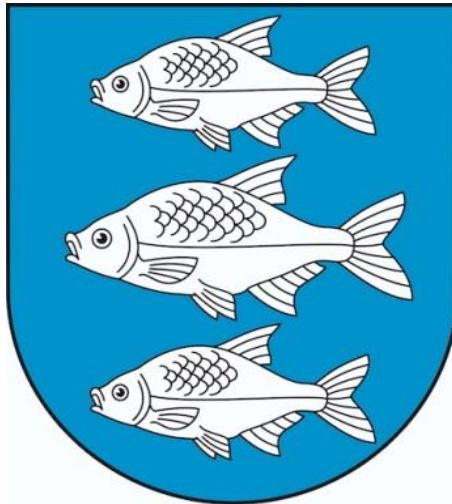


Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXVI/35/2020
Rady Miejskiej w Giżycku
z dnia 24 czerwca 2020 r.



ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
MIASTA GIŻYCKA, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 ROKU
O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM (T.J. DZ. U. Z 2020 R., POZ. 293)
W LATACH 2015–2019

GIŻYCKO 2020

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
MIASTA GIŻYCKA, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 ROKU
O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM (T.J. DZ. U. Z 2020 R., POZ. 293)
W LATACH 2015–2019

sporządzający:	BURMISTRZ GIŻYCKA
wykonawca:	BUDPLAN  BUDPLAN Sp. z o. o. ul. Kordeckiego 20 04-327 Warszawa
główny projektant:	mgr inż. Anna Bereś
zespół autorski:	inż. Kamil Suchożębski inż. Natalia Andraszek mgr inż. Katarzyna Łysyganicz-Francuzik

Spis treści

1	WPROWADZENIE.....	5
1.1	Podstawy prawne opracowania	5
1.2	Cel opracowania	5
1.3	Metoda opracowania	6
1.4	Charakterystyka Giżycka.....	6
2	PRZEDSTAWIENIE DOKUMENTÓW I ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM	10
2.1	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	10
2.1.1	Ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	10
2.1.2	Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.....	14
2.2	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.....	15
2.2.1	Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	15
2.2.2	Zgodność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.....	18
2.2.3	Ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	22
2.2.4	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w trakcie opracowania	24
2.3	Decyzje o warunkach zabudowy	26
2.4	Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego	28
2.4.1	Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych.....	30
2.5	Decyzje o pozwoleniu na budowę	31
2.6	Wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych i studium.....	33
2.7	Podsumowanie	36
3	OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH.....	36
3.1	Aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z uwagi na potrzebę zrównoważonego rozwoju miasta oraz aktualne potrzeby społeczno-gospodarcze	36
3.2	Aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z uwagi na przepisy prawa.....	37
3.3	Aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwagi na potrzebę zrównoważonego rozwoju gminy oraz aktualne potrzeby społeczno-gospodarcze.....	49
3.4	Aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwagi na przepisy prawa.....	50
4	WYTYCZNE DLA DAJSZYCH PRAC PLANISTYCZNYCH	57
4.1	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	57
4.2	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.....	58
4.3	Proponowany wieloletni program sporządzania planów miejscowych	58

5	PODSUMOWANIE.....	60
6	SPIS TABEL, WYKRESÓW, SCHEMATÓW I ZAŁĄCZNIKÓW.....	61
6.1	Spis tabel	61
6.2	Spis wykresów	61
6.3	Spis schematów	61
6.4	Spis załączników mapowych.....	62

1 WPROWADZENIE

1.1 Podstawy prawne opracowania

Podstawą opracowania niniejszego dokumentu jest artykuł 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293), wg którego: *„W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego”.*

Opracowanie obejmuje analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w oparciu o wydane decyzje o warunkach zabudowy, decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz ocenę aktualności obowiązujących dokumentów planistycznych. Głównymi aktami prawnymi, w oparciu o które funkcjonują narzędzia planowania przestrzennego na szczeblu gminy, są:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293);
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587);
- 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);
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588);

oraz inne ustawy i rozporządzenia, dotyczące m.in. ochrony środowiska, ochrony przyrody, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, prawa wodnego, gospodarowania nieruchomościami, których zapisy prawne mają wpływ na kształt dokumentów planistycznych tworzonych przez gminę.

Miasto Giżycko posiada opracowaną ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko oraz ocenę aktualności planów miejscowych za okres 2011–2014. Ww. opracowanie wskazuje studium jako aktualne. Plany miejscowe uznane są również jako aktualne, poza fragmentami, na których przystąpiono do zmian planów.

1.2 Cel opracowania

Celem opracowania jest dokonanie:

- a) oceny zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Giżycka;
- b) oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz ich zgodności z przepisami prawa;
- c) oceny postępów w opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

1.3 Metoda opracowania

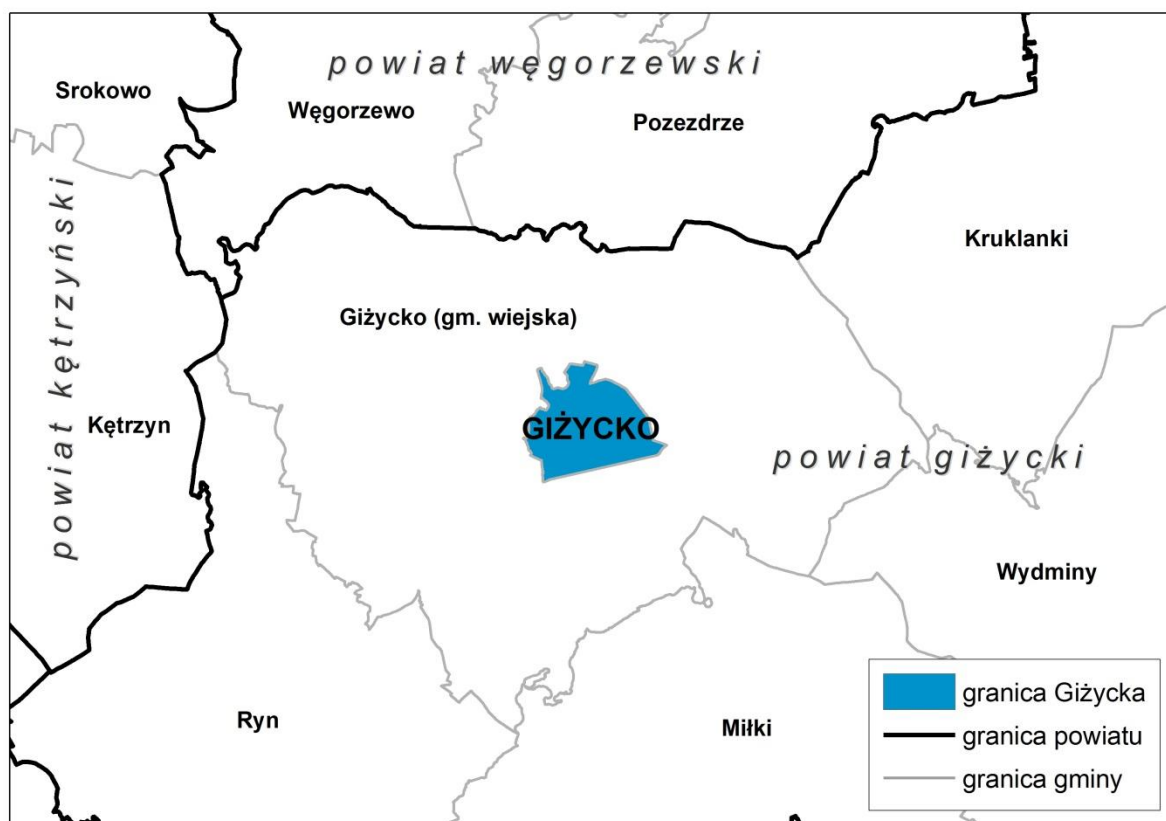
Przyjęta metoda polega na dokonaniu oceny stanu zagospodarowania przestrzennego Miasta Giżycka, próbie zidentyfikowania istniejących i oczekiwanych przez właścicieli nieruchomości procesów zmiany zagospodarowania w poszczególnych obszarach miasta, uwzględniając potrzebę ochrony krajobrazu, środowiska naturalnego oraz strukturę przestrzenną. Uwzględnia również przeanalizowanie zachodzących procesów w oparciu o obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, decyzje o warunkach zabudowy i ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzje o pozwoleniu na budowę oraz złożone wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych i zmiany studium. Dokonano również analizy zgodności ustaleń studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z wymogami obowiązujących przepisów.

Wykonana analiza obejmuje okres od 2015 r. do 2019 r.

1.4 Charakterystyka Giżycka

Giżycko jest miastem położonym w województwie warmińsko-mazurskim, jest siedzibą powiatu giżyckiego. Pełni funkcję lokalnego centrum usługowego, jest także ponadregionalnym ośrodkiem turystyczno-wypoczynkowym. Giżycko nazywane jest „stolicą Krainy Wielkich Jezior Mazurskich”, czy „żeglarską stolicą Polski”.

Schemat 1. Lokalizacja Giżycka



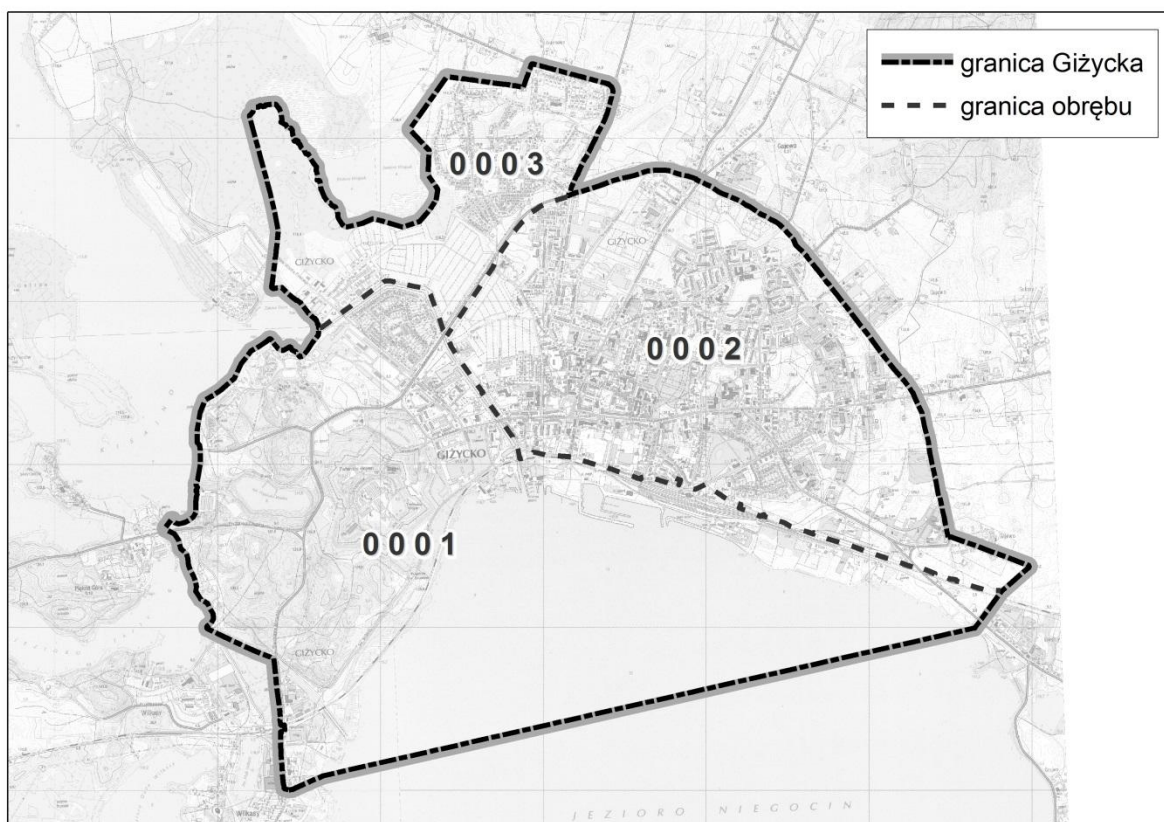
źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUGiK

Miasto Giżycko zajmuje powierzchnię ok. 1 371,14 ha (1,26% powierzchni powiatu giżyckiego). Graniczy tylko z jedną gminą – gminą wiejską Giżycko. Miasto składa się z 3 obrębów ewidencyjnych: nr 1, nr 2, nr 3. Granice między obrębami stanowi Kanał Łuczański, ul. Kolejowa, linia kolejowa nr 38 oraz obwodnica w ciągu drogi krajowej nr 59 i 63.

Tabela 1. Obręby ewidencyjne

Obręb	Pow. [ha]
nr 1	750,49
nr 2	454,15
nr 3	166,50
SUMA	1 371,14

Schemat 2. Podział miasta Giżycka na obręby ewidencyjne



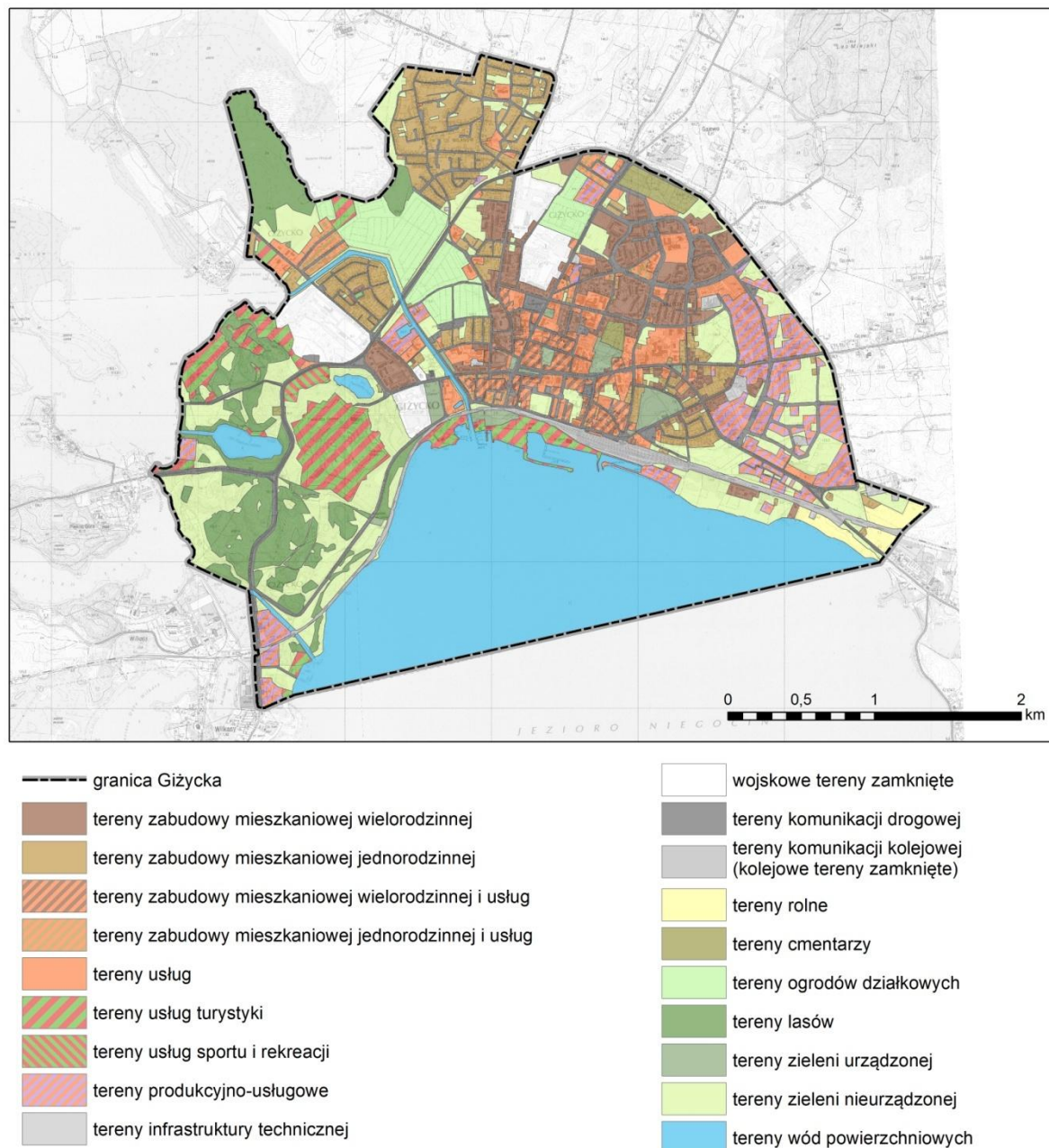
źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUGiK

Giżycko jest miastem powiatowym, zapewniającym dostęp do usług mieszkańcom regionu. W mieście dominującą gałęzią gospodarki są usługi. Przez Giżycko przebiega droga krajowa nr 63 relacji Perły – Łomża – Siedlce – Sławatycze (przejście graniczne), zaczyna się tutaj droga krajowa nr 59 prowadząca przez Mrągowo do Rozóg. Od DK 59 odchodzi droga wojewódzka nr 592 relacji Giżycko – Kętrzyn – Bartoszyce. W mieście zlokalizowana jest stacja kolejowa położona na linii kolejowej nr 38 relacji Białystok – Ełk – Głomno. Miasto posiada pasażerskie połączenia kolejowe m.in. z Białymstokiem, Gdańskiem, Olsztynem, Poznaniem, Warszawą.

Miasto znajduje się na Pojezierzu Mazurskim, w Krainie Wielkich Jezior Mazurskich. Położone jest pomiędzy dwoma jeziorami: Niegocin i Kisajno. Giżycko częściowo położone jest na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich. Położenie oraz wyjątkowe walory przyrodniczo-krajobrazowe wpływają na możliwości rozwoju turystycznego miasta.

Liczba ludności miasta Giżycka w 2018 r. wynosiła 29 396 osób, w odniesieniu do 2010 r. liczba mieszkańców zmniejszyła się o 790 osób. Gęstość zaludnienia wynosi 2 143 os/km². Ponad 60,2% ludności w mieście stanowią osoby w wieku produkcyjnym. W mieście odnotowuje się ujemny przyrost naturalny, w 2018 r. liczba zgonów była większa o 37 od liczby urodzeń. Również w ostatnich latach ujemne jest saldo migracji, które w 2018 r. wyniosło -76 osób¹.

Schemat 3. Obecne użytkowanie terenu



źródło: opracowanie własne na podstawie danych PODGiK, SUIKZP

Największy obszar miasta zajmują tereny wód powierzchniowych (26%), z czego 95% zajmują wody Jeziora Niegocin. Występuje także Kanał Niegociński, Kanał Łuczański, Jezioro Popówka Duża i Jezioro Popówka Mała. Drugą co do wielkości powierzchnię zajmuje zieleń nieurządzona (15%)

¹Dane BDL GUS

występująca w zachodniej i wschodniej części miasta. Prawie 9% miasta zajmują tereny komunikacji drogowej. Niewiele mniej obejmuje obszary lasów występujących w północno zachodniej części w rejonie Jeziorze Wojsak oraz w zachodniej w rejonie Twierdzy Boyen.

Tabela 2. Zestawienie obecnego użytkowania terenu

Obecne zagospodarowanie	Pow. [ha]	Udział [%]
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	81,57	5,9
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	98,48	7,2
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług	21,40	1,6
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług	13,34	1,0
tereny usług	59,96	4,4
tereny usług turystyki	65,99	4,8
tereny usług sportu i rekreacji	4,58	0,3
tereny produkcyjno-usługowe	71,51	5,2
tereny infrastruktury technicznej	4,95	0,4
wojskowe tereny zamknięte	47,80	3,5
tereny komunikacji drogowej	118,03	8,6
tereny komunikacji kolejowej (kolejowe tereny zamknięte)	22,10	1,6
tereny rolne	11,71	0,9
tereny cmentarzy	10,56	0,8
tereny ogrodów działkowych	52,42	3,8
tereny lasów	103,60	7,5
tereny zieleni urządzonej	16,70	1,2
tereny zieleni nieurządzonej	209,12	15,2
tereny wód powierzchniowych	358,62	26,1
SUMA	1372,44	100,0

źródło: opracowanie własne na podstawie danych PODGiK, SUIKZP

Tereny zabudowy zajmują łącznie ponad 30% powierzchni miasta. Składa się na nią zabudowa usługowa (9,5%), mieszkaniowa jednorodzinna (8%), mieszkaniowa wielorodzinna (7,5%) oraz produkcyjno-usługowa (5%). Turystyka, sport i rekreacja obejmują ponad 50% terenów usług.

Tabela 3. Zestawienie obecnego użytkowania terenu

Obecne zagospodarowanie	Pow. [ha]	Udział [%]
tereny zabudowy	416,83	30,4
tereny zieleni	404,11	29,4
tereny wód powierzchniowych	358,62	26,1
tereny komunikacji drogowej i infrastruktury	122,98	9,0
tereny komunikacji kolejowej (kolejowe tereny zamknięte)	22,10	1,6
wojskowe tereny zamknięte	47,80	3,5

źródło: opracowanie własne na podstawie danych PODGiK, SUIKZP

Giżycko jest miastem garnizonowym, a pięć terenów zamkniętych wyznaczonych na podstawie Decyzji nr 38/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 13 marca 2019 r. obejmują 3,5% powierzchni miasta. Pozostały obszar miasta zajmują cmentarze, zieleni urządzona, tereny rolne, infrastruktura techniczna i obszary kolejowe.

2 PRZEDSTAWIENIE DOKUMENTÓW I ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

2.1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko przyjęte zostało Uchwałą Nr VI/18/2019 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 27 lutego 2019 r. Zostało sporządzone zgodnie z zapisami obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Studium – zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – jest podstawowym dokumentem określającym politykę przestrzenną miasta, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego, wizję rozwoju miasta oraz działania mające doprowadzić do realizacji tej wizji. Co więcej, art. 9 ust. 4 ustawy brzmi: *Ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*. Ponadto, zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy, plan miejscowy nie może naruszać ustaleń Studium.

Rozporządzenie określa zakres projektu Studium w części tekstowej i graficznej, uwzględniając w szczególności wymogi dotyczące materiałów planistycznych, skali opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych.

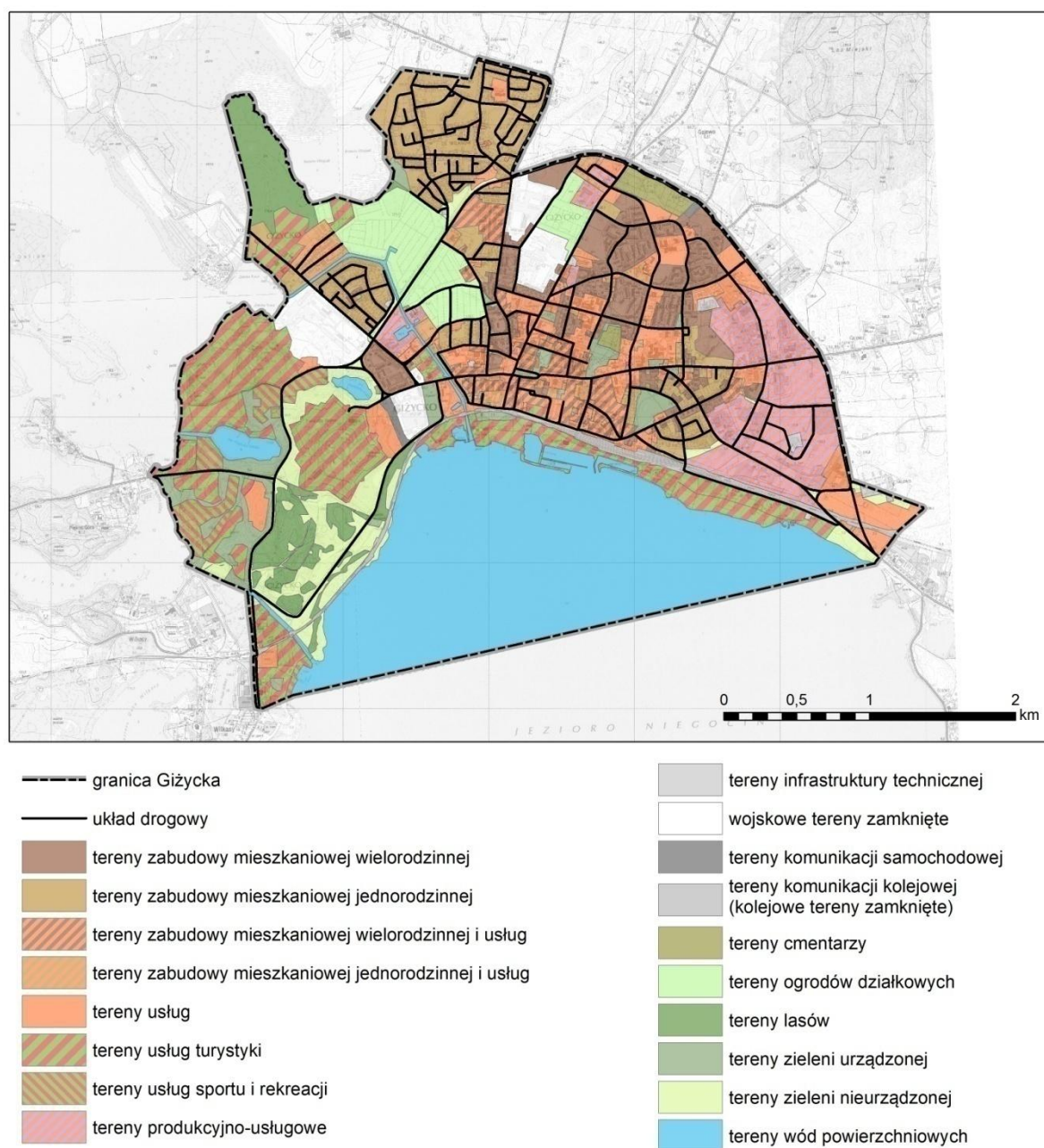
Zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2019 r. poz. 1396 ze zm.) na potrzeby studium gminy należy sporządzić opracowanie ekofizjograficzne (art. 72 ust. 4 ww. ustawy). Miasto Giżycko posiada opracowanie ekofizjograficzne sporządzone na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto w 2008 r. weszła w życie 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 283 ze zm.), wprowadzająca obowiązek przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko oraz sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko do projektu studium, która została sporządzona przy zmianie Studium.

2.1.1 Ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Przyjęta polityka przestrzenna miasta zmierza do uzupełniania działek niezagospodarowanych w wykształconej tkance miejskiej zabudową mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną oraz usługową. Studium przewiduje rozwój strefy przemysłowej we wschodniej części Giżycka. Funkcja usług wprowadzona ma zostać również w rejonie ul. Obwodowej i Białostockiej. Pas wybrzeża Jeziora Niegocin w części centralnej i wschodniej opierać ma się na dalszym rozwoju funkcji usług turystyki, w tym turystyki wodnej. Po wschodniej stronie Twierdzy Boyen, wzdłuż projektowanej drogi i terenów parkingów wskazano nowy teren zabudowy usługowej. Największe zmiany w zagospodarowaniu mogą zająć na zachód od ul. Moniuszki do granicy miasta, gdzie wprowadzono duże obszary terenów usług turystyki, sportu i rekreacji.

Schemat 4. Ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (generalizacja)



źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Giżycku

W kierunkach zagospodarowania przestrzennego niezmiennie największy udział przypada na tereny wód powierzchniowych. Porównując do obecnego zagospodarowania udział zieleni nieurządzonej spadnie aż o 10 p.p. Kosztem tego nastąpi znaczny wzrost terenów usług, do ponad 21%, z czego turystyka, sport i rekreacja obejmie aż 62%. Spadek terenów zieleni nieurządzonej wynika głównie ze wskazania funkcji usług turystyki, sportu i rekreacji nad jeziorem Niegocin oraz w zachodniej części miasta. Zwrócić uwagę należy na skalę opracowania oraz dopuszczenie lokalizowania różnych form zieleni na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Forma usług turystyki, sportu i rekreacji zakłada duży udział powierzchni biologicznie czynnej.

Zabudowa mieszkaniowa zajmie 23% terenów miasta, z niewielką przewagą jednorodzinnej nad wielorodzinną. Pod funkcje usługowo-przemysłową przeznacza się 7% powierzchni miasta. Powierzchnia obszarów leśnych została zmniejszona do 4%, przy czym udział terenów zieleni urządzonej wzrośnie do 3%. W kierunkach zagospodarowania przestrzennego miasta nie przewidziano terenów rolnych. Ogródki działkowe mają objąć 4,5%, a cmentarze prawie 1% powierzchni miasta.

Tabela 4. Zestawienie ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Przeznaczenie	Powierzchnia [ha]	Udział [%]
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	103,51	7,5
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	135,38	9,9
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług	41,57	3,0
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług	26,21	1,9
tereny usług	111,45	8,1
tereny usług turystyki	160,13	11,7
tereny usług sportu i rekreacji	22,11	1,7
tereny produkcyjno-usługowe	98,60	7,2
tereny infrastruktury technicznej	4,01	0,3
tereny zamknięte	50,14	3,7
tereny komunikacji drogowej	2,90	0,2
tereny komunikacji kolejowej	18,76	1,4
tereny rolne	–	–
tereny cmentarzy	11,11	0,8
tereny ogrodów działkowych	61,35	4,5
tereny lasów	55,46	4,0
tereny zieleni urządzonej	47,27	3,4
tereny zieleni nieurządzonej	69,03	5,0
tereny wód powierzchniowych	352,30	25,7

źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Giżycku

Tereny zabudowy zająć mają 51% (698,96 ha), natomiast obszary zieleni prawie 18% powierzchni miasta. W obowiązującym studium drogi zostały przedstawione liniowo, przez co nie została wyodrębniona ich powierzchnia. Studium nie wskazuje nowych inwestycji drogowych poza drogą łączącą ul. Moniuszki i św. Brunona oraz nowego mostu nad Kanałem Łuczańskim. Różnica w wielkości obszaru wód powierzchniowych wynika z ujęcia części wód jeziora Niegocin w kierunkach studium pod funkcje usług turystyki (m.in. port).

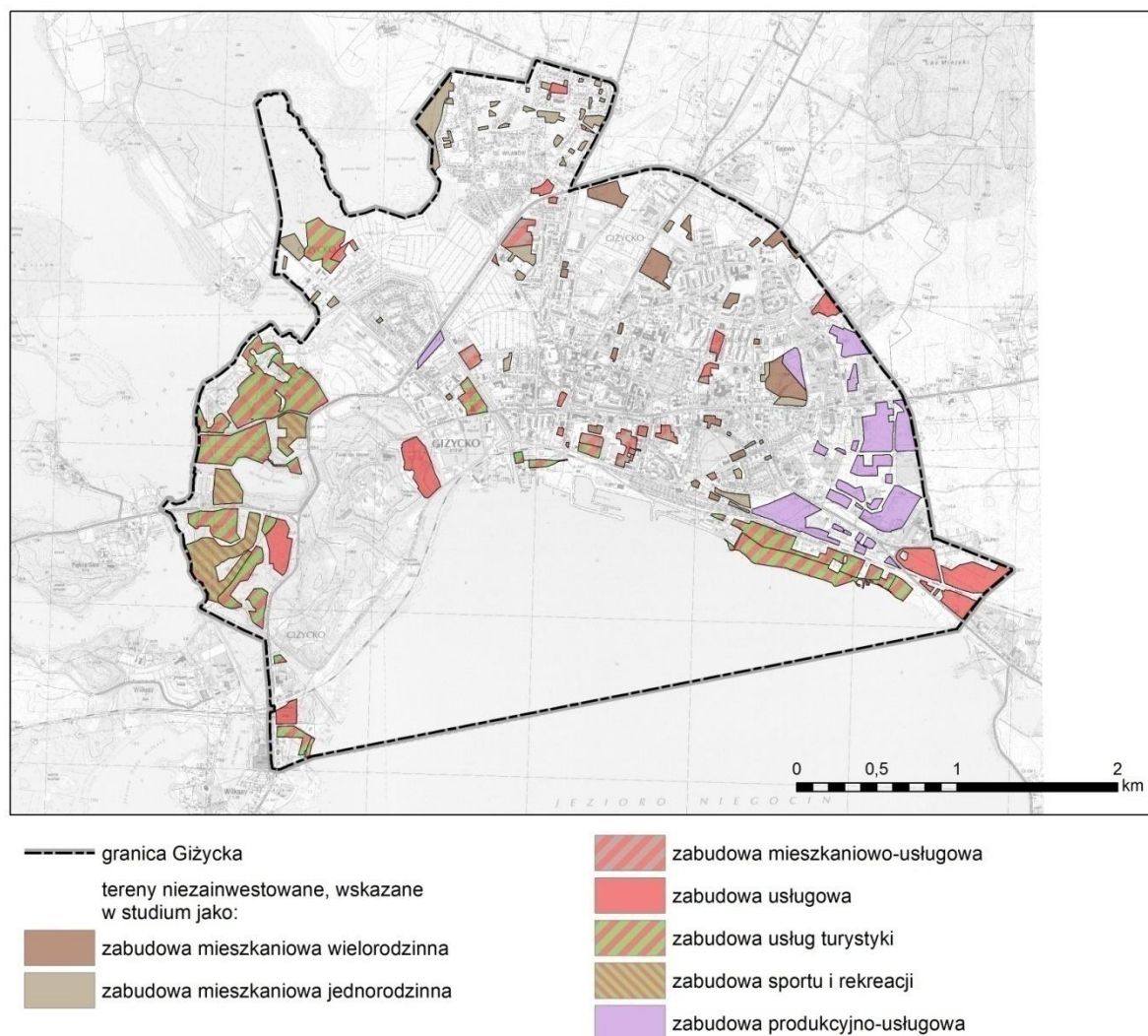
Z punktu widzenia polityki przestrzennej przyjęte założenia rozwoju oraz wskazane obszarowo tereny przeznaczeń są poprawne. Giżycko jako znaczący ośrodek turystyczny posiada tereny pod rozwój funkcji z tego zakresu. Wyzwaniem rozwojowym jest wykreowanie całorocznej atrakcyjności miasta. Jako ośrodek sportów żeglarskich obecnie wykazuje dużą sezonowość – duża liczba odwiedzających w sezonie letnim, niewielka zimą.

Giżycko jak i inne miasta na terenie całego kraju borykają się z problemami występującymi w strefie śródmiejskiej. Należy do nich depopulacja stref centralnych, zanik handlu będący skutkiem rozwoju sklepów dyskontowych, centrów handlowych oraz zakupów internetowych czy zmiana sposobu spędzania wolnego czasu (atrakcyjność kompleksów handlowych ulokowanych peryferyjnie). Analiza zapisów studium wskazuje, iż na terenie śródmieścia wskazano wielofunkcyjne

tereny mieszkaniowo-usługowe, zachowując lokalizację usług centrowych o zasięgu ogólnomiejskim i regionalnym. Ze względu na mnogość i bliskość punktów usługowych obszar centralny jest atrakcyjny dla lokalizowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W kontekście turystycznego charakteru miasta podkreślić należy również negatywne skutki przeznaczania dużej liczby mieszkańców na wynajem krótkoterminowy.

Działania podejmowane w śródmieściu powinny zmierzać do kompleksowej rewitalizacji tego terenu, integrującą sferę społeczną, gospodarczą oraz przestrzenną. W aspekcie przestrzennym i estetycznym regulacji wymagają przepisy z zakresu stosowania ogrodzeń osiedli mieszkaniowych, czy lokalizacji reklamy. Zapisy te w obecnym obiegu prawnym mogą być regulowane przez „uchwałę w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane”, która możliwa jest do podjęcia na podstawie Ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r., poz. 744 z późn. zm.).

Schemat 5. Niezagospodarowane tereny wskazane w studium pod zabudowę



źródło: opracowanie własne

Spółród wskazanych 698,96 ha terenów do zabudowy 179,60 ha (25,70%) pozostaje dotychczas niezagospodarowane. Największą powierzchnią możliwość rozwoju posiada funkcja usług turystyki – 66,09 ha. Kolejna jest zabudowa produkcyjno-usługowa 32,53 ha oraz zabudowa usługowa 26,56 ha. Tereny możliwe do lokalizacji wszystkich rodzajów funkcji mieszkaniowych wynoszą ok. 38,46 ha. Niezainwestowane tereny sportu i rekreacji łącznie obejmują 16,33 ha.

W centralnej części miasta niezagospodarowane działki wskazane są pod mieszane funkcje mieszkaniowo-usługowe. Zabudowa wielorodzinna możliwa jest do lokalizacji w rejonie skrzyżowania ul. Obwodowej i Nowowiejskiej, Al. 1 Maja oraz ul. Grodzieńskiej. Obszary pod funkcje usługowe wskazano w rejonie skrzyżowania ul. Moniuszki i Chopina oraz na wschód od Twierdzy Boyen. W rejonie skrzyżowania ul. Obwodowej i Białostockiej oraz ul. Obwodowej i Jagiełły dopuszczona jest lokalizacja usług handlu wielkopowierzchniowego.

Tereny możliwe do zagospodarowania funkcją produkcyjno-usługową zlokalizowane są wokół terenów istniejącej strefy przemysłowej we wschodniej części Giżycka. Tereny usług turystyki, sportu i rekreacji o największym areale zlokalizowane są w zachodniej części Giżycka, w rejonie ul. Moniuszki i ul. Chopina oraz pomiędzy jeziorem Niegocin a linią kolejową, we wschodniej części miasta.

2.1.2 Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Uchwałą nr XV/98/2019 Rady Miejskiej Giżycka z dnia 25 września 2019 r. przystąpiono do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycka. Zmianie podlega teren o powierzchni ok. 0,76 ha położony w rejonie skrzyżowania ul. Mickiewicza i ul. Kętrzyńskiego. Jest to teren „Centrum Handlowego Dominik”, dla którego obecne studium przewiduje funkcję usługową. Zmiana polega na wprowadzeniu funkcji mieszkalno-usługowej.

Schemat 6. Procedowana zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego



źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Giżycku

2.2 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

2.2.1 Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Na obszarze miasta Giżycka obowiązuje obecnie 26 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uchwalonych w latach 1999–2019. Łącznie zajmują one powierzchnię ok. 534 ha, co stanowi ok. 38,98% obszaru miasta (ok. 51,32% obszaru miasta poza jeziorem Niegocin).

Największą powierzchnię, prawie 116 ha, ma 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.

Miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego pokryte jest w głównej mierze śródmieście, tereny w zachodniej części miasta wzdłuż obwodnicy, osiedle Wilanów, część osiedla XXX-lecia Wolnych Wyborów. Trzy najstarsze plany miejscowe sporządzono na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, przed uchwaleniem obecnego studium sporządzono łącznie 24 plany miejscowe.

Tabela 5. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

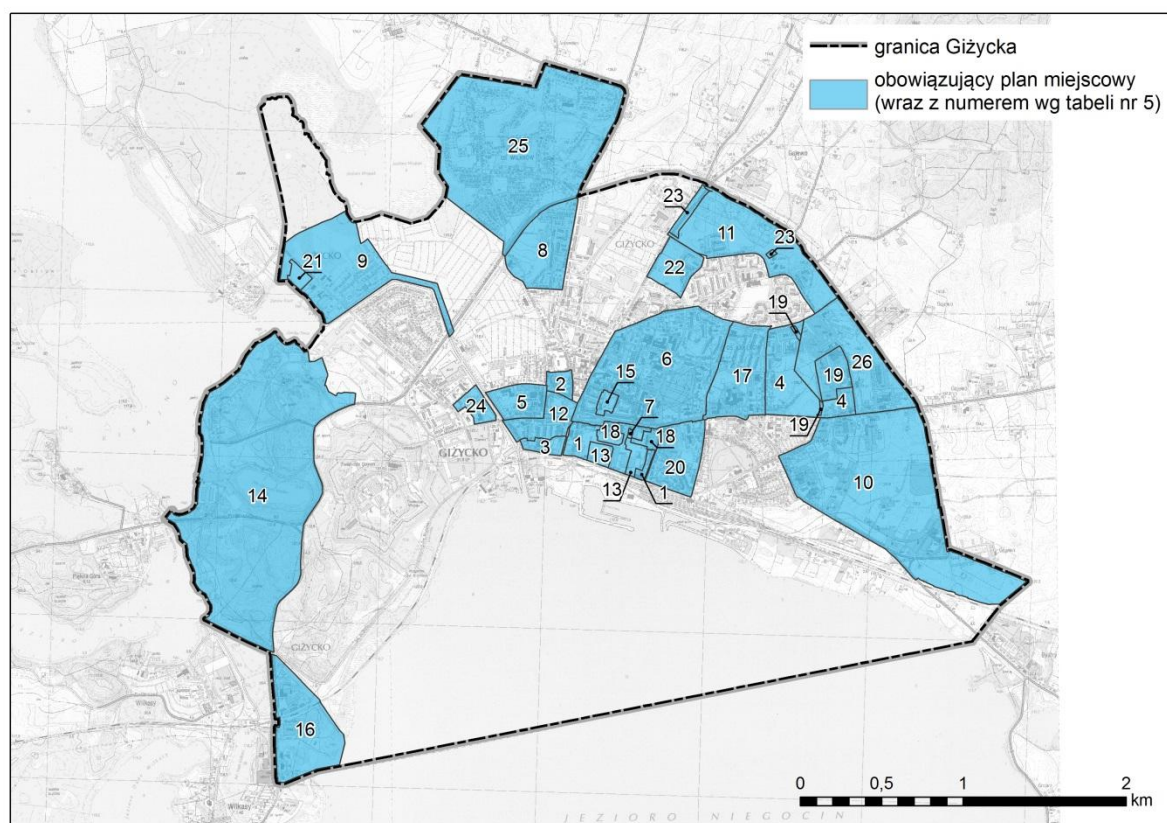
Lp.	Nazwa planu miejscowego	Uchwała Rady Miejskiej w Giżycku	Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego	Pow. [ha]
1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Śródmieścia miasta Giżycka, zawartego między ulicami: Dąbrowskiego, Kolejową, przedłużeniem 1 Maja, Placem Grunwaldzkim i Warszawską	Nr VI/8/99 z dnia 24 lutego 1999 r.	Nr 22 poz. 283 z dnia 10 maja 1999 r.	7,44
2.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego pomiędzy ulicami: Konarskiego, 3 Maja, Sikorskiego i Okrzei	Nr XXXIX/74/01 z dnia 5 października 2001 r.	Nr 122 poz. 1689 z dnia 16 listopada 2001 r.	2,26
3.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu śródmieścia miasta Giżycka – terenu zawartego między ulicami Nadbrzeżną, Kolejową, Al. 1 Maja oraz istniejąca zabudową mieszkaniową wielorodzinną	Nr XLVI/25/02 z dnia 26 kwietnia 2002 r.	Nr 71 poz. 1084 z dnia 14 czerwca 2002 r.	2,28
4.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego między ulicami: Staszica, Suwalską, Obwodową i Jagiełły w Giżycku	Nr XXVII/3/05 z dnia 8 lutego 2005 r.	Nr 44 poz. 631 z dnia 21 kwietnia 2005 r.	15,85
5.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego między ulicami: 3 Maja, Sikorskiego, Olsztyńską oraz kanałem Łuczańskim (obecna nazwa kanał Giżycki) w Giżycku	Nr XLII/41/06 z dnia 31 maja 2006 r.	Nr 106 poz. 1688 z dnia 7 sierpnia 2006 r.	6,38
6.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego między ulicami: Warszawską, Wodociągową, Jagiełły, Daszyńskiego, Al. 1 Maja i Placem Grunwaldzkim	Nr XLII/43/06 z dnia 31 maja 2006 r.	Nr 106 poz. 1689 z dnia 7 sierpnia 2006 r.	48,45

7.	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 w Giżycku	Nr IX/44/07 z dnia 21 czerwca 2007 r.	Nr 120 poz. 1667 z dnia 10 sierpnia 2007 r.	0,15
8.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego między ulicami: Nowowiejską, Drzymały, Wilanowską i Obwodową w Giżycku	Nr XXIV/68/08 z dnia 2 października 2008 r.	Nr 196 poz. 3046 z dnia 22 grudnia 2008 r.	15,85
9.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowo-mieszkaniowej przy al. Wojska Polskiego i kanale Giżyckim w Giżycku	Nr XL/36/10 z dnia 29 kwietnia 2010 r.	Nr 91 poz. 1436 z dnia 25 czerwca 2010 r.	27,71
10.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowo-przemysłowo-mieszkaniowej przy ulicy Suwalskiej, Gdańskiej, Białostockiej, linii kolejowej i ul. Obwodowej w Giżycku	Nr XLIII/59/10 z dnia 1 lipca 2010 r.	Nr 130 poz. 1776 z dnia 26 sierpnia 2010 r.	76,29
11.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego między ulicami: Kazimierza Wielkiego, Królowej Jadwigi, Aleją 1-go Maja, Szosą Obwodową oraz Jagiełły w Giżycku	Nr IX/31/11 z dnia 27 kwietnia 2011 r.	Nr 81 poz. 1419 z dnia 24 czerwca 2011 r.	26,17
12.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej przy ul. Olsztyńskiej, Kanale Giżyckim, ul. Unii Europejskiej, 1-go Maja, 3-go Maja i Sikorskiego w Giżycku	Nr XV/107/11 z dnia 17 listopada 2011 r.	poz. 340 z dnia 25 stycznia 2012 r.	7,21
13.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowej przy ul. Kolejowej w Giżycku	Nr XVIII/812/12 z dnia 15 marca 2012 r.	poz. 1660 z dnia 23 maja 2012 r.	3,79
14.	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	Nr XII/73/2015 z dnia 20 sierpnia 2015 r.	poz. 3351 z dnia 28 września 2015 r.	115,74
15.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowej między Placem Grunwaldzkim i ul. Mickiewicza w Giżycku	Nr XIII/91/2015 z dnia 17 września 2015 r.	poz. 3789 z dnia 3 listopada 2015 r.	1,37
16.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Moniuszki, między Kanałem Niegocińskim a granicą administracyjną miasta	Nr XV/99/2015 z dnia 22 października 2015 r.	poz. 4409 z dnia 2 grudnia 2015 r.	20,66
17.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowej i mieszkaniowej, zawartego pomiędzy ulicami Jagiełły, Staszica, Warszawską i Wodociągową w Giżycku	Nr XV/98/2015 z dnia 22 października 2015 r.	poz. 5093 z dnia 18 grudnia 2015 r.	17,19

18.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej położonych przy ulicy Warszawskiej w Giżycku	Nr XXI/31/2016 z dnia 30 marca 2016 r.	poz. 2444 z dnia 10 czerwca 2016 r.	3,04
19.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy przemysłowej przy ul. Przemysłowej w Giżycku	Nr XXIII/56/2016 z dnia 25 maja 2016 r.	poz. 3017 z dnia 18 lipca 2016 r.	5,39
20.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zawartego między ulicami: Dąbrowskiego, Warszawską, Bohaterów Westerplatte i Kolejową w Giżycku	Nr XXVII/107/2016 z dnia 28 września 2016 r. sprostowanie: Nr XLVII/147/2017 z dnia 29 listopada 2017 r.	poz. 82 z dnia 4 stycznia 2017 r. sprostowanie: poz. 130 z dnia 5 stycznia 2018 r.	11,72
21.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy usługowo-mieszkaniowej przy al. Wojska Polskiego i kanale Giżyckim w Giżycku	Nr XXXVII/69/2017 z dnia 26 kwietnia 2017 r.	poz. 2681 z dnia 9 czerwca 2017 r.	1,39
22.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego kwartału zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pomiędzy Aleją 1-go Maja oraz ulicami: Królowej Jadwigi i Kombatantów w Giżycku	Nr XXXVIII/82/2017 z dnia 24 maja 2017 r.	poz. 2934 z dnia 5 lipca 2017 r.	6,84
23.	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	Nr XXXVIII/83/2017 z dnia 24 maja 2017 r.	poz. 2935 z dnia 5 lipca 2017 r.	1,94
24.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego między Kanałem Giżyckim i ulicami: Moniuszki, Wojska Polskiego i Łuczańską w Giżycku	Nr XL/101/2017 z dnia 28 czerwca 2017 r.	poz. 3961 z dnia 6 października 2017 r.	3,06
25.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla Wilanów w Giżycku	Nr XIV/83/2019 z dnia 28 sierpnia 2019 r.	poz. 4954 z dnia 14 października 2019 r.	83,58
26.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu dzielnicy przemysłowo-usługowej we wschodniej części miasta Giżycko	Nr XX/136/2019 z dnia 18 grudnia 2019 r.	poz. 763 z dnia 6 lutego 2020 r.	23,06

źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Giżycku

Schemat 7. Granice obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego



źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Giżycku

2.2.2 Zgodność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego powstawały w oparciu o różne studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania. Jedynie plany nr 25 i 26² zostały sporządzone w oparciu o obecnie obowiązujące studium.

Przeanalizowano ustalenia miejscowych planów w odniesieniu do obecnego dokumentu studium. Pod uwagę wzięto przeznaczenie terenu oraz wskazane w studium wskaźniki: maksymalną wysokość zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy oraz minimalną powierzchnię biologicznie czynną. Plany miejscowe, zależnie od okresu powstania zawierają różny zestaw parametrów – w największej liczbie przypadków wskazują wysokość zabudowy wyrażoną w liczbie kondygnacji. Szczegółowy zakres parametrów zawartych w poszczególnych planach zawarto w rozdziałach 3.3. oraz 3.4.

W pełni zgodne z obowiązującym studium są plany nr 25 i 26. Za zgodne uznano również plany nr 1, 2 oraz 6. Plan nr 4 wskazuje realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie wskazanym w studium pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (studium dopuszcza jedynie utrzymanie istniejącej zabudowy jednorodzinnej). Analogiczna sytuacja występuje w planie nr 10 i 17, w tym przypadku studium wskazuje tereny usług. Studium w obszarach usług turystyki również nie dopuszcza lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, a takie przeznaczenia wskazują plany nr 13, 14 i 16. W pozostałych przypadkach rozbieżności dotyczą minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalnej powierzchni zabudowy. Analizę różnic zawarto w tabeli nr 6.

² Numery miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wg tabeli nr 5.

Tabela 6. Zgodność obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Zgodność ze studium
1.	– Zgodny, jednakże plan nie określa wszystkich parametrów zawartych w studium.
2.	– Zgodny, jednakże plan nie określa wszystkich parametrów zawartych w studium.
3.	– Plan nie określa wszystkich parametrów zawartych w studium. – W terenach 2MU, 3MU, 7MU, 8MU dopuszczenie min. 20% PBC (wg studium min. 30%). – W terenie 6MU możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w studium zastrzeżenie budynków mieszkalnych wielorodzinnych do 4 lokali mieszkalnych.
4.	– Plan nie określa wszystkich parametrów zawartych w studium. – Przeznaczenie terenów C1MN, C3MN, C5MN, C7MN, C8MN, E3MN niezgodne z obecnym studium, które wskazuje tereny MW, gdzie dopuszczone jest jedynie utrzymanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. – W terenach A3MW PBC min. 20% (wg studium min. 30%) – utrzymanie sposobu zagospodarowania. – W terenie A4MN powierzchnia zabudowy max. 60% (wg studium max. 40%), PBC min. 20% (wg studium min. 40%) – utrzymanie sposobu zagospodarowania. – W terenach B4MN, B6MN powierzchnia zabudowy max. 50% (wg studium max. 40%) – utrzymanie sposobu zagospodarowania. – Teren F1MNU położony częściowo w obszarze MW studium. – W terenie F1MNU powierzchnia zabudowy max. 60% (wg studium max. 40%), PBC min. 20% (wg studium min. 40%). – W terenie G2U PBC min. 10% (wg studium min. 20%).
5.	– Plan nie określa wszystkich parametrów zawartych w studium. – W terenach 1MWU, 3UO, 4MWU, 6UI, 8MW, 10U, 11MWU, 12MWU, 13MWU powierzchnia zabudowy max. 70% (wg studium max. 60%).
6.	– Zgodny, jednakże plan nie określa wszystkich parametrów zawartych w studium.
7.	– Plan nie określa wszystkich parametrów zawartych w studium. – W terenie 1MU powierzchnia zabudowy max. 65% (wg studium max. 50%), PBC min. 15% (wg studium min. 30%).
8.	– Plan nie określa wszystkich parametrów zawartych w studium. – W terenach 11U, 12U PBC min. 10% (wg studium min. 25%). – W terenie 13U/MN PBC min. 20% (wg studium min. 30%).
9.	– Plan nie określa wszystkich parametrów zawartych w studium. – W terenach 16U/MN, 17U/MN PBC min. 25% (wg studium min. 30%). – W terenach 18U/MN, 20U/MN PBC min. 10% (wg studium min. 30%). – W terenie 19U/MN powierzchnia zabudowy max. 60% (wg studium max. 50%), PBC min. 10% (wg studium min. 30%).
10.	– Plan nie określa wszystkich parametrów zawartych w studium. – W terenach 2U, 3P, 5U, 6U, 10PSU, 12-19PSU, 22UMN, 23UMN, 24UMN, 25PSU, 27U, 30U, 32UP, 33-36PSU, 37-38U PBC min. 10% (wg studium min. 20%). – W terenie 11 PSU PBC min. 5% (wg studium min. 20%), powierzchnia zabudowy max. 70% (wg studium max. 60%). – W terenach 1MW/MN, 7MW PBC min. 25% (wg studium min. 30%). – Przeznaczenie terenów 43MN, 44MN, 45MN niezgodne z obecnym studium, które wskazuje tereny U.
11.	– Plan nie określa wszystkich parametrów zawartych w studium. – Plan dopuszcza w terenie 19U lokalizację usług o pow. sprzedaży powyżej 2000 m kw.,

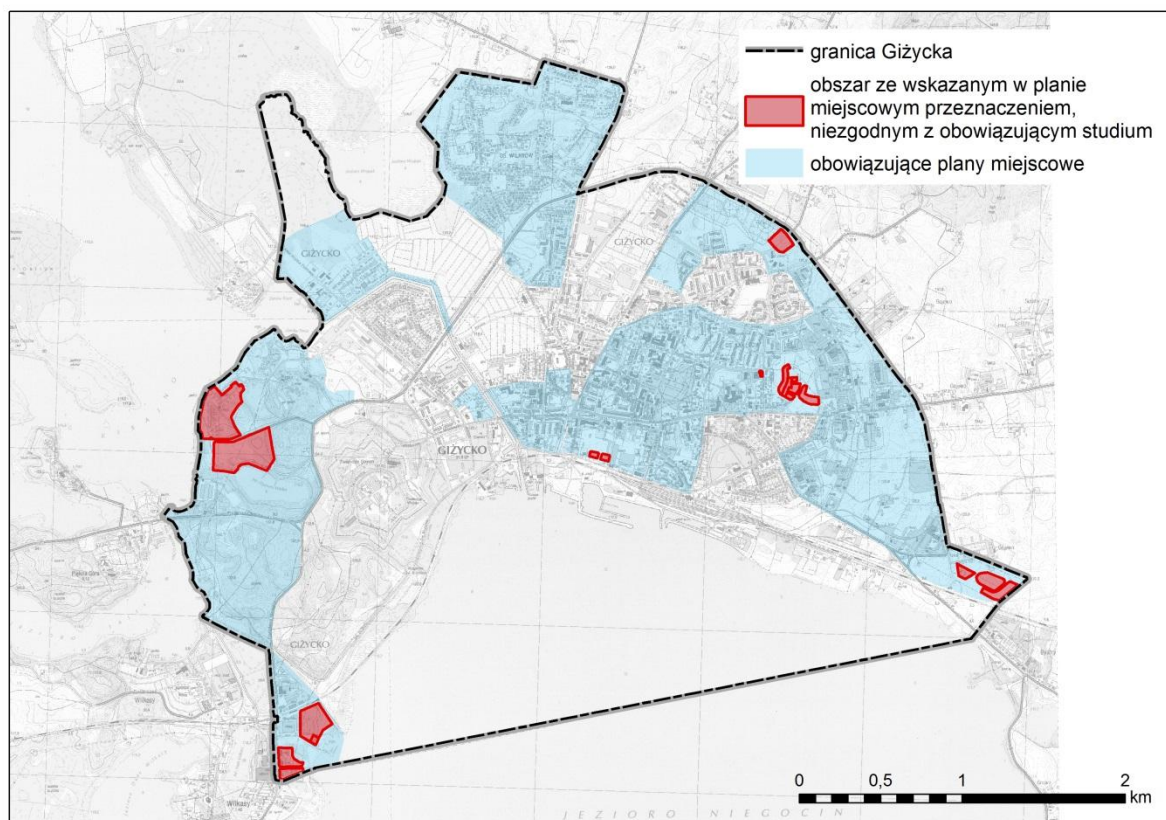
	w obecnym studium obszar ten położony jest w terenach KS i MW. Jednocześnie studium wskazuje tereny U/UC, w planie obowiązują natomiast zapisy dla terenów 11KS, 12U i 25U. – W terenie 2U, 13U PBC min. 5% (wg studium min. 20%). – W terenie 3MN PBC min. 10% (wg studium min. 40%). – W terenach 6-7MW, 10MW, 17-18MW, 20-22MW PBC min. 20% (wg studium min. 30%). – W terenie 9MW/U PBC min. 10% (wg studium min. 30%). – W terenie 12U PBC min. 5% (wg studium min. 10%). – W terenie 24MW/U PBC min. 5% (wg studium min. 30%), powierzchnia zabudowy max. 70% (wg studium max. 50%).
12.	– Plan nie określa wszystkich parametrów zawartych w studium. – Brak ustalenia PBC dla terenów MU, U, MW04. – W terenach MU01-02, MU04, MU06, MU09, MW04 powierzchnia zabudowy max. 90% (wg studium max. 50%). – W terenach MU03, MU05, MU07 powierzchnia zabudowy max. 80% (wg studium max. 50%). – W terenach MU02, MU06, MW05 PBC min. 25% (wg studium min. 30%), powierzchnia zabudowy max. 60% (wg studium max. 50%).
13.	– Plan nie określa wszystkich parametrów zawartych w studium. – W terenach A3UT, A4UT dopuszczenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej niezgodne z ustaleniami obecnego studium. – W terenach MWU, A3UT, A4UT uzależnienie PBC od powierzchni mieszkaniowej. Brak określenia powierzchni zabudowy dla funkcji mieszkaniowej.
14.	– Plan nie określa wszystkich parametrów zawartych w studium. – W terenie 1 oraz 6 UT/US dopuszczona jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej, obecne studium nie dopuszcza w terenach UT zabudowy tego typu. – W terenie 6UT/US powierzchnia zabudowy i PBC uzależnione od typu usług. Dla hotelarstwa i gastronomii dopuszczone min. PBC 20% i pow. zab. max. 50%, gdzie w studium odpowiednio PBC min. 40% i pow. zab. max. 40%. – W terenie 14UT, 19UT, 25UT PBC min. 30% (wg studium min. 40%), powierzchnia zabudowy max. 50% (wg studium max. 40%). – W terenie 20UT, 40UT PBC min. 30% (wg studium min. 40%). – W terenie 13UT PBC min. 20% (wg studium min. 40%), powierzchnia zabudowy max. 50% (wg studium max. 40%). – W terenie 29US PBC min. 20% (wg studium min. 30%).
15.	– Plan nie określa wszystkich parametrów zawartych w studium. – W terenie 1.U wysokość zabudowy do 20 m (wg studium do 15 m), PBC min. 5% (wg studium min. 20%) z dopuszczeniem bilansowania poza działką budowlaną.
16.	– W terenach 10UM, 11U/MN, 12UT/MN, 13UM, 16MW/MN dopuszczona lokalizacja zabudowy mieszkaniowej, w studium teren oznaczony symbolem UT, bez możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej (w terenie 16MW/MN zabudowa istniejąca). – W terenach 10UM, 12 UT/MN, 13UM, 16MW/MN PBC min. 30% (wg studium min. 40%). – W terenach 2UT, 3UT, 11U/MN i 15UT powierzchnia zabudowy max. 50% (wg studium max. 40%), PBC min. 20% (wg studium min. 40%).
17.	– Plan nie określa wszystkich parametrów zawartych w studium. – W terenie MU.05 dopuszczona lokalizacja zabudowy mieszkaniowej (zabudowa istniejąca), w studium teren oznaczony symbolem U, bez możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej. – W terenach MW.01, MW.02, MU.02, MU.04 PBC min. 25% (wg studium min. 30%). – W terenie MN.01 powierzchnia zabudowy max. 50% (wg studium max. 40%). – W terenie U.02-05, UP.02, UP.04 brak ustalenia PBC.

18.	– Plan nie określa wszystkich parametrów zawartych w studium. – W terenie MW.01 PBC min. 25% (wg studium min. 30%). – W terenie MW.02 PBC min. 25% (wg studium min. 30%) powierzchnia zabudowy max. 60% (wg studium max. 50%). – W terenie MU.01 powierzchnia zabudowy max. 60% (wg studium max. 50%). – W terenie MU.02 PBC min. 20% (wg studium min. 30%) powierzchnia zabudowy max. 95% (wg studium max. 50%). – W terenie MU.03 PBC min. 10% (wg studium min. 30%) powierzchnia zabudowy max. 80% (wg studium max. 50%). – W terenie MU.04 PBC min. 20% (wg studium min. 30%) powierzchnia zabudowy max. 80% (wg studium max. 50%). – W terenie MU.05 brak ustalenia dla PBC, powierzchnia zabudowy max. 100% (wg studium max. 50%). – W terenach U.01 i UK.01 brak ustalenia PBC.
19.	– W terenie 1P maksymalna wysokość budynków 25 m (wg studium max. 15 m), PBC min. 5% (wg studium min. 20%). – W terenie 2P maksymalna wysokość budynków 25 m (wg studium max. 15 m), PBC min. 3% (wg studium min. 20%).
20.	– Plan nie określa wszystkich parametrów zawartych w studium (brak maksymalnej powierzchni zabudowy oraz wysokości zabudowy w metrach). – W terenach MU, UA brak ustalenia PBC. – W terenie 1MN PBC min. 25% (wg studium min. 40%).
21.	– W terenie 3UT PBC min. 30% (wg studium min. 40%).
22.	– W terenie 1MW PBC min. 25% (wg studium min. 30%).
23.	– W terenie 1MW PBC min. 20% (wg studium min. 30%).
24.	– W terenie 1MN PBC min. 30% (wg studium min. 40%). – W terenie 1MW PBC min. 10% (wg studium min. 30%). – W terenie 1UT PBC min. 25% (wg studium min. 40%) powierzchnia zabudowy max. 50% (wg studium max. 40%).
25.	– Zgodny
26.	– Zgodny

źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Giżycku

Przystąpienie do zmiany miejscowego planu zagospodarowania, który nie określa niektórych parametrów zagospodarowania terenu lub ustalenia te są mniej restrykcyjne niż w studium mogą doprowadzić do konfliktów na etapie procedury planistycznej.

Schemat 8. Obszary ze wskazanymi w planie miejscowym przeznaczeniem, niezgodnym z obowiązującym studium



źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Giżycku

2.2.3 Ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego mają na celu ustalenie przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy.

Dominującą funkcją wyznaczoną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jest komunikacja drogowa (tereny dróg, parkingów, garaży), która stanowi 19,25% powierzchni opracowań. Kolejne pod względem areálu przeznaczenia to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (14,47%), zabudowa usługowa (13,49%) oraz zabudowa usług turystyki (10,31%).

Wskazane w planach miejscowych tereny zabudowy obejmują 354,53 ha (66,29%). Obszary komunikacji i infrastruktury technicznej zostały wskazane na 110,21 ha (20,61%). Najmniejszą powierzchnię w dokumentach planistycznych przeznaczono pod zieleni oraz wody powierzchniowe – jest to łącznie 70,07 ha (13,10%). Udział pozostałych terenów w ogólnej powierzchni planów oraz stopień ich wykorzystania przedstawia tabela nr 7.

Tabela 7. Przeznaczenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Przeznaczenie	Powierzchnia [ha]	Udział [%]
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	45,65	8,54
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	77,37	14,47
tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	39,98	7,48
tereny zabudowy usługowej	72,15	13,49

tereny zabudowy usług turystyki	55,14	10,31
tereny zabudowy usług sportu i rekreacji	16,70	3,12
tereny zabudowy produkcyjno-usługowej	47,54	8,89
tereny dróg, parkingów, garaży	102,96	19,25
tereny kolejowe	0,57	0,11
tereny infrastruktury technicznej	6,68	1,25
tereny cmentarzy	10,21	1,91
tereny zieleni publicznej	37,24	6,96
tereny zieleni izolacyjnej i nieurządzonej	6,56	1,23
tereny lasów	3,39	0,63
tereny wód	12,67	2,37
SUMA	534,80	100,00

źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Giżycku

Przeznaczenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przedstawiono na załączniku nr 1.

Większość obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego jest zagospodarowana. Obszary niezabudowane, określone do zmiany sposobu zagospodarowania mają łączną powierzchnię 117,04 ha tj. ok. 21,9% obszarów objętych planami miejscowymi. Największą możliwość rozwoju na podstawie obowiązujących dokumentów posiada funkcja usług turystyki – niezagospodarowanych jest ok. 41,06 ha. Następnie plasuje się zabudowa usługowa oraz produkcyjno-usługowa. W planach miejscowych występuje najmniejsza możliwość lokalizowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 3,37 ha.

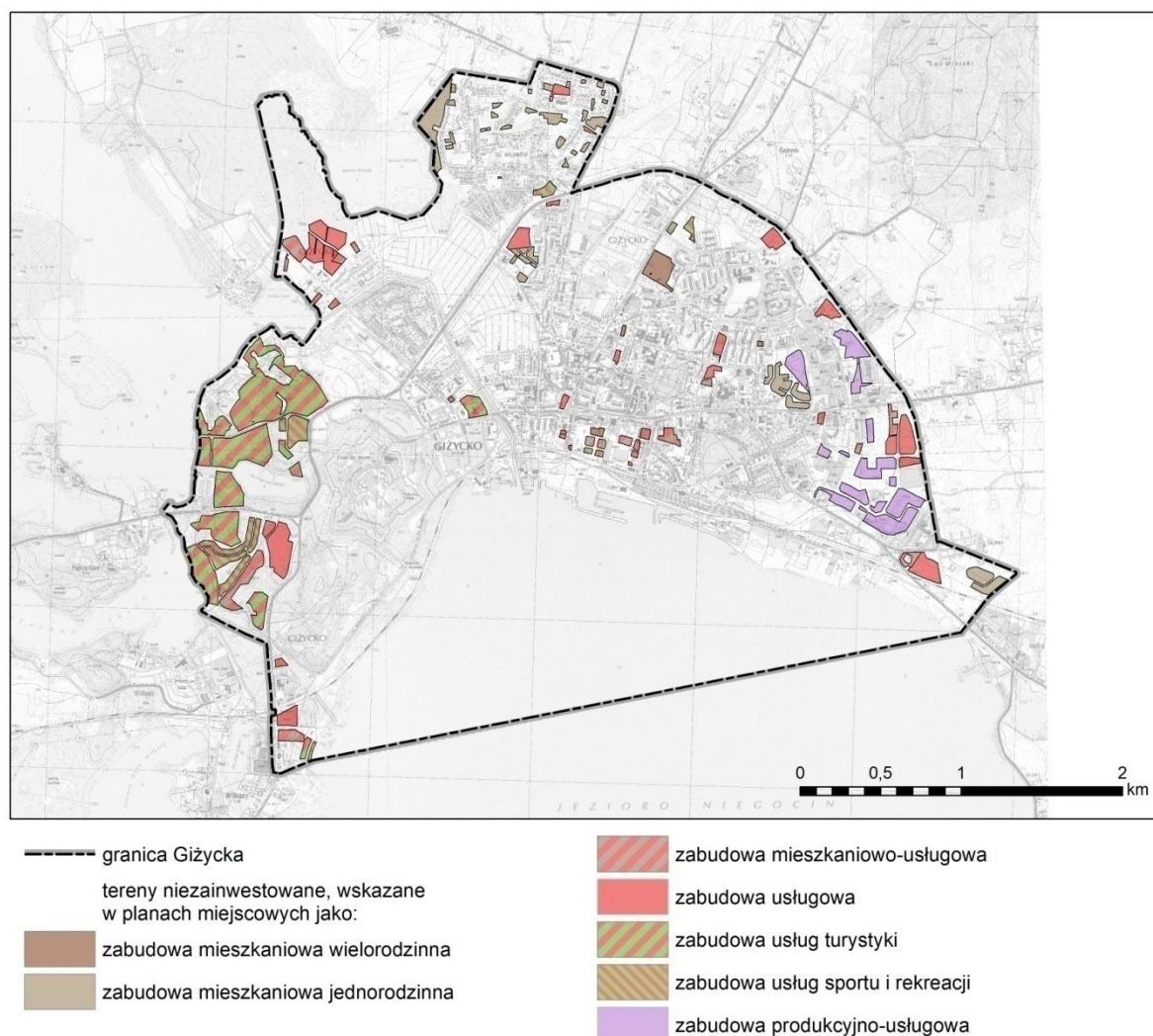
Tabela 8. Niezagospodarowane tereny wskazane w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego do zabudowy

Przeznaczenie	Powierzchnia [ha]	Udział [%]
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	3,37	2,88
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	14,63	12,50
tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	10,94	9,35
tereny zabudowy usługowej	21,86	18,68
tereny zabudowy usług turystyki	41,06	35,08
tereny zabudowy sportu i rekreacji	9,04	7,72
tereny zabudowy produkcyjno-usługowej	16,14	13,79
SUMA	117,04	100,00

źródło: opracowanie własne

Zabudowa usług turystyki, sportu i rekreacji możliwa jest do realizacji w zachodniej części Giżycka, na zachód od ul. Moniuszki. Wolne tereny pod funkcje produkcyjno-usługowe znajdują się w rejonie istniejącej już strefy przemysłowej. Niezainwestowane działki pod funkcję usługową zlokalizowane są głównie wzdłuż Obwodnicy Giżycka oraz w rejonie al. Wojska Polskiego. W centralnej części miasta pozostają niezagospodarowane działki, które winny być przeznaczone pod mieszane funkcje mieszkaniowo-usługowe. Działki pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną znajdują się przy Al. 1 Maja, pod zabudowę jednorodzinną zaś na Osiedlu Wilanów, w rejonie ul. Grodzieńskiej i Białostockiej (ostatnie dwie lokalizacje niezgodne z obowiązującym studium).

Schemat 9. Niezagospodarowane tereny objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego



źródło: opracowanie własne

2.2.4 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w trakcie opracowania

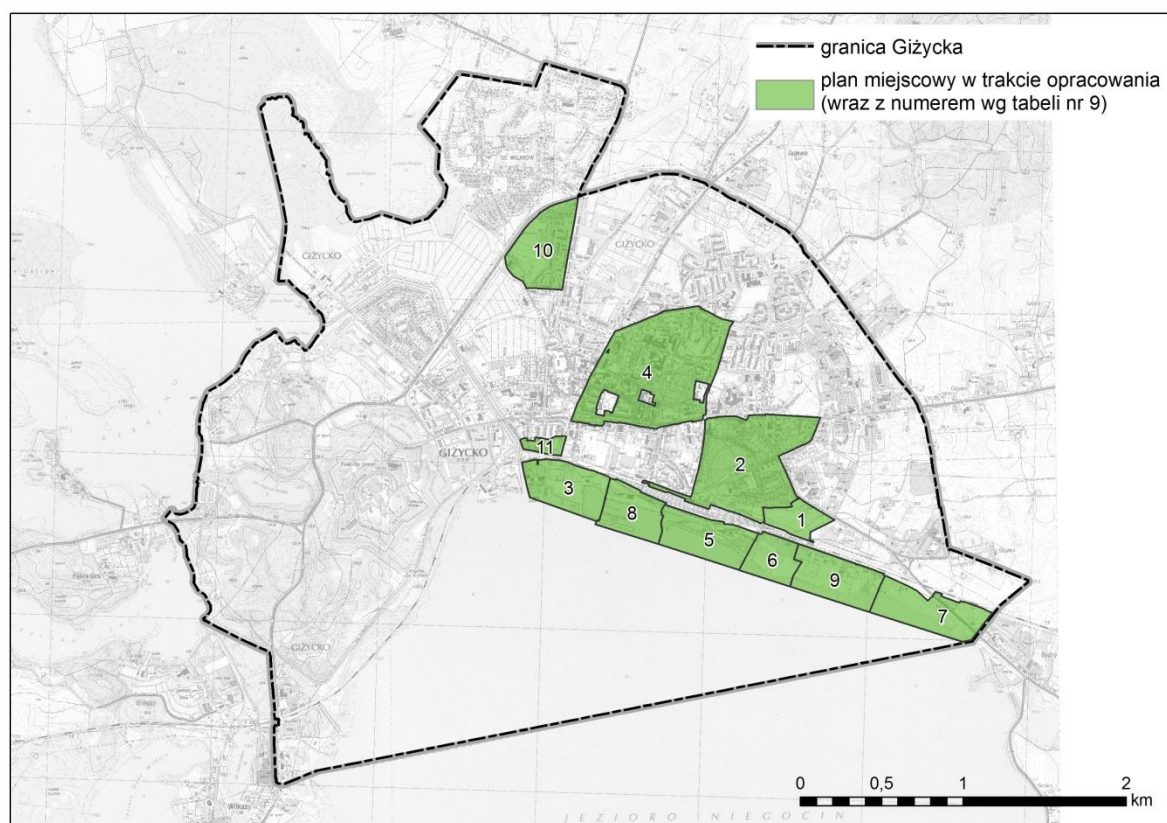
W trakcie opracowania jest osiem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (o pow. ok. 115,94 ha) oraz trzy zmiany obowiązujących planów miejscowych (ok. 65,17 ha). Uchwały o przystąpieniu do sporządzania ww. dokumentów zostały przyjęte przez Radę Miejską w Giżycku w latach 2016 i 2017. Powierzchnia planów będących w trakcie sporządzania wynosi ok. 181,11 ha.

Nowe plany miejscowe opracowywane są dla osiedla Słowiańska oraz terenów pomiędzy linią kolejową nr 38 a jeziorem Niegocin. Zmiany planów dotyczą obowiązujących planów nr 6, 8 i 9³.

Rada Miejska w Giżycku uchwałą Nr XXVIII/118/2016 z dnia 26 października 2016 r. odstąpiła od przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego między Jeziorem Niegocin, Kanałem Giżyckim, ulicami: Kolejową, Gdańską, Jeziorną, północną granicą działki nr 302/33 oraz granicą administracyjną miasta Giżycka. Pierwotnie do sporządzania ww. planu przystąpiono uchwałą nr VI/14/07 z dnia 2 marca 2007 r.

³ Numery wg tabeli nr 5.

Schemat 10. Granice miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w trakcie opracowania



źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Giżycku

Tabela 9. Wykaz opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Nazwa planu miejscowego	Uchwała Rady Miejskiej w Giżycku
1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycka – część terenów między ulicami Białostocką i Przejściową	Nr XVIII/12/2016 z dnia 27 stycznia 2016 r.
2.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów wokół parku przy ul. Gdańskiej	Nr XIX/20/2016 z dnia 24 lutego 2016 r. zmieniona: Nr XLVIII/148/2017 z dnia 29 listopada 2017 r.
3.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu plaży miejskiej w Giżycku	Nr XXVIII/119/2016 z dnia 26 października 2016 r.
4.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu śródmieścia miasta Giżycko, terenu zawartego między ulicami: Warszawską, Wodociągową, Jagiełły, Daszyńskiego, Al. 1 Maja i Placem Grunwaldzkim uchwalonego uchwałą nr XLII/43/06 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 31 maja 2006 r.	Nr XXXIV/29/2017 z dnia 22 lutego 2017 r. zmieniona: Nr LIII/68/2018 z dnia 23 maja 2018 r. zmieniona: Nr XIX/122/2019 z dnia 27 listopada 2019 r.
5.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu nabrzeża J. Niegocin za Dworcem Kolejowym w Giżycku	Nr XXXV/37/2017 z dnia 29 marca 2017 r.
6.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu nabrzeża J. Niegocin przy przejeździe kolejowym na ul. Jeziornej w Giżycku	Nr XXXV/38/2017 z dnia 29 marca 2017 r.
7.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nabrzeża J. Niegocin przy ul. Białostockiej w Giżycku	Nr XXXV/39/2017 z dnia 29 marca 2017 r.

8.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Ekomariny w Giżycku	Nr XXXV/40/2017 z dnia 29 marca 2017 r.
9.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nabrzeża przy ul. Jeziornej w Giżycku	Nr XXXV/41/2017 z dnia 29 marca 2017 r.
10.	Zmiana 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 2008 r.	Nr XXXV/42/2017 z dnia 29 marca 2017 r.
11.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu śródmieścia miasta Giżycka – terenu zawartego między ulicami Nadbrzeżną, Kolejową, Al. 1 Maja oraz istniejące zabudowa mieszkaniową wielorodzinną uchwalonego uchwałą Nr XLVI/25/02 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 26 kwietnia 2002 r.	Nr XXXVIII/84/2017 z dnia 24 maja 2017 r.

źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Giżycku

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla plaży miejskiej w Giżycku (nr 3 wg tabeli nr 9) został przyjęty uchwałą nr XLII/111/2017 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 30 sierpnia 2017 r. Został on jednak uchylony w całości rozstrzygnięciem nadzorczym nr PN.4131.296.2017 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 19 października 2017 r. Prace nad przedmiotowym planem cały czas trwają.

Tereny objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz trwającymi procedurami obejmują obszar o łącznej powierzchni 650,75 ha co stanowi 47,43% powierzchni miasta Giżycka.

2.3 Decyzje o warunkach zabudowy

Powierzchnia miasta Giżycka pokryta jest w 38,98% planami miejscowymi. Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poza obszarami objętymi planami miejscowymi zabudowa jest realizowana w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Pozwolenia na budowę w części miasta wydawane są więc również na podstawie ww. decyzji. Zgodnie z obowiązującymi przepisami nie jest wymagana ich zgodność z ustaleniami studium, co może prowadzić do jego częściowej dezaktualizacji w zakresie terenów otwartych, nieprzeznaczonych pod zabudowę.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy świadczy o zainteresowaniu inwestorów danymi lokalizacjami. Decyzje te mogą zostać wydane przez organy miasta niezależnie od posiadanego przez wnioskującego prawa do nieruchomości, nie są więc wiernym odzwierciedleniem zmian w zagospodarowaniu terenu. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wpływają na zapewnienie wyposażenia nowych terenów inwestycyjnych w infrastrukturę techniczną, ich rozmieszczenie powinno być więc zbieżne z lokalizacją nowej zabudowy.

W przedmiotowej analizie wzięto pod uwagę decyzje o warunkach zabudowy i decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane w okresie od stycznia 2015 r. do grudnia 2019 r. W tym czasie w Giżycku wydano 98 decyzji o warunkach zabudowy (2015 – 11, 2016 – 24, 2017 – 18, 2018 – 19, 2019 – 26). Największe zainteresowanie inwestycyjne występuje w obrębie 2. W obrębie 3 w badanym okresie nie została wydana żadna decyzja – obowiązują tutaj plany miejscowe, na pozostałym terenie znajduje się użytek leśny oraz teren ogrodów działkowych.

Miejscami największej koncentracji wydawanych decyzji jest rejon: pomiędzy kanałem Łuczańskim a al. Wojska Polskiego i ul. Obwodową (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna); rejon ul. Konarskiego (zabudowa wielorodzinna); rejon ul. Gdańskiej i Białostockiej (zabudowa

mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna) oraz rejon pomiędzy ul. Białostocką a linią kolejową (zabudowa produkcyjno-usługowa).

Rozmieszczenie wydanych decyzji zostało przedstawione załączniku graficznym nr 2.

Najwięcej wydanych decyzji o warunkach zabudowy dotyczyło budynków mieszkalnych wielorodzinnych (32), budynków usługowych (21) i mieszkalnych jednorodzinnych (18). 10 decyzji odnosiło się do zabudowy mieszkaniowo-usługowej, 9 przemysłowej oraz 3 zabudowy rekreacyjnej. Poza tym, wydane zostały 3 decyzje dotyczące komunikacji oraz 2 związane z infrastrukturą techniczną.

Liczba wydanych w latach 2015–2019 decyzji o warunkach zabudowy dowodzi, że ruch budowlany w Giżycku poza obszarami objętymi obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego jest dość intensywny. Obszar pozbawiony planów obejmuje głównie tereny zabudowy mieszkaniowej, zarówno budowy nowych budynków, jak i uzupełnienia zabudowy istniejącego już terenu budowlanego (w tym przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub zmiany sposobu użytkowania budynku istniejącego). Na podstawie decyzji o warunkach zabudowy powstały również inwestycje usługowe, drogowe oraz związane z infrastrukturą techniczną. Na terenach leśnych oraz w obrębie wód Jeziora Niegocin wydane decyzji były związane z rozwojem turystycznym miasta.

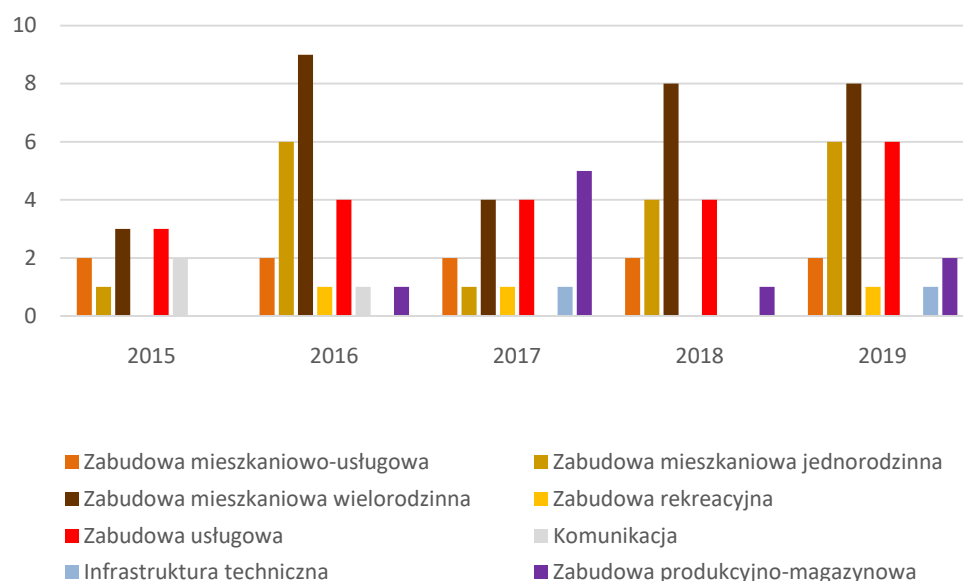
Wydawane decyzje o warunkach zabudowy lokalizowane są w sąsiedztwie terenów zabudowanych, nie prowadząc do nadmiernej, niekontrolowanej ekspansji zabudowy. Decyzje te zgodne są również z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Tabela 10. Zestawienie decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2015–2019 w podziale na rodzaj inwestycji

Rodzaj inwestycji	2015	2016	2017	2018	2019	RAZEM
Zabudowa mieszkaniowo-usługowa	2	2	2	2	2	10
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	1	6	1	4	6	18
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	3	9	4	8	8	32
Zabudowa rekreacyjna		1	1		1	3
Zabudowa usługowa	3	4	4	4	6	21
Komunikacja	2	1	0	0	0	3
Infrastruktura techniczna	0	0	1		1	2
Zabudowa produkcyjno-magazynowa	0	1	5	1	2	9
RAZEM	11	24	18	19	26	98

źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Giżycku

Wykres 1. Zestawienie decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2015–2019 w podziale na rodzaj inwestycji



źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Giżycku

2.4 Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wpływają na zapewnienie wyposażenia nowych terenów inwestycyjnych w infrastrukturę techniczną. Ich rozmieszczenie powinno być więc zbieżne z lokalizacją nowej zabudowy. W badanym okresie w Giżycku wydanych zostało 69 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, dotyczących w szczególności infrastruktury technicznej (46), co stanowi około 67% spośród wszystkich. Poza tym 15 decyzji odnosiło się do zabudowy usługowej, 6 do komunikacji oraz 2 do obszarów parkowych.

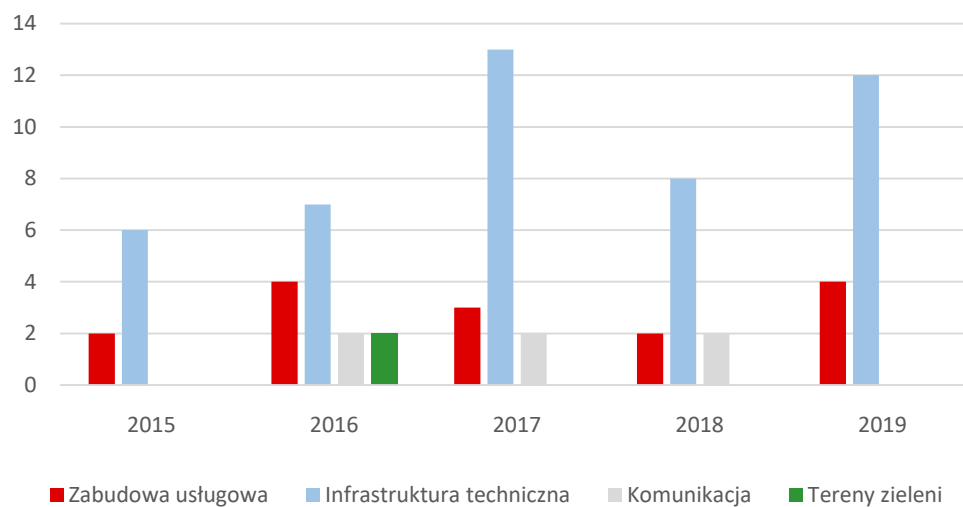
Jak wynika z analizy wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego ruch budowlany w mieście na obszarze pozbawionym obowiązującego planu miejscowego jest dość intensywny. Obszar obejmuje tereny zabudowy, w których przeważająca część inwestycji dotyczy rozwoju infrastruktury na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej, w tym również inwestycje na Jeziorze Niegocin oraz Kanale Łuczańskim. Decyzje dotyczące budowy nowych oraz rozbudowy i przebudowy istniejących budynków usługowych, odnosiły się również do obiektów związanych z turystyką (Twierdza Boyen). Pozostałe decyzje dotyczyły rozbudowy infrastruktury komunikacyjnej oraz urządzenia terenów zieleni.

Tabela 11. Zestawienie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych w latach 2015–2019 w podziale na rodzaj inwestycji

Rodzaj inwestycji	2015	2016	2017	2018	2019	Razem
Zabudowa usługowa	2	4	3	2	4	15
Infrastruktura techniczna	6	7	13	8	12	46
Komunikacja	0	2	2	2	0	6
Tereny zieleni	0	2	0	0	0	2
Razem	8	15	18	12	16	69

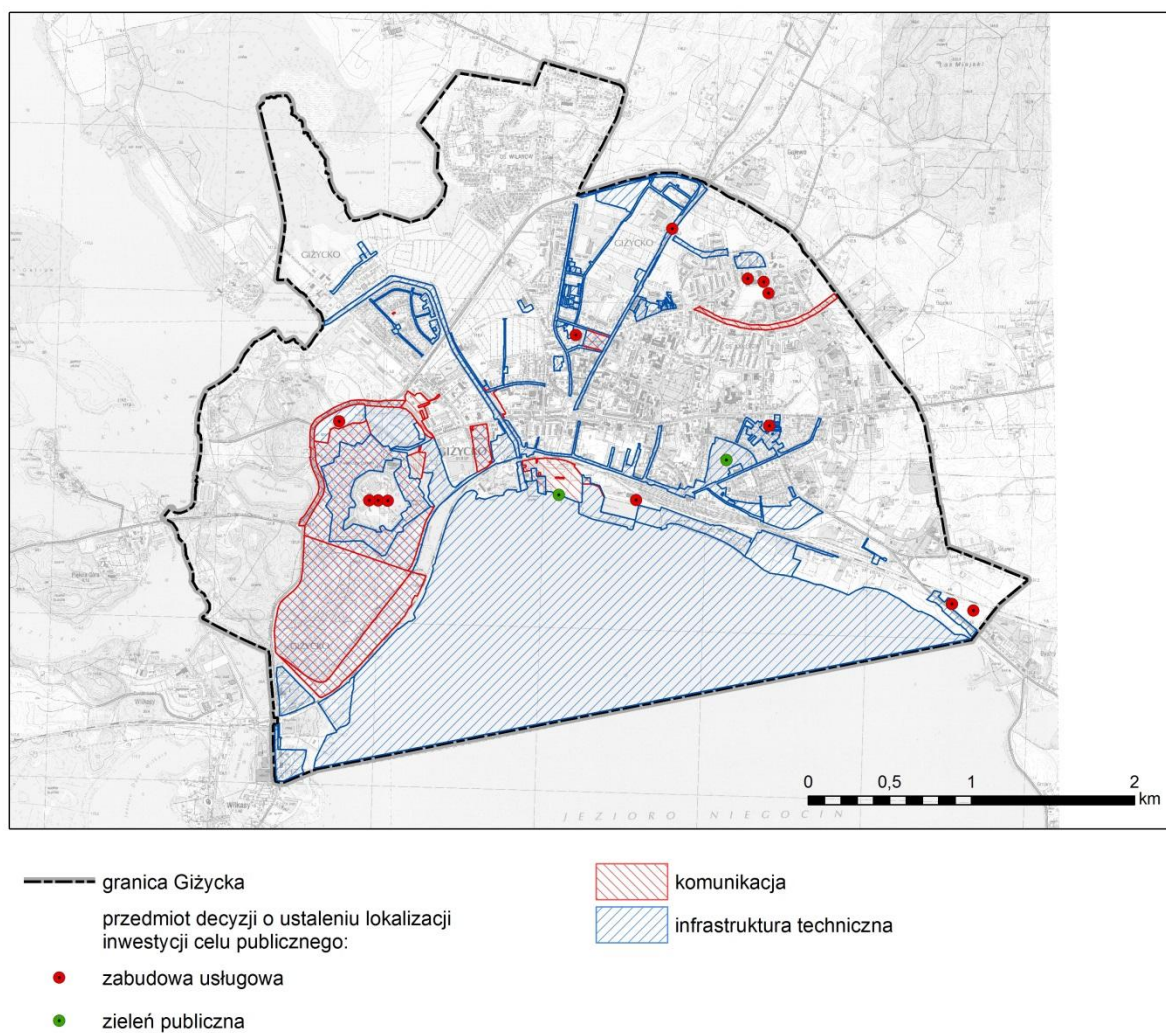
źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Giżycku

Wykres 2. Zestawienie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych w latach 2015–2019 w podziale na rodzaj inwestycji



źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Giżycku

Schemat 11. Lokalizacja decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych w latach 2015–2019 w podziale na rodzaj inwestycji



źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Giżycku

2.4.1 Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych

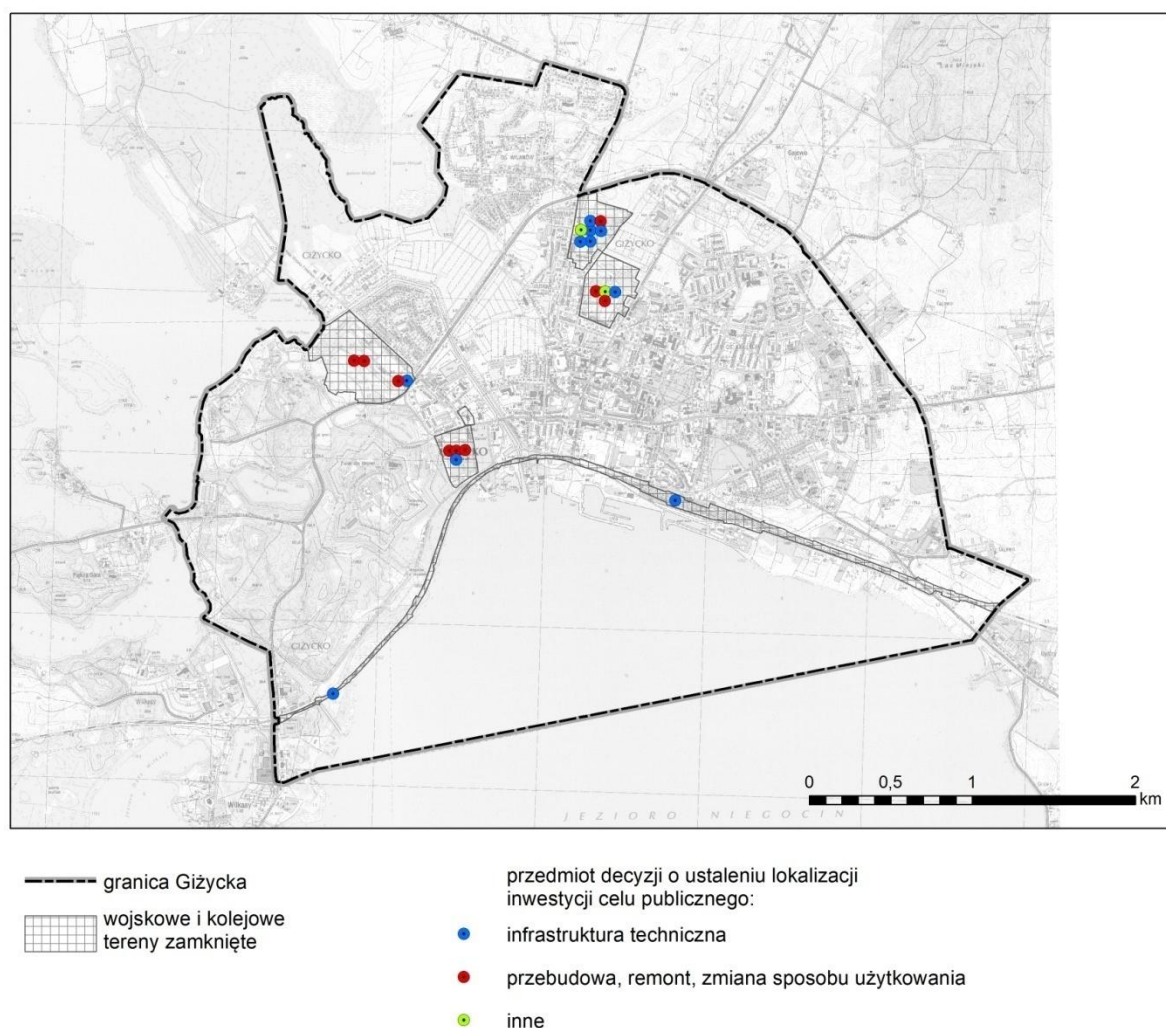
Na obszarze Giżycka zlokalizowane są wojskowe i kolejowe tereny zamknięte, które mają łączną powierzchnię 69,9 ha. Zgodnie z art. 51 ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na takich terenach decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydaje wojewoda.

Wojewoda Warmińsko-Mazurski w latach 2015–2019 na terenie miasta Giżycka wydał 21 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, 2 z nich dotyczyły terenu kolejowego.

Decyzje dotyczyły budowy infrastruktury technicznej (sieć wodociągowa, ciepłownicza, elektroenergetyczna, przebudowa ogrodzeń) oraz nadbudowy, przebudowy, remontów istniejących budynków i zmiany sposobu użytkowania. Przedmiotem decyzji był m.in. zwiększenie powierzchni biurowo-sztabowej, przebudów warsztatów, hali sportowej, organizacja gabinetów lekarskich.

Decyzje zlokalizowane na kolejowym terenie zamkniętym dotyczyły budowy obiektu radiotelekomunikacyjnego oraz linii elektroenergetycznej średniego napięcia, zostały wydane w 2015 i 2018 r.

Schemat 12. Lokalizacja decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych wydanych w latach 2015–2019 w podziale na rodzaj inwestycji



źródło: opracowanie własne na podstawie danych Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego

Tabela 12. Zestawienie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych w latach 2015–2019 w podziale na rodzaj inwestycji

Rodzaj inwestycji	2015	2016	2017	2018	2019	Razem
Infrastruktura techniczna	1	2	4	1	2	10
Przebudowa, remont, zmiana sposobu użytkowania	1	2	3	1	2	9
Inne	2	0	0	0	0	2
Razem	4	4	7	2	4	21

źródło: opracowanie własne na podstawie danych Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego

2.5 Decyzje o pozwoleniu na budowę

Analiza wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę jest najlepszą metodą na przedstawienie dynamiki procesu inwestycyjnego i ruchu budowlanego w mieście, gdyż agreguje zarówno decyzje o pozwoleniu na budowę wydane w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jak i te wydane na podstawie obowiązujących planów miejscowych.

W latach 2015–2019 Starosta Giżycki wydał łącznie 806 pozwoleń na budowę dla obszaru Miasta Giżycka (2015 – 123, 2016 – 143, 2017 – 155, 2018 – 180, 2019 – 205).

Największe zainteresowanie inwestycyjne występuje w obrębie nr 2, w którym wydano w analizowanym okresie 520 pozwoleń. W obrębie nr 1 wydano ich 130, a w obrębie nr 3 – 156.

Najwięcej, ponad 60% wszystkich wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę, dotyczyło infrastruktury technicznej, w większości zamierzenia inwestycyjne dotyczyły przebudowy instalacji gazowej w istniejących budynkach, w dalszej kolejności realizacji przyłączy a także budowy nowych sieci wodociągowych, kanalizacyjnych i realizacji drogowych. W badanym okresie wydano 88 decyzje zmieniające wcześniej wydane pozwolenia na budowę.

Z realizacji kubaturowych wydano 63 pozwolenia na budowę, rozbudowę czy przebudowę budynków usługowych. Kolejno decyzje dotyczyły zabudowy wielorodzinnej (49), jednorodzinnej (45) oraz produkcyjnej (25). Dla budynków gospodarczych i garażowych wydano 11 pozwoleń, 10 decyzji dotyczyło innych inwestycji – m.in. rewitalizacja parku, remonty obiektów Twierdzy Boyen, lokalizacja pylonów reklamowych. Starosta Giżycki wydał również 20 pozwoleń na rozbiórkę.

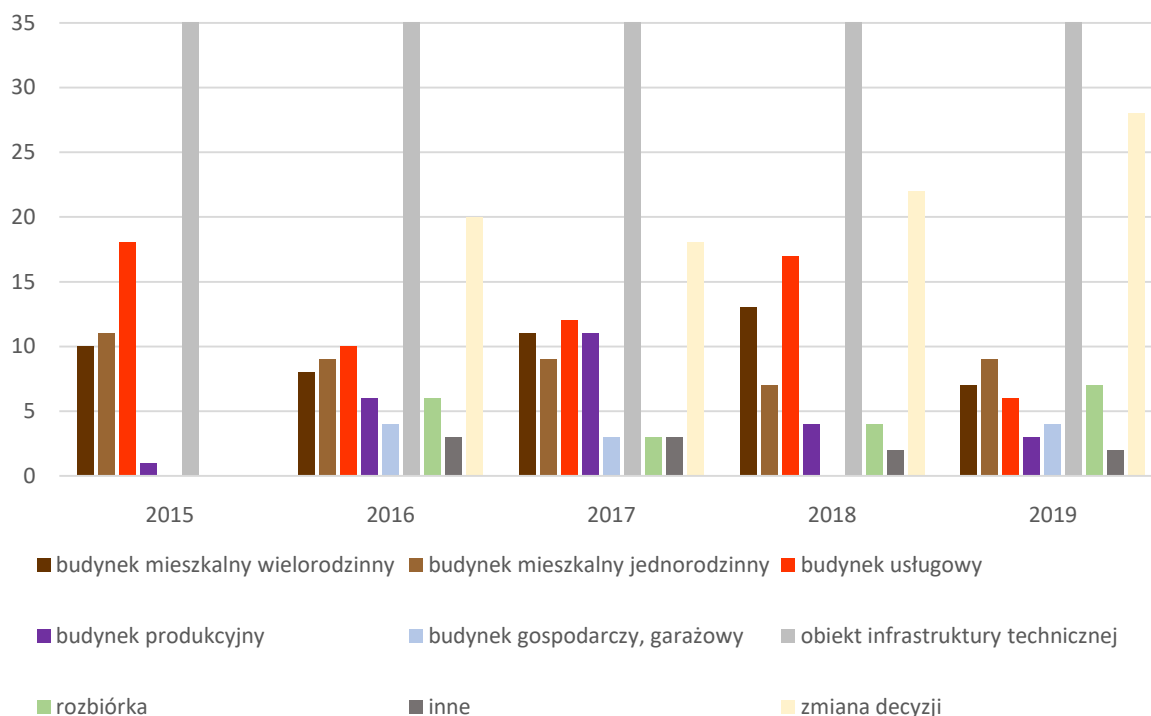
Tabela 13. Zestawienie decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w latach 2015–2019 w podziale na rodzaj inwestycji

Rodzaj inwestycji w decyzji o pozwoleniu na budowę	Liczba decyzji					
	2015	2016	2017	2018	2019	suma
budynek mieszkalny wielorodzinny	10	8	11	13	7	45
budynek mieszkalny jednorodzinny	11	9	9	7	9	49
budynek usługowy	17	10	12	17	6	63
budynek produkcyjny	1	6	11	4	3	25
budynek gospodarczy, garażowy	0	4	3	0	4	11
obiekt infrastruktury technicznej	84	77	85	111	139	495
rozbiórka	0	6	3	4	7	20
inne	0	3	3	2	2	10

zmiana decyzji	0	20	18	22	28	88
suma	123	143	155	180	205	806

źródło: opracowanie własne na podstawie danych Starostwa Powiatowego w Giżycku oraz Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego

Wykres 3. Zestawienie decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w latach 2015–2019 w podziale na rodzaj inwestycji



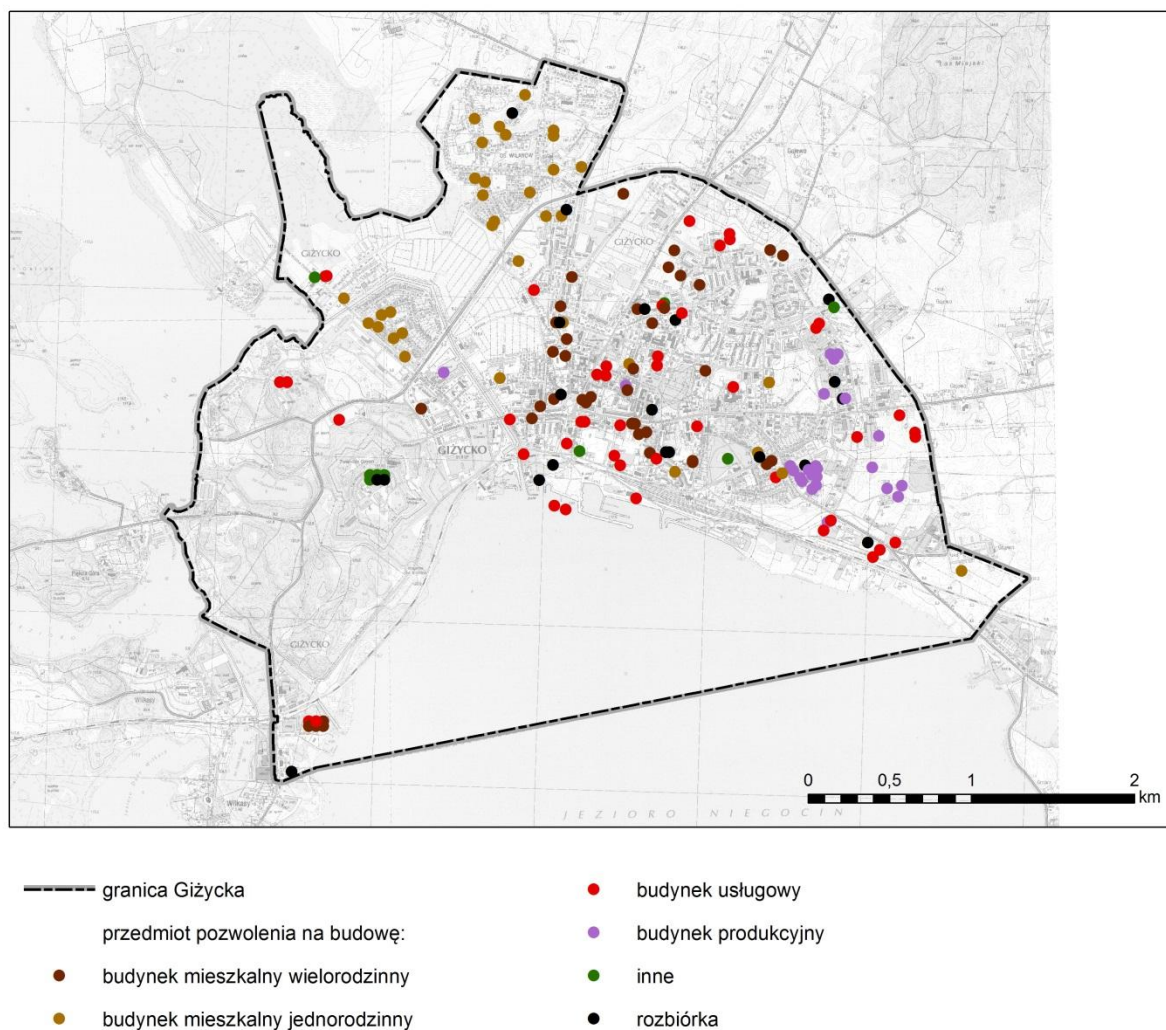
źródło: opracowanie własne na podstawie danych Starostwa Powiatowego w Giżycku oraz Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego

Liczba wydanych w latach 2015–2019 decyzji o pozwoleniu na budowę dla obiektów kubaturowych świadczy o dość intensywnym ruchu budowlanym w Giżycku. Rozmieszczenie decyzji na terenie całego miasta jest dosyć równomierne, z rejonami koncentracji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej w centrum miasta, funkcji produkcyjnej w części wschodniej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na osiedlu Wilanów oraz w rejonie al. Wojska Polskiego. Pozwolenia wydawane są w większości na obszarach posiadających miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W 2015 r. większość pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych została wydana na osiedlu Wilanów (m.in. ul. Wiejska, Orzechowa, Wrzosowa, Nowogródzka). W śródmieściu wydawano decyzje na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową (m.in. ul. Wilanowska, Szantowa, Smętka). W dzielnicy przemysłowej wydano pozwolenia na budynki produkcyjne, usługowe i magazynowe przy ul. Przemysłowej, Sybiraków, Białostockiej, Wileńskiej. Lokalizacja pozwoleń wydanych w latach 2016–2019 przedstawiona jest na schemacie nr 12.

Wyróżniają się tereny bez wydawanych pozwoleń, są to m.in. wykształcone już osiedle XXX-lecia Wolnych Wyborów czy tereny ogrodów działkowych. Brak ruchu budowlanego występuje również w rejonie ul. Grodzieńskiej oraz ul. Suwalskiej, gdzie obowiązujący plan miejscowy wskazuje

zabudowę mieszkaniową. Podobna sytuacja występuje na zachód od ul. Moniuszki, gdzie niezagospodarowane tereny w planie przeznaczone są głównie pod usługi turystyki.

Schemat 13. Lokalizacja decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w latach 2016–2019 w podziale na rodzaj inwestycji



źródło: opracowanie własne na podstawie danych Starostwa Powiatowego w Giżycku oraz Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego

2.6 Wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych i studium

Zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium lub planu miejscowego, należy ogłosić termin składania wniosków do ww. opracowań. Wnioski te są rozpatrywane podczas procedury sporządzania dokumentów. Do Urzędu Miejskiego w Giżycku wpływają także wnioski o sporządzenie zmiany studium, sporządzenie planu miejscowego lub zmianę w już obowiązującym planie miejscowym, składane poza trwającymi procedurami planistycznymi – te wnioski zostały przeanalizowane w niniejszym opracowaniu.

W latach 2015–2019 do Urzędu Miejskiego w Giżycku wpłynęło 21 wniosków. 20 wniosków dotyczyło sporządzenia zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeden wniosek dotyczył przystąpienia do sporządzenia nowego dokumentu

(obejmującego planowaną przeprawę mostową na Kanale Łuczańskim). Najwięcej wniosków wpłynęło w 2017 r. (9). Liczba wniosków w pozostałych latach wahała się od 1 (w latach 2015 i 2019) do 6 (w latach 2016 i 2018).

Wnioski o zmianę planów dotyczą najczęściej korekty zapisów dotyczących parametrów zabudowy – wysokości, intensywności zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, konstrukcji dachu czy wskaźników parkingowych. Wpłynęły również wnioski o zmianę przeznaczenia terenu m.in. na funkcje usługową (1), mieszkaniową wielorodzinną (7, 10), mieszkaniową jednorodzinną (4, 12, 13, 21), usług o pow. sprzedaży powyżej 2000 m kw. (22).

Tabela 14. Zestawienie wniosków sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w latach 2015-2019

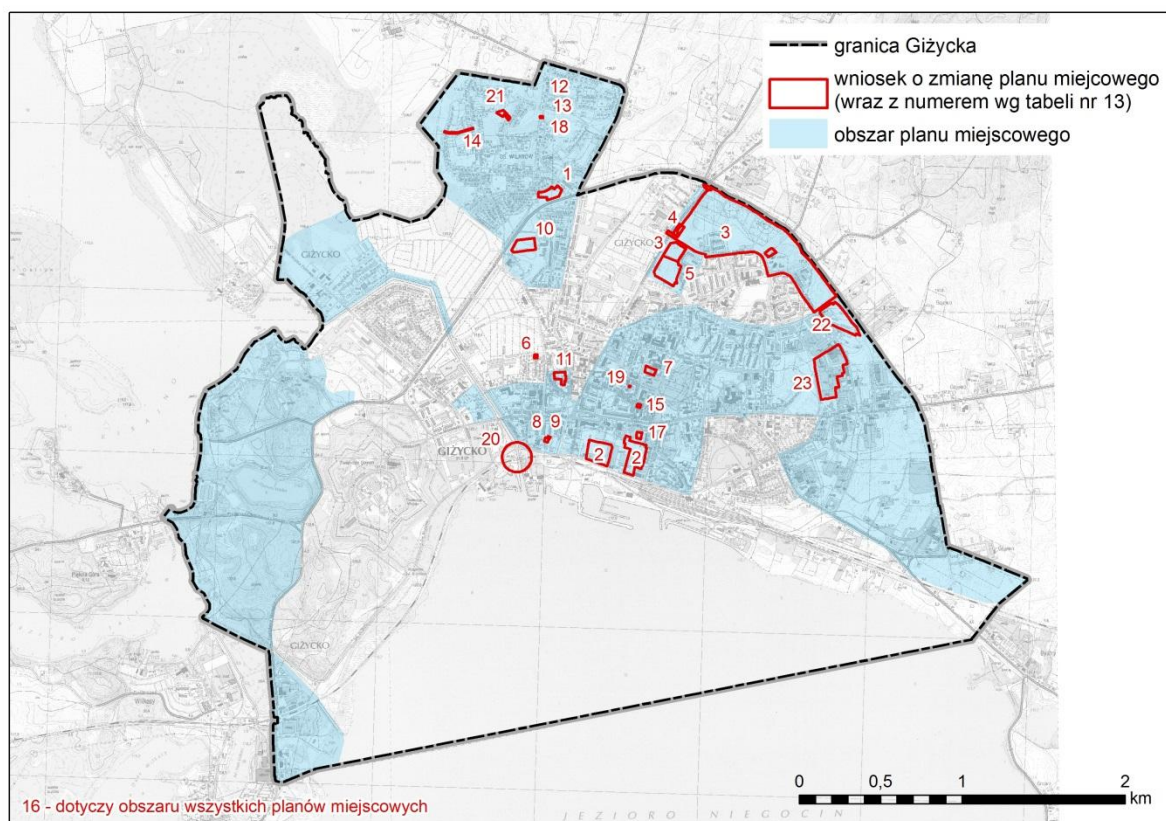
Lp.	Rok	Treść wniosku	Wymaga zmiany studium
1.	2016	Wskazanie lokalizacji zabudowy usługowej	
2.	2016	Przeznaczenie kondygnacji parterowej budynków mieszkalnych na miejsca parkingowe	
3.	2015	Zniesienie nakazu lokalizacji usług w parterach budynków mieszkalnych Zmiana maksymalnej wysokości zabudowy	
4.	2016	Ograniczenie linii rozgraniczającej drogi, zagospodarowanie zabudową mieszkaniową jednorodzinną	
5.	2016	Zniesienie nakazu lokalizacji usług w parterach budynków mieszkalnych. Zmiana zapisów dot. dachów oraz wskaźników parkingowych.	
6.	2016	Przesunięcie granicy terenu	
7.	2016	Wskazanie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	+
8.	2017	Wskazanie lokalizacji miejsc postojowych	
9.	2017	Wskazanie lokalizacji miejsc postojowych	
10.	2017	Wskazanie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	
11.	2017	Zmiana zapisów dot. ogrodzeń	
12.	2017	Wskazanie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	
13.	2017	Wskazanie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	
14.	2017	Przyspieszenie prac związanych z ul. Piaskową	
15.	2017	Wskazanie lokalizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej	+
16.	2017	Dopuszczenie dachów płaskich, zmiana wysokości zabudowy (wszystkie plany na terenie miasta)	+
17.	2018	Zmiana wysokości do 35 m	+
18.	2018	Wskazanie lokalizacji garażu	
19.	2018	Wskazanie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, bez usług, zgodnie ze stanem faktycznym	
20.	2018	Wniosek o sporządzenie planu miejscowego	
21.	2018	Wskazanie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	
22.	2018	Wskazanie lokalizacji zabudowy usługowej o pow. sprzedaży powyżej 2000 m kw., zmiana parametrów zagospodarowania	
23.	2019	Zmiana powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźników parkingowych	+

źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Giżycku

Część wniosków została uwzględniona w uchwalonych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Plan miejscowy nr 22⁴ uwzględnił wnioski nr 3 i 5, natomiast plan nr 23 wniosek 4. Podobnie stało się z wnioskiem nr 22, który został uwzględniony w planie miejscowym nr 26.

Tożsame wnioski 12, 13 i 18 (zmiana przeznaczenia terenu z infrastruktury technicznej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną/budowa garażu) nie zostały uwzględnione w uchwalonym w 2019 r. planie dla Osiedla Wilanów (nr 25). Plan ten uwzględnił natomiast wnioski nr 1 i 21.

Schemat 14. Lokalizacja wniosków złożonych w latach 2015–2019



źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Giżycku

Wnioskowane zmiany nie prowadzą do ekspansji zabudowy – tereny te wskazane są już w obecnych dokumentach planistycznych pod zabudowę. W przypadku wpływania kolejnych wniosków wskazane jest zweryfikowanie konieczności wyznaczania nowych terenów inwestycyjnych z wynikami bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, opracowywanego w ramach analizy potrzeb i możliwości rozwoju miasta.

Granice obszarów objętych zmianami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny zostać opracowane w oparciu o analizę powiązań funkcjonalnych i strukturalnych, infrastrukturalnych i komunikacyjnych oraz uwarunkowań ekofizjograficznych i powiązań przyrodniczych. Dla korekty przyjętych parametrów i zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu możliwe jest przeprowadzenie zmiany obowiązującego planu, jeżeli projektowane ustalenia nie naruszają zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

⁴ Numery miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wg tabeli nr 5.

przestrzennego. Zmiana zapisów studium konieczna będzie przy ewentualnym uwzględnieniu wniosków nr 15, 16, 17 oraz 23.

2.7 Podsumowanie

Przeprowadzona w niniejszym rozdziale analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym pozwala wyciągnąć następujące wnioski:

- pokrycie ok. 39% obszaru miasta obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego powoduje, że nowa zabudowa powstaje w większości na podstawie planów miejscowych, nie objęte planami miejscowymi są głównie zamknięte tereny wojskowe, tereny leśne, ogrody działkowe oraz Jezioro Niegocin;
- najczęściej wskazywane są główne typy zabudowy: usług, usług turystyki, sportu i rekreacji, mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkaniowa wielorodzinna, co jest zgodne z rozwojem miasta w kierunku turystycznym, wskazanym w obowiązującym studium;
- istnieją rozbieżności pomiędzy ustaleniami obowiązujących planów miejscowych a studium, które zostało przyjęte w 2019 r.;
- ruch budowlany w mieście jest dość intensywny, liczba wydawanych pozwoleń na budowę utrzymuje się w analizowanym okresie na podobnym poziomie;
- lokalizacja obowiązujących planów miejscowych pokrywa się z obszarami o największym ruchu budowlanym;
- zarówno w studium i miejscowych planach występują tereny możliwe do zagospodarowania zgodnie z ustaloną polityką przestrzenną;
- składane wnioski dotyczą głównie zmiany obowiązujących planów miejscowych, wpłynął jeden wniosek o opracowanie nowego planu;
- z rozmieszczenia składanych wniosków w sprawie zmiany obowiązującego planu miejscowego wynika, że pokrywają się one z miejscami, w których ruch budowlany jest najintensywniejszy.

3 OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH

3.1 Aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z uwagi na potrzebę zrównoważonego rozwoju miasta oraz aktualne potrzeby społeczno-gospodarcze

Analiza aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko w odniesieniu do obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, struktury zagospodarowania terenu oraz wydanych decyzji o warunkach zabudowy pokazuje, że:

- w studium przeznaczono pod zainwestowanie tereny w oparciu o istniejącą strukturę przestrzenną, układ komunikacyjny, a także potencjał inwestycyjny danych obszarów;
- z punktu widzenia polityki przestrzennej przyjęte założenia rozwoju oraz wskazane obszarowo tereny przeznaczeń są poprawne. Giżycko jako znaczący ośrodek turystyczny posiada tereny pod rozwój funkcji z tego zakresu. Wyzwaniem rozwojowym jest wykreowanie całorocznej atrakcyjności miasta. Jako ośrodek sportów żeglarskich obecnie wykazuje dużą sezonowość – duża liczba odwiedzających w sezonie letnim, niewielka zimą.

- ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w części nie zostały uwzględnione, podobnie jak wydane decyzje o warunkach zabudowy i pozwolenia na budowę; jedynie w ustaleniach dla terenu PU zastosowano zapis „za zgodne z ustaleniami studium uznaje się pozostawienie istniejących lub wyznaczonych w planach miejscowych terenów mieszkaniowych” – brak takich ustaleń dla terenów U, UT, US;
- w strukturze kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta wyróżniono: obszary działalności produkcyjno-usługowej (obejmujące wschodnią część miasta), obszary zieleni nieurządzonej, lasów oraz usług turystyki (we wschodniej części miasta), obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ogródków działkowych i lasów obejmujących północno wschodnią część, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną na północnym zachodzie, zabudowę usługową w centrum miasta oraz wody Jeziora Niegocin obejmujące południową część miasta;
- tereny wskazane w studium pod zabudowę mieszkaniową, turystyczno-rekreacyjną i usługową tworzą zwarte obszary planistyczne, poza zabudową zwartą występują duże obszary otwarte, głównie zieleni oraz wód powierzchniowych;
- największa presja inwestycyjna występuje w centralnej oraz północnej części miasta, wskazanych w studium i obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę;
- pokrycie obszaru miasta w ok. 39% miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego powoduje, że przyjęta w studium polityka przestrzenna nie dezaktualizuje się, ponadto wydane w analizowanym okresie decyzje o warunkach zabudowy są zgodne z polityką przestrzenną miasta zawartą w zmianie studium;
- w obowiązującym studium występują rezerwy terenów przeznaczonych pod zabudowę, jednak ruch budowlany jest dosyć intensywny, opracowano analizę chłonności terenów budowlanych, w tym istniejącego zapotrzebowania na nowe obszary wskazane do zabudowy, przeprowadzona w formie bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, w celu oceny czy rezerwy terenów w obowiązującym studium zaspokoją potrzeby obecnych i przyszłych mieszkańców miasta.

Analizując powyższe należy stwierdzić, że obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycka jest w znacznej mierze aktualne pod względem potrzeb zrównoważonego rozwoju miasta i potrzeb społeczno-gospodarczych.

3.2 Aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z uwagi na przepisy prawa

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycka przeanalizowano pod kątem zgodności z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, a także przepisami odrębnymi.

Tabela 15. Analiza Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko z uwagi na przepisy prawa

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.: art. 10 ust. 1: „W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:”			
Treść aktu prawnego		Zgodność	Uwagi
Pkt 1	dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w pkt. 4. uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania oraz w pkt. 17. uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami. Zapisy studium uwzględniają stan na 2018 r.
Pkt 2	stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w pkt. 5. uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony. Zapisy studium uwzględniają stan na 2018 r.
Pkt 3	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;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w pkt. 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. Zapisy studium uwzględniają stan na 2018 r.
Pkt 4	stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w pkt. 7. uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Zapisy studium uwzględniają stan na 2018 r.
Pkt 4a	rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;	–	W pkt. 8. uwarunkowania wynikające z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych wskazano, że nie sporządzono audytu krajobrazowego dla przedmiotowego terenu.
Pkt 5	warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w pkt. 9. uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia. Zapisy studium uwzględniają stan na 2018 r.
Pkt 6	zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w pkt. 10. uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia. Zapisy studium uwzględniają stan na 2018 r.
Pkt 7	potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:		
Lit. a	analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,	zgodne	Zagadnienie zostało opisane szczegółowo w pkt. 11. uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy. Zapisy studium uwzględniają stan na 2018 r.
Lit. b	prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w		

	ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,		
Lit. c	możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,		
Lit. d	bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę		
Pkt 8	stanu prawnego gruntów;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w pkt. 12. uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów. Zapisy studium uwzględniają stan na 2018 r.
Pkt 9	występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w pkt. 13. uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych. Zapisy studium uwzględniają stan na 2018 r.
Pkt 10	występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w pkt. 14. uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych. Zapisy studium uwzględniają stan na 2018 r., na obszarze miasta nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych. Stan faktyczny nie uległ zmianie od uchwalenia studium.
Pkt 11	występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w pkt. 15. uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla. Zapisy studium uwzględniają stan na 2018 r., na obszarze miasta nie występują złoża surowców naturalnych ani Główne Zbiorniki Wód Podziemnych. Stan faktyczny nie uległ zmianie od uchwalenia studium.
Pkt 12	występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w pkt. 16. uwarunkowania wynikające z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych. Zapisy studium uwzględniają stan na 2018 r., na obszarze miasta nie występują obszary ani tereny górnicze. Stan faktyczny nie uległ zmianie od uchwalenia studium.
Pkt 13	stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w pkt. 17. uwarunkowania wynikające ze stanu systemów

	w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;		komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami Zapisy studium uwzględniają stan na 2018 r.
Pkt 14	zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w pkt. 18. uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji lokalnych i ponadlokalnych celów publicznych. Zapisy studium uwzględniają stan na 2018 r.
Pkt 15	wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w pkt. 19. uwarunkowania wynikające z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej. Zapisy studium uwzględniają stan na 2018 r. Na obszarze miasta Giżycko nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani wody powodziowe z prawdopodobieństwem wystąpienia Q1% (woda stuletnia) i Q0,2% (woda pięćsetletnia), wyznaczone na „Mapach zagrożenia powodziowego”, sporządzonych przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej. Stan faktyczny nie uległ zmianie od uchwalenia studium.
Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.: art. 10 ust. 2: „W studium określa się w szczególności:”			
Treść aktu prawnego		Zgodność	Uwagi
Pkt 1	uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d:		
Lit. a	kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w pkt. 20. kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego. Nie sporządzono audytu krajobrazowego dla przedmiotowego terenu. Zagadnienie zostało opisane w punkcie 21. kierunki i zasady zagospodarowania oraz użytkowania terenów. Zapisy studium uwzględniają stan na 2018 r.
Lit b	kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy;		
Pkt 2 – uchylony;			
Pkt 3	obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w pkt. 22. obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk. Zapisy studium uwzględniają stan na 2018 r.
Pkt 4	obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w pkt. 23. obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Zapisy studium uwzględniają stan na 2018 r.
Pkt 5	kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w pkt. 24. kierunki rozwoju komunikacji i 25. kierunki rozwoju infrastruktury technicznej.

			Zapisy studium uwzględniają stan na 2018 r.
Pkt 6	obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w pkt. 26. obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz ponadlokalnym, w podpunkcie 26. 1. inwestycje o znaczeniu lokalnym. Zapisy studium uwzględniają stan na 2018 r.
Pkt 7	obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w pkt. 26. obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz ponadlokalnym, w ppkt. 26. 2. inwestycje o znaczeniu ponadlokalnym. Zapisy studium uwzględniają stan na 2018 r.
Pkt 8	obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej;	zgodne	Zagadnienie zostało ogólnie opisane w pkt. 27. narzędzia realizacji studium – polityki przestrzennej, w ppkt. 27. 2. obszary, dla których istnieje obowiązek sporządzenia planów miejscowych. W studium nie wskazuje się konkretnych obszarów, jedynie podkreśla, że są to obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m kw., oraz obszary przestrzeni publicznych. Zapisy studium uwzględniają stan na 2018 r.
pkt 9	obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;	zgodne	zagadnienie zostało opisane w pkt. 27. narzędzia realizacji studium – polityki przestrzennej, w ppkt. 27. 3. obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. w studium zostało wymienionych 14 uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu. Zapisy studium uwzględniają stan na 2018 r.
pkt 10	kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;	zgodne	zagadnienie zostało opisane w pkt. 28. kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej. Zapisy studium uwzględniają stan na 2018 r.
Pkt 11	obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w pkt. 29. obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych. Zapisy studium uwzględniają stan na 2018 r., nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani wody powodziowe z prawdopodobieństwem wystąpienia Q1% (woda stuletnia) i Q0,2% (woda pięćsetletnia), wyznaczone na „Mapach zagrożenia powodziowego”, sporządzonych przez KZGW, oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Pkt 12	obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w pkt. 30. obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny. Zapisy studium uwzględniają stan na 2018 r., nie występują obszary ani obiekty, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.
Pkt 13	obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120);	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w pkt. 31. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych. Zapisy studium uwzględniają stan na 2018 r., nie występują obszary pomników zagłady ani ich strefy ochronne, zgodnie z ustawą o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.
Pkt 14	obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w pkt. 32. obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji. Zapisy studium uwzględniają stan na 2018 r., nie wyznacza się obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.
Pkt 14a	obszary zdegradowane;	–	Zagadnienie zostało opisane w pkt. 33. obszary zdegradowane. Nie została podjęta uchwała w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji.
Pkt 15	granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w pkt. 35. tereny zamknięte. Zapisy studium uwzględniają stan na 2018 r. Stan faktyczny nie uległ zmianie od uchwalenia studium.
Pkt 16	obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w pkt. 36. obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym. Na obszarze miasta nie występują obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym.
Ust. 2a	Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w studium ustala się ich rozmieszczenie.	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w pkt. 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 dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii na obszarach PU oraz wyznacza się strefy ochronne będące granicą tych obszarów.

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy			
Treść aktu prawnego		Zgodność	Uwagi
§ 4. 1. Projekt studium powinien zawierać:			
1)	część określającą uwarunkowania, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy, przedstawioną w formie tekstowej i graficznej;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w rozdziale I Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego miasta w formie tekstowej, oraz na załączniku nr 2 Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego w formie graficznej. Zapisy studium uwzględniają stan na 2018 r.
2)	część tekstową zawierającą ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w rozdziale II Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta.
3)	rysunek przedstawiający w formie graficznej ustalenia, określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, a także granice obszarów, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy;	zgodne	Zagadnienie zostało przedstawione na załączniku graficznym nr 3 Kierunki zagospodarowania przestrzennego.
4)	uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń projektu studium.	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w rozdziale III Uzasadnienie przyjętych rozwiązań i synteza ustaleń zmiany studium.
§ 5.			
1.	Projekt rysunku studium sporządza się na kopii mapy topograficznej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, lub na kopii wojskowej mapy topograficznej w skali od 1:5 000 do 1:25 000.	zgodne	Załącznik graficzny Kierunki zagospodarowania przestrzennego wykonano na kopii mapy topograficznej, w skali 1:10 000.
§ 6. Ustala się następujące wymogi dotyczące stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń części tekstowej projektu studium:			
1)	ustalenia dotyczące kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów powinny określać dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, a także zawierać wytyczne ich określania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zwanych dalej „planami miejscowymi”;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w rozdziale II Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta.
2)	ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów powinny w szczególności określać minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne, uwzględniające wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz zrównoważonego rozwoju, wskazywać tereny do wyłączenia spod zabudowy, a także zawierać wytyczne określania tych wymagań	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w pkt. 21. kierunki i zasady zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w podpunkcie 21.2. funkcjonalne jednostki terenowe – szczegółowe zasady i standardy zagospodarowania.

	w planach miejscowych;		
3)	ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk powinny zawierać w szczególności wytyczne ich określania w planach miejscowych, wynikające z potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w art. 72 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2018 r. poz. 799 ze zm.), obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych oraz innych form ochrony przyrody występujących na terenach objętych projektem studium, a także uzdrowisk, o których mowa w ustawie z dnia 17 czerwca 1966 r. o uzdrowiskach i lecznictwie uzdrowiskowym (Dz. U. Nr 23, poz. 150 z późn. zm.);	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w pkt. 22. obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.
4)	ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej powinny zawierać w szczególności wytyczne określania tych zasad w planach miejscowych, wynikające z potrzeb ochrony zabytków i parków kulturowych, o których mowa w art. 19 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2067 ze zm.);	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w pkt. 23. obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
5)	ustalenia dotyczące kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać w szczególności wytyczne określania w planach miejscowych wykorzystania i rozwijania potencjału już istniejących systemów oraz koordynacji lokalnych i ponadlokalnych zamierzeń inwestycyjnych;	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w pkt. 24. kierunki rozwoju komunikacji i 25. kierunki rozwoju infrastruktury technicznej.
6)	ustalenia dotyczące kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej powinny określać w szczególności obszary, w których planuje się zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.	zgodne	Zagadnienie zostało opisane w pkt. 28. kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.
§ 7. Ustala się następujące wymogi dotyczące stosowania oznaczeń, nazewnictwa i standardów przy sporządzaniu rysunku projektu studium:			
1) rysunek projektu studium powinien zawierać:			
a)	granice obszaru objętego studium lub jego zmianą,	zgodne	Na rysunku oznaczono granice opracowania.
b)	granice terenów zamkniętych,	zgodne	Na rysunku wyznaczono obszary terenów zamkniętych wraz ze strefą ochronną. Stan faktyczny nie uległ zmianie od uchwalenia studium.
c)	określenie granic i oznaczenia obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów	–	Na obszarze miasta nie występują tereny górnicze, narażone na

	odrębnych, w tym: terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, a także symbole literowe i numery wyróżniające je spośród innych obszarów,		niebezpieczeństwo powodzi i tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych. Stan faktyczny nie uległ zmianie od uchwalenia studium.
d)	określenie granic obszarów, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy, a także symbole literowe i numery wyróżniające je spośród innych obszarów,	zgodne	Wyznaczono granice obszarów w przypadku ich występowania w granicach miasta.
e)	objaśnienia wszystkich użytych na rysunku projektu studium oznaczeń i symboli;	zgodne	Rysunek spełnia wspomniany zakres.
2)	granice obszarów, o których mowa w pkt 1, określa się na rysunku projektu studium w sposób dostosowany do skali mapy, na której jest sporządzony;	zgodne	Rysunek spełnia wspomniany zakres.
3)	przy sporządzaniu rysunku projektu studium należy używać oznaczeń, nazewnictwa i standardów umożliwiających jednoznaczne powiązanie części tekstowej projektu studium z rysunkiem projektu studium;	zgodne	Rysunek spełnia wspomniany zakres.
4)	barwne oznaczenia graficzne i literowe, a także symbole i nazewnictwo na rysunku projektu studium należy stosować w sposób umożliwiający porównanie ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z projektami planów miejscowych, sporządzanych z ustaleniami studium;	zgodne	Rysunek spełnia wspomniany zakres.
5)	oznaczenia graficzne na rysunku projektu studium należy stosować w sposób przejrzysty, zapewniający jego czytelność, w tym czytelność mapy, na której jest on sporządzany.	zgodne	Rysunek spełnia wspomniany zakres.
Przepisy odrębne			
Akt prawny		Zgodność	Uwagi
Ustawa o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506)	Art. 18 ust. 2: Do wyłącznej właściwości rady gminy należy: (...) 5) uchwalenie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego; (...).	zgodne	
Ustawa Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2019 r. poz. 1396 ze zm.)	Art. 72 ust. 4: Wymagania, o których mowa w ust. 1-3, określa się na podstawie opracowań ekofizjograficznych (...).	zgodne	
Ustawa o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 r.	Art. 3: Cele ochrony przyrody	zgodne	

poz. 55 ze zm.)	są realizowane przez: 1) Uwzględnianie wymagań ochrony przyrody w (...) studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin (...).		
Ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r. poz. 283)	Art. 46: Przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wymagają projekty: 1) koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, planów zagospodarowania przestrzennego oraz strategii rozwoju regionalnego (...).	zgodne	
Ustawa prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2019 r. poz. 868 ze zm.)	Art. 95: 1. Udokumentowane złoża kopalin oraz udokumentowane wody podziemne, w granicach projektowanych stref ochronnych ujęć oraz obszarów ochronnych zbiorników wód podziemnych, a także udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, w celu ich ochrony ujawnia się w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, (...). 2. W terminie do 2 lat od dnia zatwierdzenia dokumentacji geologicznej przez właściwy organ administracji geologicznej obszar udokumentowanego złoża kopaliny oraz obszar udokumentowanego kompleksu podziemnego składowania dwutlenku węgla obowiązkowo wprowadza się do studium uwarunkowań i kierunków	zgodne	Na obszarze miasta Giżycko nie występują złoża surowców naturalnych ani Główne Zbiorniki Wód Podziemnych.

	zagospodarowania przestrzennego gminy.		
Ustawa o rewitalizacji (Dz. U. z 2018 r. poz. 1398 ze zm.)	Art. 20 ust. 1: W przypadku gdy ustalenia gminnego programu rewitalizacji są niezgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przeprowadza się postępowanie w sprawie zmiany tego studium, w celu jego dostosowania do gminnego programu rewitalizacji.	zgodne	Studium jest zgodne z obecnym Lokalnym Programem Rewitalizacji Giżycka 2016-2023.
Ustawa prawo wodne (Dz. U. z 2020 r. poz. 310)	Art. 166: 1. obszary szczególnego zagrożenia powodzią uwzględnia się w (...), studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, (...).	zgodne	Na obszarze miasta Giżycko nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią
Ustawa o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 654 ze zm.)	Art. 6: Odległość określoną zgodnie z art. 4 uwzględniają: 1) organy gminy – przy sporządzaniu oraz uchwalaniu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy albo jego zmiany; (...).	–	Na obszarze całego miasta zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych
Ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2020 r. poz. 471)	Art. 3 ust. 3: Gmina ustala kierunki rozwoju sieci w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.	zgodne	
Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2020 r. poz. 282)	Art. 19: 1. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się,	zgodne	

	w szczególności ochronę: 1) zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru i ich otoczenia; 2) innych zabytków nieruchomych, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków; 3) parków kulturowych.		
	2. W przypadku gdy gmina posiada gminny program opieki nad zabytkami, ustalenia tego programu uwzględnia się w studium i planie, o których mowa w ust. 1.	–	Miasto nie posiada gminnego programu opieki nad zabytkami.
	3. W studium i planie, o których mowa w ust. 1, ustala się, w zależności od potrzeb, strefy ochrony konserwatorskiej obejmujące obszary, na których obowiązują określone ustaleniami planu ograniczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków.	zgodne	
Ustawa o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120 ze zm.)	Art. 1 ust. 2: Ochrona Pomników Zagłady polega na tworzeniu ich stref ochronnych oraz wprowadzeniu na obszarze Pomników Zagłady i ich stref ochronnych szczególnych zasad: 1) odbywania zgromadzeń; 2) prowadzenia działalności gospodarczej; 3) budowy obiektów budowlanych, tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych; 4) wywłaszczania nieruchomości.	zgodne	Na obszarze miasta Giżycko nie występują obszary pomników zagłady ani ich strefy ochronne.

źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Giżycku

Zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzone w 2015 r. po uchwaleniu obowiązującego studium, w tym wynikające z ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2018 r. poz. 1398), dotyczą m.in. art. 10 ust. 1 pkt 7, który został uzupełniony do treści: *potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:*

- a) *analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,*
- b) *prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,*
- c) *możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,*
- d) *bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.*

W art. 10 ust. 2 zmieniony został pkt 1 na: *uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d:*

- a) *kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,*
- b) *kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy.*

Uchylony został pkt 2, z pkt 8 wykreślony został zapis: *a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²*, w pkt 14 dodany został zapis: *lub remediacji*, dodany został również pkt 14a: *obszary zdegradowane.*

Obowiązująca zmiana studium zawiera wymagane obecnie zapisy, a także wytyczne ustaw i dokumentów. Analizując powyższe należy stwierdzić, że obowiązująca Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycka jest aktualne z uwagi na przepisy prawa.

3.3 Aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwagi na potrzebę zrównoważonego rozwoju gminy oraz aktualne potrzeby społeczno-gospodarcze

Z rozmieszczenia składanych wniosków w sprawie zmiany obowiązującego planu miejscowego wynika, że również one pokrywają się z rejonami, w których ruch budowlany jest intensywny. Dużą część składanych wniosków dotyczy zmiany przeznaczenia terenu oraz parametrów i zasad kształtowania zabudowy. Biorąc pod uwagę powyższe, rozmieszczenie obowiązujących planów miejscowych należy uznać za właściwe. Obejmują one większość terenów o funkcji mieszkaniowej, turystyczno-rekreacyjnej i usługowej na terenie miasta, a także zespół zabudowy produkcyjno-usługowej, dzięki czemu zabezpieczają potrzeby mieszkaniowe, wprowadzając przy tym zasady kształtowania ładu przestrzennego, a także są korzystne z punktu widzenia rozwoju gospodarczego miasta.

Obowiązujące plany miejscowe obejmują prawie 39% powierzchni Giżycka. Obszary niezabudowane, określone do zmiany sposobu zagospodarowania mają łączną powierzchnię 117,04 ha tj. ok. 21,9% obszarów objętych planami miejscowymi. Z uwagi na zapotrzebowanie na tereny budowlane plany miejscowe są więc obecnie opracowaniami aktualnymi. Zgodnie z ustaleniami analizy chłonności terenów budowlanych, która została zawarta w obecnym studium zapotrzebowanie na nowe tereny jest większe.

Dezaktualizacja planów miejscowych następuje w wyniku zmian polityki przestrzennej miasta lub w wyniku procesów zmieniających uwarunkowania rozwoju, zmian w przepisach prawa. Obowiązujące w Giżycku miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zostały w większości przyjęte przed uchwaleniem aktualnego studium i występują rozbieżności do ustalonych w nich parametrów. Ponadto obserwowany jest brak ruchu budowlanego pomimo wskazania w obowiązującym planie miejscowym terenów pod rozwój funkcji usługowych i mieszkaniowych – sytuacja dotyczy głównie części zachodniej Giżycka.

Podejmowanie nowych procedur planistycznych wynikających z aktualnych potrzeb społeczno-gospodarczych, w tym składanych wniosków o zmianę obowiązujących planów, powinno odbywać się w zależności od bieżących potrzeb i istniejących uwarunkowań. Zmiany w obowiązujących planach miejscowych powinny dotyczyć głównie możliwości rozszerzenia lub uzupełnienia istniejących funkcji. W przypadku wyznaczania nowych terenów budowlanych, w pierwszej kolejności powinny dotyczyć one terenów przylegających do obszarów już zainwestowanych, gdzie istniejąca infrastruktura komunikacyjna i techniczna umożliwia wprowadzenie zagospodarowania zgodnego z wyznaczonymi w studium kierunkami rozwoju. Elementem kształtowania polityki przestrzennej miasta, w przypadku przystąpienia do sporządzenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, powinno być przeciwstawianie się tendencjom przeznaczania na cele budowlane terenów położonych w oddaleniu od istniejącej zwartej zabudowy lub terenów o silnej ekspozycji krajobrazowej.

3.4 Aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwagi na przepisy prawa

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w Giżycku przeanalizowano pod kątem zgodności z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Art. 15 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera katalog ustaleń, które należy obowiązkowo określić w planie miejscowym, natomiast w pkt 3 wymienione są ustalenia, które można określić w zależności od potrzeb. Rozporządzenie określa zakres poszczególnych ustaleń planu oraz określa formę jego opracowania.

Tabela 16. Analiza obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwagi na przepisy prawa

Lp.	Wymogi i ustalenia dotyczące tekstu i rysunku planu	Uwagi odnośnie zgodności z przepisami
Art. 15 ust 2. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z uszczegółowieniem w §4 <i>Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego</i>		
1)	przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, <i>a także symbol literowy i numer wyróżniający go spośród innych terenów;</i>	mpzp nr⁵ 1-2, 4-26 – zgodne mpzp nr 3 – brak numerów terenów dla pojedynczych terenów

⁵ Numery miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wg tabeli nr 5.

2)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawierające określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania lub rewaloryzacji, oraz określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;	mpzp nr 1, 2, 3 – zgodne (ustalone w sposób ogólny) mpzp nr 4-26 – zgodne
3)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z: <i>a) potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w szczególności w art. 72 i 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska,</i> <i>b) obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody występujących na terenach objętych projektem planu miejscowego;</i>	mpzp nr 1, 2, 3 – brak ustaleń w tym zakresie mpzp nr 4-8, 10-20, 22-24, 26 – zgodne mpzp nr 9, 21, 25 – nie uwzględniono korytarza ekologicznego MAMRY KPn-11A
3a)	zasady kształtowania krajobrazu (od 11 września 2015 r.)	mpzp nr 1-14 zostały uchwalone przed wejściem w życie zmiany ustawy w tym zakresie mpzp nr 15-21 – brak zapisów mpzp nr 22-26 – zgodne
4)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej zawierające określenie obiektów i terenów chronionych ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;	mpzp nr 1, 3 – wskazana strefa ochrony konserwatorskiej bez ustaleń mpzp nr 2, 4-6, 8-26 – zgodne mpzp nr 7 – brak wskazania założenia urbanistycznego miasta Giżycka wpisanego do rejestru zabytków
5)	wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zawierające w szczególności określenie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, nośników reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, urządzeń technicznych i zieleni, w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;	mpzp nr 1, 2, 3, 6, 7 – brak ustaleń w tym zakresie mpzp nr 4, 5, 8-20, 22, 24-26 – zgodne mpzp 21, 23 – nie występują przestrzenie publiczne
6)	zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów oraz geometrię dachu;	mpzp nr 1-3 – brak większości wymaganych wskaźników (ustalono geometrię dachu czy liczbę kondygnacji dla niektórych terenów) mpzp nr 4, 5 – brak części wymaganych wskaźników, w tym maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, wysokości zabudowy podanej w metrach, oraz minimalnej liczby miejsc parkingowych (określone na części terenów) mpzp nr 6 – brak części wymaganych wskaźników (ustalono geometrię dachu, liczbę kondygnacji, wskaźniki miejsc

		parkingowych) mpzp nr 7, 9-12 – brak części wymaganych wskaźników, w tym maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, wysokości zabudowy podanej w metrach mpzp nr 8 – brak maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy mpzp nr 13 – brak maksymalnej intensywności zabudowy mpzp 14-26 – zgodne
7)	granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa oraz <i>nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;</i>	mpzp nr 1-3, 6, 7, 12, 20 – brak ustaleń w tym zakresie, mpzp nr 4, 5, 8, 9, 13, 14, 17-19, 21-26 – nie ustala się mpzp 10, 11, 14-16 – zgodne
8)	szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym <i>zawierające określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego;</i>	mpzp nr 1-3, 6, 7 – brak ustaleń w tym zakresie mpzp nr 4, 5, 12, 13, 20-24 – nie ustala się mpzp nr 9-11 – ustalenia ogólne mpzp nr 8, 14-19 – ustala się minimalną powierzchnię działek dla niektórych terenów mpzp nr 25 – ustala się minimalną powierzchnię oraz szerokość frontu działek mpzp nr 26 – ustala się minimalną powierzchnię, szerokość frontu oraz kąt granic działek
9)	szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;	mpzp nr 1-26 – zgodne
10)	zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej zawierające: <i>a)określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych,</i> <i>b)określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym,</i> <i>c)wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych;</i>	mpzp nr 1-3 – brak parametrów infrastruktury technicznej oraz wskaźnika liczby miejsc do parkowania mpzp nr 4 – wskaźnik liczby miejsc do parkowania wyznaczony tylko na terenach produkcyjnych mpzp nr 5 – wskaźnik liczby miejsc do parkowania wyznaczony tylko na jednym terenie mpzp nr 6-26 – zgodne mpzp nr 20 – plan nie uwzględnia gazociągu wysokiego ciśnienia
11)	sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, <i>nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu</i>	mpzp nr 1, 8, 10, 12 – określono sposób tymczasowego zagospodarowania mpzp nr 3, 7, 15, 21 – brak ustaleń w tym

	<i>terenów, w tym określenie terminu, do którego tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu może być wykonywane;</i>	zakresie mpzp nr 2, 4, 5, 9, 11, 13-14, 16-18, 22-26 – nie ustala się mpzp nr 6, 19, 20 – dopuszczono na części terenów
12)	stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. <i>w przedziale od 0% do 30% i dotyczące wszystkich terenów, określonych w projekcie planu miejscowego, przy czym ich wielkość może być różna dla poszczególnych terenów lub grup terenów;</i>	mpzp nr 1-26 – zgodne
Art. 15 ust 2a. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym		
	Plan miejscowy przewidujący lokalizację obiektu handlowego, o którym mowa w art. 10 ust. 3a, sporządza się dla terenu położonego na obszarze obejmującym co najmniej obszar, na którym powinny nastąpić zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w wyniku realizacji tego obiektu	mpzp nr 1-10, 12-25 – nie przewidziano lokalizacji obiektu handlowego, o którym mowa w art. 10 ust. 3a mpzp nr 11 – dopuszcza lokalizację takiego obiektu handlowego na jednym terenie mpzp nr 26 – dopuszcza lokalizację takich obiektów handlowych na dwóch terenach
Art. 15 ust 3. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z uszczegółowieniem w § 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego		
1)	granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;	mpzp nr 1-26 – nie określono granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości
2)	granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej <i>wraz z opisem planowanych działań, określenie oczekiwanych rezultatów, w tym dotyczących parametrów zabudowy lub infrastruktury, oraz nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, wynikające z przyjętych celów;</i>	mpzp nr 1-26 – nie określono obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej
3)	granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, <i>wraz z opisem planowanych działań, określenie oczekiwanych rezultatów, w tym dotyczących parametrów zabudowy lub infrastruktury, oraz nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, wynikające z przyjętych celów;</i>	mpzp nr 1-26 – nie określono obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji
3a)	granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;	mpzp nr 1-26 – nie wskazano takich terenów
4)	granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a;	mpzp nr 1-10, 12-25 – nie wskazano takich terenów mpzp nr 11 – dopuszczono w obrębie jednego z terenów

		mpzp nr 26 – dopuszczono w obrębie dwóch terenów
4a)	granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;	mpzp nr 1 – zgodne mpzp nr 2, 3, 4, 5, 9-16, 18, 19, 21-23, 25, 26 – nie wskazano takich terenów mpzp nr 6, 7, 8, 17, 20, 24 – wyszczególniono w tekście poszczególne tereny lokalizacji inwestycji celu publicznego
4b)	granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;	mpzp nr 1-26 – nie wskazano takich terenów
5)	granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych – <i>ustalenia powinny zawierać zasady wyposażania tych terenów w urządzenia techniczne i budowlane oraz nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, wynikające z przeznaczenia tych terenów;</i>	mpzp nr 1-26 – nie wskazano takich terenów
6)	granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;	mpzp nr 1-26 – nie dotyczy
7)	granice terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;	mpzp nr 1-15, 17-26 – nie dotyczy mpzp nr 16 – brak wskazania granicy i ustaleń dla strefy ochronnej od zamkniętego terenu kolejowego
8)	sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;	mpzp nr 1, 2, 3, 6, 7 – ustalono linie zabudowy mpzp nr 4, 9-14 – ustalono linie zabudowy oraz pokrycie dachów mpzp nr 5, 8, 15-26 – zgodne
9)	uchylony	
10)	minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.	mpzp nr 1-7, 9-13, 20, 21-24 – nie ustalono mpzp nr 8, 14-19 – ustalono dla części terenów mpzp nr 25, 26 – ustalono
Art. 15 ust 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym		
	Plan miejscowy przewidujący możliwość lokalizacji budynków umożliwia również lokalizację	mpzp nr 1-26 – nie ustalono zakazu lokalizacji

	mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2018 r. poz. 2389, z późn. zm. 11) również w przypadku innego przeznaczenia terenu niż produkcyjne, chyba że ustalenia planu miejscowego zakazują lokalizacji takich instalacji.	takich instalacji
Art. 16 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym		
1.	Plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000, a w przypadkach planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5000.	mpzp nr 1, 4, 6-26 – skala 1:1000 mpzp nr 2, 3, 5 – skala 1:500
§ 7 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego		
1)	wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z oznaczeniem granic obszaru objętego projektem planu miejscowego;	mpzp nr 1-3, 6, 7, 20 – brak wyrysu mpzp nr 4, 5, 14 – wyrys ze studium bez oznaczenia granicy planu mpzp nr 8-13, 15-19, 21-26 – zgodne
2)	określenie skali projektu rysunku planu miejscowego w formie liczbowej i liniowej;	mpzp nr 1-6, 8-26 – zgodne mpzp nr 7 – brak skali liniowej
3)	granice obszaru objętego planem miejscowym;	mpzp nr 1-3 – oznaczone fragmentarycznie mpzp nr 4-26 – zgodne
4)	granice administracyjne;	mpzp nr 1-7, 12-13, 15, 17-20, 22-24 – nie dotyczy mpzp nr 8-10 – nie oznaczono granicy administracyjnej Miasta Giżycko i granicy obrębów mpzp nr 11, 14, 21, 25, 26 – nie oznaczono granicy administracyjnej Miasta Giżycko mpzp nr 16 – oznaczone
5)	granice terenów zamkniętych oraz granice ich stref ochronnych;	mpzp nr 1-15, 17-26 – nie dotyczy mpzp nr 16 – wskazano granicę terenu zamkniętego, brak wskazania granicy i ustaleń dla strefy ochronnej od zamkniętego terenu kolejowego
6)	granice i oznaczenia obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;	mpzp nr 1, 2, 6, 7, 12, 20 – brak ustaleń w tym zakresie mpzp nr 4, 5, 8-9, 13, 15, 17, 18, 19, 21-25 – nie występują mpzp nr 10, 11, 14, 16 – oznaczone

7)	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich oznaczenia;	mpzp nr 1-26 – zgodne
8)	linie zabudowy oraz oznaczenia elementów zagospodarowania przestrzennego terenu;	mpzp nr 1-26 – ustalono linie zabudowy
9)	w razie potrzeby oznaczenia elementów informacyjnych, nie będących ustaleniami projektu planu miejscowego.	mpzp nr 1, 4, 5, 9, 11, 13, 15-16, 22, 23, 25, 26 – wprowadzono oznaczenia dodatkowe/informacyjne na rysunku planu mpzp nr 2, 3, 6, 7, 8, 10, 12, 14, 17-21, 24 – brak elementów informacyjnych
§ 8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego		
1.	Projekt rysunku planu miejscowego sporządza się w czytelnej technice graficznej zapewniającej możliwość wyłożenia go do publicznego wglądu, sporządzania jego kopii, a także ogłoszenia w dzienniku urzędowym województwa.	mpzp nr 1-26 – zgodne
2.	Na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego. Do projektu rysunku planu miejscowego dołącza się objaśnienia wszystkich użytych oznaczeń.	mpzp nr 1-26 – zgodne
§ 9 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego		
1.	Podstawowe barwne oznaczenia graficzne i literowe dotyczące przeznaczenia terenów, które należy stosować na projekcie rysunku planu miejscowego, określa załącznik nr 1 do rozporządzenia.	mpzp nr 1-26 – wykonano w technice kolorowej

źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Giżycku

Trzy najstarsze miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, uchwalone w latach 1999–2002, zostały opracowane na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, która zawierała mniej szczegółowy zakres obowiązkowo określanych w planie zapisów. Ustalenia tych planów są zbyt ogólne, w szczególności odnośnie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Plany te zostały uchwalone przed wejściem w życie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. i innych przepisów odrębnych, nie ustalają więc wszystkich wskaźników i parametrów zabudowy oraz zagospodarowania terenów, wymaganych obowiązującą ustawą, nie posiadają m.in. określonej minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, wysokości zabudowy podanej w metrach, wskaźnika liczby miejsc do parkowania, warunków scalania i podziału nieruchomości, zasad ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego, kształtowania przestrzeni publicznych, a także dotyczących systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Pozostałe plany miejscowe, uchwalone na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wykazują większą zgodność z obowiązującymi przepisami, starsze z nich jednak również nie zawierają wszystkich wymaganych wskaźników i parametrów zabudowy, oraz między innymi ustaleń w zakresie zasad kształtowania krajobrazu.

Zgodnie z obowiązującym stanem prawnym plany miejscowe z lat 1999–2002 zachowują moc. Zakres ich ustaleń, mimo że nie odpowiada wymogom obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawiera zapisy, które były aktualne na dzień ich uchwalenia.

Analizując powyższe należy stwierdzić, że obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są częściowo nieaktualne z uwagi na przepisy prawa. Przeprowadzane zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymagają aktualizacji zapisów zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym aktualną ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4 WYTYCZNE DLA DALSZYCH PRAC PLANISTYCZNYCH

4.1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Analiza aktualności obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycka, przyjętego Uchwałą Nr VI/18/2019 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 27 lutego 2019 r. wykazuje, że dokument ten jest aktualny względu na przepisy prawa. Z punktu widzenia potrzeb społeczno-gospodarczych miasta występują częściowe rozbieżności wobec zgłaszanych wniosków mieszkańców, stanu istniejącego.

Studium zostało opracowane na podstawie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Uwzględnia wszystkie aspekty prawne, które powinny być w nim zawarte.

Dyspozycje zawarte w studium pozostają w zdecydowanej większości zgodne z realizowaną polityką planistyczną miasta za pomocą aktów prawa miejscowego. Analiza wydanych pozwoleń na budowę obrazuje, że studium w swoich założeniach prawidłowo określa kierunki rozwoju miasta, co wskazuje na aktualność przyjętych w nim założeń.

Wskazuje się na możliwość zmiany studium w celu uwzględnienia pozwoleń na budowę wydanych na podstawie obowiązujących planów miejscowych oraz stanu istniejącego. Dotyczy to głównie zabudowy mieszkaniowej, która nie może być realizowana w terenach oznaczonych symbolami U, UT, US. W planach miejscowych funkcja mieszkaniowa wskazywana jest jako przeznaczenie dopuszczalne lub towarzyszące w terenach usług, usług turystyki i sportu. Dostosowanie zapisów studium do obowiązujących wcześniej planów miejscowych i stanu istniejącego z jego zachowaniem zapobiec może postępowaniom odszkodowawczym.

Jak wskazano w rozdziale 2.2.2. część parametrów wskazanych w miejscowych planach wykracza poza wartości dopuszczone w obecnym studium, a istniejąca zabudowa wykorzystuje te parametry. Potencjalna zmiana planów miejscowych, która będzie musiała uwzględniać parametry wynikające studium. Uwzględniając powyższe oraz w kontekście w braku rozróżnienia ustalonych parametrów w ramach jednego przeznaczenia, wskazuje się na możliwość zróżnicowania ustaleń poszczególnych przeznaczeń w zależności od lokalizacji terenu – m.in. śródmieście o historycznej strukturze, osiedla mieszkaniowe z czasów PRL czy strefy przemysłowe.

4.2 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są aktualne pod względem potrzeb zrównoważonego rozwoju miasta i potrzeb społeczno-gospodarczych oraz częściowo nieaktualne w zakresie zgodności z wymogami wynikającymi z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W większości planów obowiązujące zapisy są wystarczające dla realizacji inwestycji bez naruszania ładu przestrzennego. Przeprowadzając zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w przyszłości należy uwzględnić ich dostosowanie do obowiązujących przepisów prawa, w tym aktualnej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Inwestycje na obszarze nieobjętym miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego realizowane są na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Ruch budowlany na podstawie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy jest umiarkowany, nie ma zagrożenia wystąpienia niekontrolowanego rozpraszania zabudowy i konieczności wyposażania w infrastrukturę techniczną zabudowy na znacznym obszarze. Docelowo wskazuje się objęcie tych terenów planami miejscowymi, w celu ochrony wykształconego układu oraz w celu zapobiegania lokalizowaniu obiektów dysharmonizujących.

W terenie ograniczonym ul. Warszawską, Unii Europejskiej, Kolejową oraz Pasażem Portowym obowiązują 4 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym najstarszy w na terenie miasta przyjęty w 1999 r. Ze względu na centralne położenie terenu, mnogość form zagospodarowania, występowanie działek niezagospodarowanych oraz składane wnioski celowe jest przystąpienie do sporządzenia nowego planu. Dostosuje on zapisy do obecnego stanu prawnego, uporządkuje strukturę zabudowy oraz umożliwi zabudowę terenu.

W przypadku rejonu ul. Grodzieńskiej oraz skrzyżowania ul. Białostockiej i Obwodowej należy dążyć do zmian planów miejscowych, szczególnie w zakresie dostosowania do obowiązujących przepisów prawa oraz nowej polityki przestrzennej Giżycka wyrażonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

4.3 Proponowany wieloletni program sporządzania planów miejscowych

Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stanowi pewnego rodzaju szkic działań oraz polityki przestrzennej, jaka ma być prowadzona przez władze samorządowe. Jednocześnie wskazuje ogólne kierunki działania i nie uwzględnia doraźnych zmian dokumentów planistycznych, które będą sporządzane w zależności od potrzeb.

W pierwszej kolejności należy dokończyć trwające procedury planistyczne, tj. doprowadzić do uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w rejonie ul. Gdańskiej oraz pomiędzy linią kolejową a Jeziorem Niegocin. Następnie należy przystąpić do sporządzania planu miejscowego fragmentu śródmieścia pomiędzy ul. Warszawską, Placem Grunwaldzkim, ul. Unii Europejskiej, ul. Kolejową i Pasażem Portowym oraz planu w rejonie ul. Mickiewicza i ul. Kętrzyńskiego, dla którego sporządzana obecnie jest zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Sugerowany w programie zakres sporządzania planów wynika z analizy obowiązujących dokumentów planistycznych, analizy ruchu budowlanego oraz wniosków mieszkańców. Kolejność sporządzania planów oraz ich dokładny zakres może ulec zmianie, w zależności od zapotrzebowania,

uwarunkowań, wniosków mieszkańców, a także możliwości finansowych miasta w zakresie realizacji zadań publicznych.

Mając na uwadze powyższe, a także uwzględniając szereg uwarunkowań opisanych w *Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Giżycka*, wyróżniono obszary dla których zaleca się sporządzenie planu miejscowego, których lokalizację przedstawiono na załączniku nr 3.

Tabela 17. Proponowany wieloletni program sporządzania planów miejscowych

Lp.	Rok przystąpienia	Nazwa	Cel	Powierzchnia [ha]
1.	2020	MPZP fragmentu śródmieścia pomiędzy ul. Warszawską, Placem Grunwaldzkim, ul. Unii Europejskiej, ul. Kolejową i Pasażem Portowym	Uporządkowanie struktury zabudowy, dostosowanie do obowiązujących przepisów prawa, aktywizacja gospodarcza terenu	14,42
2.	2020	MPZP w rejonie skrzyżowania ul. Mickiewicza i Kętrzyńskiego	Dostosowanie do polityki przyjętej w studium	0,76
3.	2021	MPZP w rejonie skrzyżowania ul. Białostockiej i Obwodowej	Dostosowanie do polityki przyjętej w studium, aktywizacja gospodarcza terenu, wyznaczenie nowych terenów zabudowy	10,54
4.	2021	MPZP w rejonie ul. Wilanowskiej, ul. Konarskiego, al. 1 Maja	Uporządkowanie struktury zabudowy	21,52
5.	2021	MPZP w rejonie ul. Grodzieńskiej	Dostosowanie do polityki przyjętej w studium	3,97
6.	2021	MPZP w rejonie ul. Białostockiej i linii kolejowej	Uporządkowanie struktury zabudowy	7,65
7.	2022	MPZP pomiędzy Kanalem Łuczańskim, ul. Obwodową i Al. Wojska Polskiego	Uporządkowanie struktury zabudowy	20,00
8.	2023	MPZP w rejonie al. 1 Maja i ul. Daszyńskiego	Uporządkowanie struktury zabudowy	6,56
9.	2023	MPZP po wschodniej stronie twierdzy Boyen	Dostosowanie do polityki przyjętej w studium	5,25
10.	2024	MPZP pomiędzy ul. Królowej Jadwigi, ul. Kazimierza Wielkiego, ul. Jagiełły i ul. Kombatantów	Uporządkowanie struktury zabudowy	24,64

źródło: opracowanie własne

Powyższe obszary mogą nie wyczerpywać w pełni potrzeb w zakresie konieczności sporządzenia/zmiany obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta. Możliwe jest sporządzanie nowych planów miejscowych lub zmian planów obowiązujących w dostosowaniu do bieżących potrzeb wynikających z priorytetów rozwoju społeczno-gospodarczego miasta i polityki przestrzennej oraz zgłoszonych wniosków o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli sytuacje takie wystąpią. Stąd, w razie wystąpienia rzeczywistych potrzeb realizacyjnych, musi być przeprowadzona ocena zasadności przystąpienia do opracowania/zmiany planu miejscowego dla danego terenu i podjęta odpowiednia

uchwała przez Radę Miejską w Giżycku. Granice obszarów objętych nowymi procedurami planistycznymi powinny zostać opracowane w oparciu o analizę powiązań funkcjonalnych i strukturalnych, infrastrukturalnych i komunikacyjnych oraz uwarunkowań ekofizjograficznych i powiązań przyrodniczych, a także mając na uwadze lokalizację terenów objętych wnioskami o sporządzenie lub zmianę planu. Plany miejscowe w pierwszej kolejności powinny być opracowane na terenach przylegających do obszarów już zainwestowanych, gdzie istniejąca infrastruktura komunikacyjna i techniczna umożliwia wprowadzenie zagospodarowania zgodnego ze studium.

Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest harmonogramem ramowym, zakładającym uporządkowanie polityki przestrzennej w zakresie terenów już zainwestowanych oraz umożliwienie uruchomienia nowych terenów budowlanych, przylegających do już zainwestowanych terenów, w celu stworzenia spójnej jednostki urbanistycznej.

5 PODSUMOWANIE

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Giżycko w okresie 2015–2019, zgodnie z wymogami ustawowymi, obejmowała zagadnienia dotyczące zmian w strukturze zagospodarowania przestrzennego. W ramach przeprowadzonych prac dokonano analiz w stosunku do wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wniosków składanych do studium i planów miejscowych, a także pozwoleń na budowę, które najlepiej obrazują dynamikę ruchu budowlanego i procesu inwestycyjnego w mieście.

Z przeprowadzonych analiz wynika, że znaczna część obszaru miasta objęta jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, ich rozmieszczenie jest prawidłowe (pokrywa się z obszarami o największej presji inwestycyjnej), a ruch budowlany w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy nie stanowi zagrożenia dla zrównoważonego rozwoju miasta.

Przeprowadzona analiza studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Giżycka wskazuje na jego aktualność w zakresie zgodności z wymogami wynikającymi z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych, występują częściowe braki zgodności co do wydanych pozwoleń administracyjnych, obowiązujących planów miejscowych i składanych przez mieszkańców wniosków o zmianę planów miejscowych.

Przeprowadzona analiza obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wskazuje na ich częściową nieaktualność, zarówno pod względem potrzeb zrównoważonego rozwoju miast i potrzeb społeczno-gospodarczych, jak i w zakresie zgodności z wymogami wynikającymi z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie wymagającą jednak sporządzania ich całościowej zmiany.

Możliwe jest sporządzanie nowych planów miejscowych lub zmian planów obowiązujących w dostosowaniu do bieżących potrzeb wynikających z priorytetów rozwoju społeczno-gospodarczego miasta i polityki przestrzennej oraz zgłoszonych wniosków o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli sytuacje takie wystąpią.

6 SPIS TABEL, WYKRESÓW, SCHEMATÓW I ZAŁĄCZNIKÓW

6.1 Spis tabel

Tabela 1. Obręby ewidencyjne	7
Tabela 2. Zestawienie obecnego użytkowania terenu	9
Tabela 3. Zestawienie obecnego użytkowania terenu	9
Tabela 4. Zestawienie ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	12
Tabela 5. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	15
Tabela 6. Zgodność obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	19
Tabela 7. Przeznaczenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ..	22
Tabela 8. Niezagospodarowane tereny wskazane w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego do zabudowy	23
Tabela 9. Wykaz opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	25
Tabela 10. Zestawienie decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2015–2019 w podziale na rodzaj inwestycji	27
Tabela 11. Zestawienie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych w latach 2015–2019 w podziale na rodzaj inwestycji	28
Tabela 12. Zestawienie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych w latach 2015–2019 w podziale na rodzaj inwestycji	31
Tabela 13. Zestawienie decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w latach 2015–2019 w podziale na rodzaj inwestycji	31
Tabela 14. Zestawienie wniosków sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w latach 2015-2019	34
Tabela 15. Analiza Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Giżycko z uwagi na przepisy prawa	38
Tabela 16. Analiza obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwagi na przepisy prawa	50
Tabela 17. Proponowany wieloletni program sporządzania planów miejscowych	59

6.2 Spis wykresów

Wykres 1. Zestawienie decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2015–2019 w podziale na rodzaj inwestycji	28
Wykres 2. Zestawienie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych w latach 2015–2019 w podziale na rodzaj inwestycji	29
Wykres 3. Zestawienie decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w latach 2015–2019 w podziale na rodzaj inwestycji	32

6.3 Spis schematów

Schemat 1. Lokalizacja Giżycka	6
--------------------------------------	---

Schemat 2. Podział miasta Giżycka na obręby ewidencyjne	7
Schemat 3. Obecne użytkowanie terenu	8
Schemat 4. Ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (generalizacja)	11
Schemat 5. Niezagospodarowane tereny wskazane w studium pod zabudowę	13
Schemat 6. Procedowana zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	14
Schemat 7. Granice obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	18
Schemat 8. Obszary ze wskazanymi w planie miejscowym przeznaczeniem, niezgodnym z obowiązującym studium	22
Schemat 9. Niezagospodarowane tereny objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	24
Schemat 10. Granice miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w trakcie opracowania	25
Schemat 11. Lokalizacja decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych w latach 2015–2019 w podziale na rodzaj inwestycji	29
Schemat 12. Lokalizacja decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych wydanych w latach 2015–2019 w podziale na rodzaj inwestycji	30
Schemat 13. Lokalizacja decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w latach 2016–2019 w podziale na rodzaj inwestycji	33
Schemat 14. Lokalizacja wniosków złożonych w latach 2015–2019	35

6.4 Spis załączników mapowych

Załącznik nr 1 – skala 1:10 000

Załącznik nr 2 – skala 1:10 000

Załącznik nr 3 – skala 1:10 000