybór lokalizacji zgodnie z wynikiem analizy ruchu drogowego w mieście Giżycko wykonanej w 2017 roku),
- przebudowa ul. Obwodowej.

### **26.2. INWESTYCJE O ZNACZENIU PONADLOKALNYM**

Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Warmińsko-Mazurskiego, przyjętym Uchwałą Nr VII/164/15 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27 maja 2015 r. na obszarze miasta Giżycko przewiduje się realizację

następujących zadań rządowych o znaczeniu ponadlokalnym z zakresu infrastruktury komunikacyjnej:

- elektryfikacja linii kolejowej nr 38 na odcinku Korsze – Ełk,
- modernizacja linii kolejowej Korsze – Ełk do prędkości przewozowych 101-120 km/h.

Zadania te zostały ujęte w „Master Planie dla Transportu Kolejowego w Polsce do 2030 roku”.

Ponadto dla dróg krajowych nr 59 i 63 wykonane są niżej wymienione opracowania:

- projekt budowlany pn. „Rozbudowa drogi krajowej nr 59 na odcinku Kanał Niegociński – rondo przy Al. 1 Maj (od km około 4+516 do km około 0+000) oraz drogi krajowej nr 63 na odcinku rondo przy Al. 1 Maja – wieś Bystry (od km około 38+218 do km około 42+332) z obiektem mostowym oraz infrastrukturą towarzyszącą”.

Planowana inwestycja, polegająca na przebudowie dróg krajowych nr 59 i 63 w rejonie miasta i gminy Giżycko, w zdecydowanej części przebiega po istniejącym śladzie, jedynie odcinek końcowy, w okolicy miejscowości Bystry, przebiega po nowym śladzie, na długości około 500 m. Budowa obwodnicy Giżycka na drodze krajowej nr 59 i 63 planowana jest w latach 2018-2020.

- projekt budowlany pn. „Budowa ronda na skrzyżowaniu drogi krajowej nr 59 z ul. Świderską w miejscowości Giżycko”. Inwestycja polegająca na budowie ronda jest w trakcie realizacji, a jej zakończenie planowane jest na rok 2019.

Tereny zlokalizowane po obu stronach korytarza obwodnicy Giżycka w ciągu dróg krajowych nr 59 i 63, będą skomunikowane drogami serwisowymi zlokalizowanymi wzdłuż drogi głównej, włączone na skrzyżowaniach. Rozwiązania z zakresu organizacji ruchu określają ww. projekty budowlane.

## **27. NARZĘDZIA REALIZACJI STUDIUM – POLITYKI PRZESTRZENNEJ**

Zmiany zachodzące w polskim prawodawstwie, a także zmiany w przestrzeni oraz oczekiwania i interesy mieszkańców sprawiają, że istnieje potrzeba dokonywania weryfikacji i oceny aktualności studium, co najmniej raz w ciągu kadencji Rady Miejskiej w Giżycku.

Założone cele, służące do rozwoju miasta, mogą być realizowane poprzez:

- sporządzenie zmian obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,

- sporządzanie studiów specjalistycznych, dotyczących odrębnych zagadnień, mogących ułatwić realizację celów założonych w planach miejscowych, w tym też promocję walorów i możliwości miasta,
- opracowanie wniosków, opinii, analiz na potrzeby opracowań realizacyjnych, dotyczące np. zagadnień związanych z infrastrukturą techniczną czy osadnictwem na obszarze miasta,
- sporządzanie raportów i ocen wpływu inwestycji na środowisko,
- sporządzanie ewentualnych planów ochrony przyrody,
- wnioskowanie do planów krajowych, wojewódzkich, studiów gmin sąsiednich oraz negocjowanie z władzami rządowymi i samorządowymi w zakresie proponowanych kierunków rozwoju.

## 27.1. OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na obszarze miasta Giżycko obowiązuje 26 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, których wykaz przedstawiono w poniższej tabeli.

Tab.40. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Giżycko

Źródło: BIP UM Giżycko

Lp.	Nr Uchwały	Data uchwały	Nazwa
1.	VI/8/99	24 lutego 1999 r.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego obszaru Śródmieścia m. Giżycka, zawartego między ulicami: Dąbrowskiego, Kolejową, przedłużeniem Al.1 Maja, Placem Grunwaldzkim i Warszawską
2.	XXIX/89/2000	21 grudnia 2000 r.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego fragmentu m. Giżycka obejmującego teren osiedla Wilanów
3.	XXXIX/74/01	5 października 2001 r.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu zawartego pomiędzy ulicami: Konarskiego, 3 Maja, Sikorskiego i Okrzei w Giżycku
4.	XLVI/25/02	26 kwietnia 2002 r.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego fragmentu śródmieścia m. Giżycka - terenu zawartego między ulicami: Nadbrzeżną, Kolejową, Al.1 Maja oraz istniejącą zabudową mieszkaniową wielorodzinną

Lp.	Nr Uchwały	Data uchwały	Nazwa
5.	XXVII/3/05	8 lutego 2005 r.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu zawartego między ulicami: Staszica, Suwalską, Obwodową i Jagiełły
6.	XLII/41/06	31 maja 2006 r.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu zawartego między ulicami: 3 Maja, Sikorskiego, Olsztyńską oraz kanałem Łuczańskim (obecna nazwa kanał Giżycki)
7.	XLII/43/06	31 maja 2006 r.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu zawartego między ulicami: Warszawską, Wodociągową, Jagiełły, Daszyńskiego, al.1 Maja i Placem Grunwaldzkim
8.	IX/44/07	21 czerwca 2007 r.	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
9.	XI/60/07	6 września 2007 r.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu zawartego między ulicami: 1 Maja, Królowej Jadwigi, Kombatantów oraz pd.-zach. granicą działki nr 208/4
10.	XXIV/68/08	2 października 2008 r.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu zawartego między ulicami: Nowowiejską, Drzymały, Wilanowską i Obwodową
11.	XL/36/10	29 kwietnia 2010 r.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu zabudowy usługowo mieszkaniowej przy al. Wojska Polskiego i kanale Giżyckim
12.	XLIII/59/10	1 lipca 2010 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowo – przemysłowo - mieszkaniowej przy ulicy Suwalskiej, Gdańskiej, Białostockiej, linii kolejowej i ul. Obwodowej
13.	IX/31/11	27 kwietnia 2011 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego między ulicami: Kazimierza Wielkiego, Królowej Jadwigi, al. 1 Maja, Szosą Obwodową oraz Jagiełły
14.	XV/107/11	17 listopada 2011 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej przy ul. Olsztyńskiej, Kanale Giżyckim, ul. Unii Europejskiej, 1 Maja, 3 Maja i Sikorskiego
15.	XVIII/8/12	15 marca 2012 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowej przy ulicy Kolejowej w Giżycku

Lp.	Nr Uchwały	Data uchwały	Nazwa
16.	XII/73/2015	20 sierpnia 2015 r.	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
17.	XIII/91/2015	17 września 2015 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowej między Placem Grunwaldzkim i ul. Mickiewicza
18.	XV/99/2015	22 października 2015 r.	Miejscowy plan zagospodarowania terenu położonego przy ul. Moniuszki, między kanałem Niegocińskim a granicą administracyjną miasta
19.	XV/98/2014	22 października 2015 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowej i mieszkaniowej, zawartego pomiędzy ulicami: Jagiełły, Staszica, Warszawską i Wodociągową w Giżycku
20.	XXI/31/2016	30 marca 2016 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej położonych przy ul. Warszawskiej w Giżycku
21.	XXIII/56/2016	25 maja 2016 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy przemysłowej przy ul. Przemysłowej w Giżycku
22.	XXVII/107/2016	28 września 2016 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego między ulicami: Dąbrowskiego, Warszawską, Bohaterów Westerplatte i Kolejową w Giżycku
23.	XXXVII/69/2017	26 kwietnia 2017 r.	Zmiana Miejscowego planu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy usługowo - mieszkaniowej przy al. Wojska Polskiego i kanale Giżyckim w Giżycku
24.	XXXVIII/82/2017	24 maja 2017 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego kwartału zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pomiędzy Aleją 1-go Maja oraz ulicami: Królowej Jadwigi i Kombatantów w Giżycku
25.	XXXVIII/83/2017	24 maja 2017 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Alei 1-go Maja na odcinku pomiędzy Szosą Obwodową, a ul. Królowej Jadwigi oraz terenu przy ul. Królowej Jadwigi położonego pomiędzy kościołem św. Anny, a cmentarzem komunalnym w Giżycku
26.	XL/101/2017	28 czerwca 2017 r.,	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego między Kanałem Giżyckim i ulicami: Moniuszki, Wojska Polskiego i Łuczańską w Giżycku

## **27.2. OBSZARY, DLA KTÓRYCH ISTNIEJE OBOWIĄZEK SPORZĄDZENIA PLANÓW MIEJSCOWYCH**

Obszary, dla których sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945):

- obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- obszary przestrzeni publicznych.

## **27.3. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Na terenie miasta zostały wyznaczone obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Obecnie zostały podjęte uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) Uchwała nr XVIII/12/2016 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 27 stycznia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycka - części terenów między ulicami Białostocką i Przejściową,
- 2) Uchwała nr XIX/20/2016 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 24 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wokół parku przy ul. Gdańskiej, zmieniona Uchwałą nr XLVII/148/2017 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 29 listopada 2017 r. w sprawie zmiany zakresu obszaru opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wokół parku przy ul. Gdańskiej,
- 3) Uchwała nr XXI/32/2016 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 30 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego między ulicami: Kazimierza Wielkiego, Królowej Jadwigi, al. 1 Maja, Szosą Obwodową oraz Jagiełły w Giżycku,



- 4) Uchwała nr XXVIII/119/2016 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 26 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu plaży miejskiej w Giżycku,
- 5) Uchwała nr XXXV/37/2017 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 29 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu nabrzeża j. Niegocin za Dworcem Kolejowym w Giżycku,
- 6) Uchwała nr XXXV/38/2017 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 29 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu nabrzeża j. Niegocin przy przejeździe kolejowym na ul. Jeziornej w Giżycku.
- 7) Uchwała nr XXXV/39/2017 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 29 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nabrzeża j. Niegocin przy ul. Białostockiej w Giżycku,
- 8) Uchwała nr XXXV/40/2017 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 29 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Ekomariny w Giżycku,
- 9) Uchwała nr XXXV/41/2017 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 29 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu nabrzeża przy ul. Jeziornej w Giżycku,
- 10) Uchwała nr XXXV/42/2017 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 29 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko, terenu zawartego między ulicami: Nowowiejską, Drzymały, Wilanowską i Obwodową w Giżycku, uchwalonego uchwałą nr XXIV/68/08 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 2 października 2017 r.
- 11) Uchwała nr XXXVIII/84/2017 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 24 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu śródmieścia miasta Giżycka - terenu zawartego między ulicami Nadbrzeżną, Kolejową, Al. 1 Maja oraz istniejącą zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- 12) Uchwała nr XLVII/149/2017 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 29 listopada 2017 roku w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego między ulicami: Staszica, Suwalską, Obwodową i Jagielły,

- 13) Uchwała nr LIII/68/2018 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 23 maja 2018 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXXIV/29/2017 Rady Miejskiej w Giżycku w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko, terenu zawartego między ulicami: Warszawska, Wodociągowa, Jagiełły, Daszyńskiego, Al. 1 Maja i Placem Grunwaldzkim,
- 14) Uchwała nr LV/94/2018 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 27 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla Wilanów w Giżycku.

W przypadku, gdy sporządzenie planu jest zadaniem obligatoryjnym (wynika z założeń przedstawionych w pkt 27.2), a obecnie obowiązujące plany nie uwzględniają planowanych realizacji, należy sporządzić zmianę miejscowego planu zagospodarowania dla lokalizacji tych założeń.

Konieczność przystąpienia do zmian w zakresie zapisów ustaleń planów wynika z dostosowania obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego do obowiązujących przepisów prawa.

## **28. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ**

### ***Rolnicza przestrzeń produkcyjna***

Mając na uwadze racjonalne wykorzystanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej ustala się następujące zasady gospodarowania:

- odłogowane tereny rolne należy przeznaczyć na przydomową zieleń o różnych formach zagospodarowania, trwałe łąki nieprodukcyjne lub zalesienia oraz zieleń nieurządzoną,
- w przypadku zainwestowania obszarów zmeliorowanych należy przebudować system melioracji wodnej w sposób umożliwiający jego prawidłowe funkcjonowanie oraz zapewniający zachowanie ciągłości układu i swobodny przepływ wód,
- na obszarach rolnych dopuszcza się zabudowę zagrodową oraz obiekty i urządzenia, służące obsłudze działów specjalnej produkcji rolnej,
- na obszarach rolnych dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- na obszarach gruntów ornych oraz wzdłuż cieków powierzchniowych, przepływających przez obszary rolne należy zachować i wprowadzać zadrzewienia i zakrzewienia, jako elementy lokalnego układu powiązań ekologicznych,

- należy chronić grunty rolne przed erozją wodną i wietrzną poprzez wykorzystywanie zadrzewień śródpolnych oraz zadarnienia wzdłuż cieków,
- należy dążyć do ograniczenia nawożenia gruntów i stosowania środków ochrony roślin, zachowania niezadrzewionych łąk i pastwisk, szczególnie na obszarach podmokłych.

### **Leśna przestrzeń produkcyjna**

Na obszarach lasów stanowiących własność Skarbu Państwa zrównoważoną gospodarkę leśną należy prowadzić w oparciu o plany urządzania lasu dostosowane do szczególnych warunków siedliskowych. W przypadku lasów nie będących własnością Skarbu Państwa działalność gospodarczą regulują uproszczone plany urządzania lasów i inwentaryzacja lasów.

Ponadto dla lasów ustala się następujące zasady gospodarowania:

- sukcesywne zwiększenia areалу gruntów leśnych (w szczególności zaleca się zalesić obszary przyległe do istniejących kompleksów leśnych),
- rozwój ekosystemu leśnego poprzez uzupełnianie drzewostanu gatunkami rodzimymi,
- zachowanie i ochrona łąk i polan śródleśnych,
- dążenie do łączenia izolowanych enklaw leśnych,
- ograniczenie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,
- przy rozpatrywaniu wniosków o przeznaczenie terenów leśnych na cele nieleśne, rozważenie możliwości zalesienia innego obszaru o podobnym areale,
- dopuszcza się nowe podziały i scalenia gruntów leśnych,
- pozostawienie stref wolnych od zabudowy wzdłuż granicy lasów,
- dopuszcza się budowę szlaków turystycznych, ścieżek rowerowych i miejsc odpoczynku oraz innych obiektów ułatwiających ruch turystyczny i rekreację.

## **29. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH**

Na obszarze miasta Giżycko nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani wody powodziowe z prawdopodobieństwem wystąpienia  $Q_{1\%}$  (woda stuletnia) i  $Q_{0,2\%}$  (woda pięćsetletnia), wyznaczone na „Mapach zagrożenia powodziowego”, sporządzonych przez KZGW.

Na terenie miasta Giżycko nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

### **30. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY**

Na obszarze miasta Giżycko nie występują obszary ani obiekty, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

### **31. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH**

Na obszarze miasta Giżycko nie występują obszary pomników zagłady ani ich strefy ochronne.

### **32. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI**

Przekształcenia to szereg kompleksowych działań ukierunkowanych na uporządkowanie bądź zmianę istniejącego zagospodarowania lub użytkowania terenu. Zabiegi te odnoszą się do zmiany funkcji obszaru (użytkowanie), zmian w układzie przestrzennym danego terytorium (zabudowa, układ urbanistyczny) lub funkcji i przestrzeni jednocześnie.

Pod pojęciem rehabilitacji rozumie się działania podejmowane na obszarach zdegradowanych i zdewastowanych mających na celu przywrócenie obszarowi jego funkcji lub walorów kulturowych (rewitalizacja), co w konsekwencji zapewni możliwość rozwoju przy jednoczesnym wykorzystaniu czynników endogenicznych. Rehabilitacja obszarów o dużej wartości przestrzennej, społecznej i ekonomicznej stanowi podstawę przywrócenia ładu przestrzennego na tych obszarach, ale jednocześnie wpływa na ożywienie obszaru jako całości, a nie tylko obszaru rehabilitowanego.

Rekultywacja obejmuje wszystkie działania związane z nadaniem lub przywróceniem obszarom zdegradowanym lub zdewastowanym wartości przyrodniczych lub użytkowych. Obejmuje ona szereg działań związanych z ukształtowaniem terenów, odtworzeniem lub przywróceniem właściwości gleb, uregulowaniem stosunków wodnych oraz stworzeniem/odtworzeniem sieci dróg.

Remediacja to poddanie gleby, ziemi i wód gruntowych działaniom mającym na celu usunięcie lub zmniejszenie ilości substancji powodujących ryzyko, ich kontrolowanie oraz ograniczenie rozprzestrzeniania się, tak aby teren zanieczyszczony przestał stwarzać zagrożenie dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, z uwzględnieniem obecnego i, o ile jest to

możliwe, planowanego w przyszłości sposobu użytkowania terenu. Obejmuje ona działania związane z oczyszczaniem gleby, ziemi i wód gruntowych przy użyciu metod fizykochemicznych lub biologicznych. Remediacja nie odnosi się do standardów jakości, choć stanowiących precyzyjny punkt odniesienia, jednakże w praktyce mogących przesądzać o konieczności poniesienia niewspółmiernych nakładów finansowych w celu zapewnienia bardzo wysokich parametrów jakościowych, niespotykanych zwłaszcza na terenach przemysłowych.

Na terenie miasta Giżycko nie wyznacza się obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

### **33. OBSZARY ZDEGRADOWANE**

Dla obszaru miasta Giżycko nie została podjęta uchwała w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych.

### **34. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 kW, A TAKŻE ICH STREFY OCHRONNE**

Na terenie miasta Giżycko dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii na obszarach PU oraz wyznacza się strefy ochronne będące granicą tych obszarów.

Wszystkie oddziaływania urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych muszą zawierać się w granicach wyznaczonych stref ochronnych.

Na obszarach opisanych powyżej, jak również na obszarze całego miasta Giżycko, zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych.

Produkcja energii z odnawialnych źródeł w znaczący sposób wpływa na poprawę jakości powietrza poprzez zmniejszenie emisji gazów cieplarnianych, będąc tym samym narzędziem do realizacji postanowień Ramowej Konwencji Narodów Zjednoczonych w sprawie zmian klimatu oraz Protokołu z Kioto. Ponadto realizacja inwestycji tego typu mogłaby przyczynić się do realizacji pakietu klimatycznego, zgodnie z którym do 2020 roku 20% energii powinno pochodzić ze źródeł odnawialnych.

### 35. TERENY ZAMKNIĘTE

Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 2101 z późn. zm.) definiuje tereny zamknięte jako tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, ustanawiane w drodze decyzji przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych.

Na terenie miasta Giżycko występują tereny, przez które przebiegają linie kolejowe, jako tereny zamknięte, których wykaz przedstawiono w poniższej tabeli.

Tab.41. Wykaz terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych

Źródło: Decyzja nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24 marca 2014 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (z późn. zm.)

Lp.	Obręb	Nr działki	Powierzchnia działki [ha]
1.	Giżycko 1	302/2	0,8044
2.	Giżycko 1	302/3	1,3165
3.	Giżycko 1	302/4	2,4006
4.	Giżycko 1	302/5	0,6027
5.	Giżycko 1	302/33	13,5472

Ponadto na obszarze miasta Giżycko znajdują się tereny zamknięte w resorcie obrony narodowej, stanowiące kompleksy wojskowe, których wykaz przedstawiono w poniższej tabeli.

Tab.42. Wykaz terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej, stanowiących kompleksy wojskowe

Źródło: Decyzja nr 42/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 4 marca 2016 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej

Lp.	Nr kompleksu	Obręb	Nr działek
1.	671	1 Giżycko	340/11, 340/10, 340/13
2.	672	1 Giżycko	294
3.	674	2 Giżycko	156/6, 156/10, 156/11
4.	675	2 Giżycko	91/15, 91/16, 91/17
5.	8677	1 Giżycko	292

Strefy ochronne od terenów zamkniętych muszą zawierać się w granicach danego obszaru terenów zamkniętych.

### 36. OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM

Na obszarze miasta Giżycko nie występują obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym.

**ROZDZIAŁ III**  
**UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ**  
**I SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM**

Podstawę do sporządzenia niniejszej zmiany studium stanowi Uchwała Rady Miejskiej w Giżycku Nr XXVIII/117/2016 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 26 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w granicach administracyjnych miasta Giżycko.

Projekt zmiany studium został sporządzony zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) oraz z wymogami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. nr 118, poz. 1233).

W 2015 roku dokonano oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko. W wyniku dokonanej analizy ustalono, że obowiązujące obecnie studium jest aktualne. W roku 2016 Rada Miejska w Giżycku podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium. Kolejna analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Giżycko wykazała konieczność dokonania aktualizacji uwarunkowań, wskazania nowych kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz korekty zapisów studium w dostosowaniu do aktualnych potrzeb rozwoju społeczno-gospodarczego miasta:

- zaktualizowanie studium do wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), ze szczególnym uwzględnieniem wskaźników urbanistycznych, m.in. maksymalnego zapotrzebowanie na zabudowę, powierzchnię zabudowy, powierzchnię użytkową z podziałem na funkcje,
- określenie wysokości zabudowy w metrach, nie jak dotychczas w kondygnacjach,
- zmiana przeznaczenia wybranych terenów.

Rozwiązania zaproponowane w niniejszym dokumencie służą przede wszystkim dostosowaniu polityki przestrzennej miasta do wymogów cytowanej wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz istniejących uwarunkowań rozwoju. Kierunki zmian w polityce przestrzennej miasta uwzględniają zarówno oczekiwania władz samorządowych jak i mieszkańców oraz pozwalają na zachowanie zasad zrównoważonego rozwoju i kształtowanie ładu przestrzennego.

Przyjęte w zmianie studium kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta zostały oparte na analizie istniejącego zagospodarowania, obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz na prognozie potrzeb i celów rozwojowych miasta.



W strukturze docelowych jednostek terenowych wyróżniono następujące ich typy funkcjonalne (przeważające przeznaczenie):

- obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i jednorodzinnej z usługami,
- obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i wielorodzinnej z usługami,
- obszary usług sportu i rekreacji,
- obszary usług turystyki,
- obszary usług turystyki wodnej,
- obszary usługowe,
- obszary usługowe, w tym obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- obszary obiektów i urządzeń obsługi komunikacji,
- obszary parkingów,
- obszary działalności produkcyjno-usługowej,
- obszar cmentarza oraz obszary zabytkowych cmentarzy,
- obszary ogrodów działkowych,
- obszary publicznej zieleni urządzonej,
- obszary zieleni nieurządzonej,
- obszary rolne,
- obszary wód powierzchniowych,
- obszary leśne,
- obszary wyróżnionych urządzeń infrastruktury technicznej,
- obszary terenów zamkniętych wraz ze strefą ochronną,
- obszary komunikacji kolejowej, nie stanowiące terenów zamkniętych.

Przyjęte w zmianie studium rozwiązania mają na celu umożliwienie rozwoju miasta i poprawę jakości życia mieszkańców z jednoczesnym zachowaniem zasad ochrony środowiska przyrodniczego oraz poszanowania dziedzictwa kulturowego.

Zostało to zapewnione m.in. poprzez:

- wskazanie obszarów pod rozwój infrastruktury technicznej – rozbudowa i modernizacja istniejących sieci infrastruktury technicznej,
- wskazanie obszarów przeznaczonych pod zabudowę, głównie mieszkaniową, usługową i produkcyjną,
- wskazanie obszarów pod lokalizację urządzeń sportowych i turystyczno-rekreacyjnych,
- ochronę walorów przyrodniczych,
- ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków,

- uwzględnienie ponadlokalnych zadań publicznych.

W celu kształtowania ładu przestrzennego, m.in. w rozwiązaniach dotyczących rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej, przyjęto zasadę nierozpraszania zabudowy poza ukształtowane istniejące zespoły osadnicze. Rozwój przestrzenny osadnictwa powinien polegać na uzupełnianiu istniejącej struktury osadniczej oraz jej rozbudowę poprzez dołączanie nowych obszarów przylegających do niej. W pierwszej kolejności pod zabudowę przeznaczone zostały obszary o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostek osadniczych, a dopiero w dalszej - obszary w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy (obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy). Wyboru nowych obszarów przeznaczonych pod zabudowę dokonano w oparciu o zasadę minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz w sposób, umożliwiającą mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu oraz ułatwiającego przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Zgodnie z art. 9 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), studium nie stanowi aktu prawa miejscowego, jest jednak podstawowym dokumentem planistycznym kształtującym politykę przestrzenną oraz wyznaczającym kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy. Niniejsza zmiana studium stanowi więc dokument kierunkowy, określający wytyczne przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, programów inwestycyjnych i operacyjnych oraz innych przedsięwzięć związanych z zarządzaniem przestrzenią. Dzięki temu pozwala na prowadzenie gospodarki przestrzennej w sposób przemyślany, świadomy i przede wszystkim jednolity oraz rozważne planowanie inwestycji o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

Granice poszczególnych obszarów odpowiadają dokładnością skali mapy. Ich uściślenie oraz dostosowanie do granic ewidencyjnych nieruchomości i warunków terenowych nastąpi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

## PODSTAWY PRAWNE

- Uchwała Nr XXVIII/117/2016 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 26 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko;
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r., Nr 118, poz. 1233);
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2017 r. poz. 1566 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 2222 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 799 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa 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 (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 1614);
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 2187 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2018 r. poz. 922 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161);
- Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 2101 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 124);

- Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 30 maja 2000 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogowe obiekty inżynierskie i ich usytuowanie (Dz. U. z 2000 r. Nr 63 poz. 735 z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (j.t. Dz. U. z 2014 r. poz. 1227 z późniejszymi zmianami).

## LITERATURA

- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Warmińsko-Mazurskiego przyjęty Uchwałą Nr VII/164/15 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27 maja 2015 r.;
- Strategia rozwoju społeczno-gospodarczego województwa warmińsko-mazurskiego do roku 2025, przyjęta Uchwałą Nr XXVIII/553/13 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 czerwca 2013 r.;
- Zmiana programu „Uwarunkowania i Możliwości Rozwoju Powiatu Giżyckiego – Zintegrowany Program Zrównoważonego Rozwoju Powiatu”, przyjęta Uchwałą Nr XLII/328/2006 Rady Powiatu w Giżycku z dnia 30 maja 2006 r.;
- Strategia Rozwoju Miasta Giżycka na lata 2015-2025, przyjęta Uchwałą Nr XXVII/106/2016 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 28 września 2016 r.;
- Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych na terenie miasta Giżycka w latach 2008-2015, przyjęta Uchwałą Nr XIX/9/08 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 6 marca 2008r.;
- Plan Gospodarki Odpadami dla Gmin zrzeszonych w Mazurskim Związku Międzygminnym – Gospodarka Odpadami z siedzibą w Giżycku, przyjęty Uchwałą Nr XXVI/10/04 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 30 grudnia 2004 r.;
- Program usuwania wyrobów zawierających azbest z terenu miasta Giżycka na lata 2015-2032, przyjęty Uchwałą Nr V/23/2015 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 19 lutego 2015 r.;
- Programu Ochrony Środowiska Powiatu Giżyckiego na lata 2008-2011 z uwzględnieniem perspektywy na lata 2012-2015, przyjęty Uchwałą Nr XX/122/2008 Rady Powiatu w Giżycku z dnia 26 czerwca 2008 r.;
- Program Ochrony Środowiska dla miasta Giżycko na lata 2004 - 2011, przyjęty Uchwałą Nr XXVII/5/05 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 8 lutego 2005 r.;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko, przyjęte Uchwałą Nr IX/32/11 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 27 kwietnia 2011 r.;
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego obszaru Śródmieścia m. Giżycka, zawartego między ulicami: Dąbrowskiego, Kolejową, przedłużeniem Al.1 Maja, Placem Grunwaldzkim i Warszawską, przyjęty Uchwałą Nr VI/8/99 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 24 lutego 1999 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu m. Giżycka obejmującego teren osiedla Wilanów, przyjęty Uchwałą Nr XXIX/89/2000 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 21 grudnia 2000 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego pomiędzy ulicami: Konarskiego, 3 Maja, Sikorskiego i Okrzei w Giżycku, przyjęty Uchwałą Nr XXXIX/74/01 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 5 października 2001 r.;

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu śródmieścia m. Giżycka - terenu zawartego między ulicami: Nadbrzeżną, Kolejową, Al.1 Maja oraz istniejącą zabudową mieszkaniową wielorodzinną, przyjęty Uchwałą Nr XLVI/25/02 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 26 kwietnia 2002 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego G terenu zawartego między ulicami: Staszica, Suwalską, Obwodową i Jagiełły, przyjęty Uchwałą Nr XXVII/3/05 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 8 lutego 2005 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego między ulicami: 3 Maja, Sikorskiego, Olsztyńską oraz kanałem Łuczańskim (obecna nazwa kanał Giżycki), przyjęty Uchwałą Nr XLII/41/06 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 31 maja 2006 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego między ulicami: Warszawską, Wodociągową, Jagiełły, Daszyńskiego, al.1 Maja i Placem Grunwaldzkim, przyjęty Uchwałą Nr XLII/43/06 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 31 maja 2006 r.
- 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, przyjęty Uchwałą Nr IX/44/07 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 21 czerwca 2007 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego między ulicami: 1 Maja, Królowej Jadwigi, Kombatantów oraz pd.-zach. granicą działki nr 208/4, przyjęty Uchwałą Nr XI/60/07 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 6 września 2007 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego między ulicami: Nowowiejską, Drzymały, Wilanowską i Obwodową, przyjęty Uchwałą Nr XXIV/68/08 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 2 października 2008 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowo mieszkaniowej przy al. Wojska Polskiego i kanale Giżyckim, przyjęty Uchwałą Nr XL/36/10 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 29 kwietnia 2010 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowo – przemysłowo - mieszkaniowej przy ulicy Suwalskiej, Gdańskiej, Białostockiej, linii kolejowej i ul. Obwodowej, przyjęty Uchwałą Nr XLIII/59/10 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 1 lipca 2010 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego między ulicami: Kazimierza Wielkiego, Królowej Jadwigi, al. 1 Maja, Szosą Obwodową oraz Jagiełły, przyjęty Uchwałą Nr IX/31/11 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 27 kwietnia 2011 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej przy ul. Olsztyńskiej, Kanale Giżyckim, ul. Unii Europejskiej, 1 Maja, 3 Maja i Sikorskiego, przyjęty Uchwałą Nr XV/107/11 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 17 listopada 2011 r.;

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowej przy ulicy Kolejowej w Giżycku, przyjęty Uchwałą Nr XVIII/8/12 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 15 marca 2012 r.;
- 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, przyjęty Uchwałą Nr XII/73/2015 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 20 sierpnia 2015 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowej między Placem Grunwaldzkim i ul. Mickiewicza, przyjęty Uchwałą Nr XIII/91/2015 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 17 września 2015 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Moniuszki, między kanałem Niegocińskim a granicą administracyjną miasta, przyjęty Uchwałą Nr XV/99/2015 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 22 października 2015 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy przemysłowej przy ul. Przemysłowej w Giżycku, przyjęty Uchwałą Nr XXIII/56/2016 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 25 maja 2016 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej położonych przy ul. Warszawskiej w Giżycku, przyjęty Uchwałą Nr XXI/31/2016 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 30 marca 2016 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy przemysłowej przy ul. Przemysłowej w Giżycku, przyjęty Uchwałą Nr XXIII/56/2016 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 25 maja 2016 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego między ulicami: Dąbrowskiego, Warszawską, Bohaterów Westerplatte i Kolejową w Giżycku, przyjęty Uchwałą Nr XXVII/107/2016 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 28 września 2016 r.;
- Zmiana Miejscowego planu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy usługowo - mieszkaniowej przy al. Wojska Polskiego i kanale Giżyckim w Giżycku, przyjęta Uchwałą Nr XXXVII/69/2017 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 26 kwietnia 2017 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego kwartału zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pomiędzy Aleją 1-go Maja oraz ulicami: Królowej Jadwigi i Kombatantów w Giżycku, przyjęty Uchwałą Nr XXXVIII/82/2017 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 24 maja 2017 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Alei 1-go Maja na odcinku pomiędzy Szosą Obwodową, a ul. Królowej Jadwigi oraz terenu przy ul. Królowej Jadwigi położonego

pomiędzy kościołem św. Anny, a cmentarzem komunalnym w Giżycku, przyjęty Uchwałą Nr XXXVIII/83/2017 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 24 maja 2017 r.;

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego między Kanałem Giżyckim i ulicami: Moniuszki, Wojska Polskiego i Łuczańską w Giżycku, przyjęty Uchwałą Nr XL/101/2017 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 28 czerwca 2017 r.;
- Rejestr zabytków nieruchomości woj. Warmińsko-Mazurskiego;
- Ewidencja zabytków;
- Zmiana Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Miejskiej Giżycko na lata 2017 – 2022, przyjęta Uchwałą Nr XXXI/1/2017 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 4 stycznia 2017 r.;
- Geografia regionalna Polski, Jerzy Kondracki, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2000;
- Opracowania Głównego Urzędu Statystycznego;
- Dane ze strony internetowej Urzędu Miejskiego w Giżycku, [www.gizycko.pl](http://www.gizycko.pl).