

# PREZYDENT MIASTA EŁKU



## ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA EŁKU

## OCENA AKTUALNOŚCI PLANU OGÓLNEGO, STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW W MIEŚCIE EŁK

## WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH

SPORZĄDZONO W WYDZIALE PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO  
I GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI URZĘDU MIASTA EŁKU

Autorzy opracowania:

1. Marta Herbszt
2. Aneta Bryłowska
3. Julita Stupak
4. Barbara Nartowicz
5. Sylwia Dobrzyń
6. Natalia Zakrzewska

<b>SPIS TREŚCI:</b>		<b>str.</b>
<b>1.</b>	<b>WPROWADZENIE</b>	3
1.1	Podstawa prawna opracowania	3
1.2	Cel opracowania	3
<b>2.</b>	<b>ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA W LATACH 2018 - 2023.</b>	4
2.1	Podstawowe informacje dotyczące wydanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego w okresie od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2022 r.	4
2.2	Pozwolenia na budowę wydane w latach 2018 – 2023	9
2.3	Zmiany w klasyfikacji gruntów miasta w latach 2017- 2022 zgodnie z ewidencją gruntów i budynków	10
2.4	Struktura własnościowa gruntów miasta Ełku w latach 2017-2022 zgodnie z ewidencją gruntów i budynków	12
<b>3.</b>	<b>OCENA AKTUALNOŚCI I ZGODNOŚCI UCHWALONYCH PLANÓW MIEJSCOWYCH</b>	14
3.1	Ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych	14
3.2	Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	21
3.3	Podsumowanie dotyczące zgodności planów miejscowych z przepisami prawa	28
3.4	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego - w trakcie realizacji	30
3.4.1	Wnioski dotyczące zmiany lub sporządzenia planu miejscowego złożone w latach 2018- 2023	30
3.4.2	Procedury planistyczne w trakcie realizacji	32
<b>4.</b>	<b>WNIOSKI</b>	<b>35</b>
<b>5.</b>	<b>OCENA AKTUALNOŚCI I ZGODNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA MIASTA EŁKU</b>	<b>40</b>
5.1	Ocena studium w świetle planu zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko - mazurskiego	40
5.2	Ocena wniosków i uwag do treści studium złożonych w okresie 2018-2023	42
5.3	Porównanie zawartości studium z wymaganiami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	43
5.4	Wnioski	48
<b>6.</b>	<b>WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA MIASTA EŁKU NA LATA 2023-2028</b>	<b>49</b>

## **1. WPROWADZENIE**

### **1.1 PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA**

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późniejszymi zmianami) ustala w art. 32 ust 1:

*W celu oceny aktualności planu ogólnego 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, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego.*

W związku z powyższym Prezydent winien dokonywać oceny zachodzących zmian w zagospodarowaniu przynajmniej raz w kadencji. Ostatnia ocena zmian zagospodarowania sporządzona była w poprzedniej kadencji i została zaakceptowana uchwałą nr XLIX.476.18 Rady Miasta Ełku z dnia 26 sierpnia 2018 roku. Obejmowała ona okres 2014-2018. Do opracowania niniejszej oceny za okres analizowany przyjęto czas od 2018 roku do pierwszej połowy roku 2023.

### **1.2 CEL OPRACOWANIA**

Celem opracowania jest ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ocenę dokonano w oparciu o analizę zmian w zagospodarowaniu miasta, analizę wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowego planu, a także biorąc pod uwagę przebieg dotychczasowych prac planistycznych prowadzonych od 2018 r. Opracowanie ma na celu ocenę potrzeb zmian w planach miejscowych, zoptymalizowanie działań w zakresie planowania przestrzennego w gminie, a następnie określenia wieloletniego planu sporządzania miejscowych planów lub ich zmian.

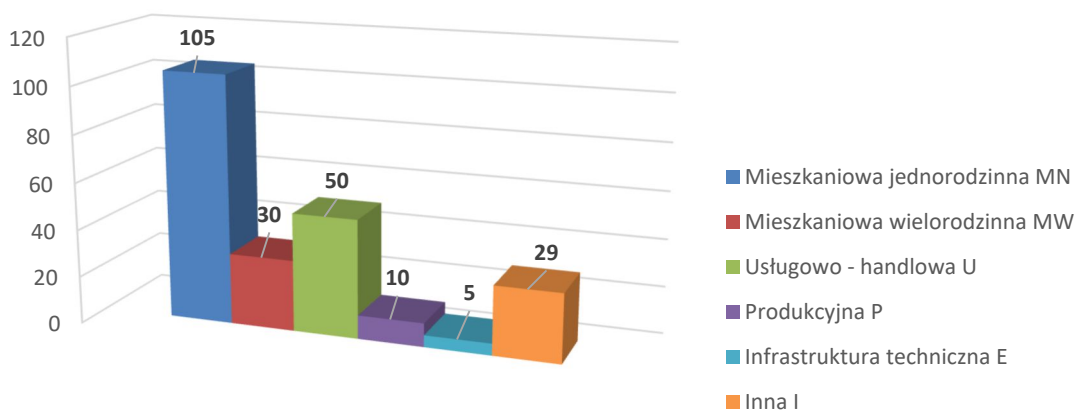
W związku ze zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, której znaczna część przepisów weszła w życie 24 września 2023 roku, na gminy został nałożony obowiązek uchwalenia planu ogólnego. Z uwagi na fakt, iż w okresie objętym niniejszą oceną tj. w latach 2018-2023 (I półrocze), Gmina Miasto Ełk nie posiadała planu ogólnego i nie było obowiązku jego sporządzenia, niniejsza ocena nie obejmuje analizy w zakresie w/w opracowania.

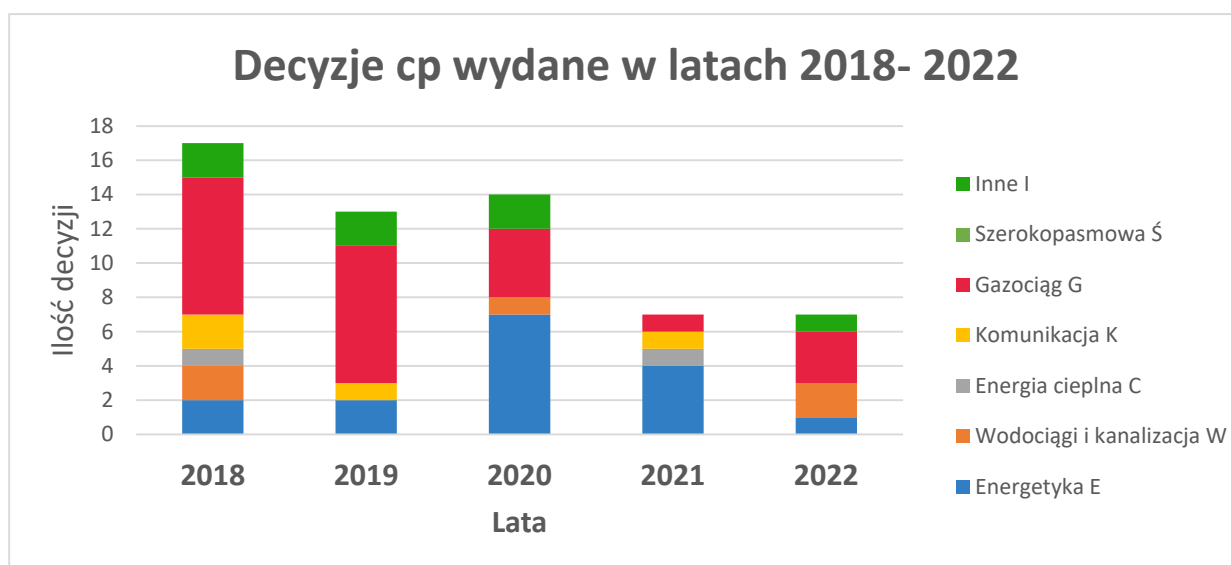
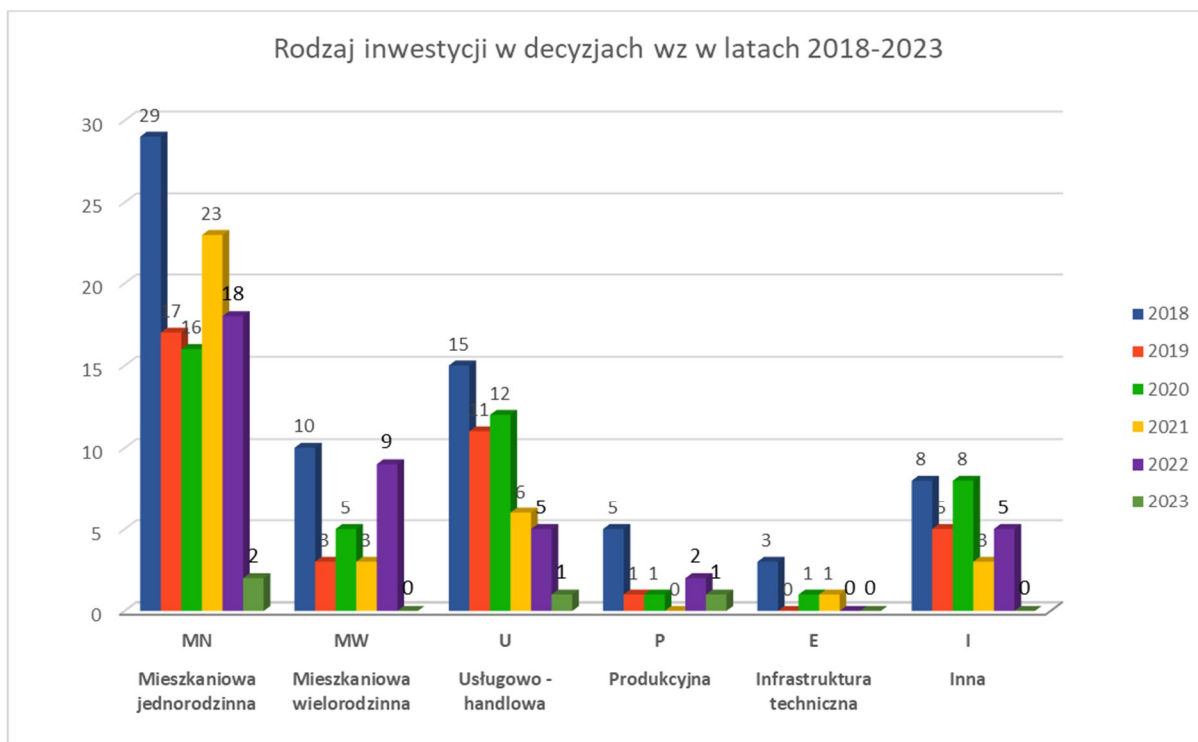
## 2. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA EŁKU W LATACH 2018-2023

### 2.1 PODSTAWOWE INFORMACJE DOTYCZĄCE WYDANYCH DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY I DECYZJI USTALENIA LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO W OKRESIE OD 1 STYCZNIA 2018 DO 31 GRUDNIA 2022 R.

Lata	Ilość wydanych decyzji o warunkach zabudowy	Powierzchnia terenów objętych wydanymi decyzjami o wz (w ha)	Ilość wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego	Powierzchnia terenów objętych wydanymi decyzjami cp (w ha)
2018	74	15,2167	17	30,0
2019	40	5,0937	13	8,20
2020	49	13,9831	15	23,84
2021	39	8,6288	7	8,16
2022	42	5,3901	7	19,31
<b>RAZEM</b>	<b>244</b>	<b>48,3124</b>	<b>59</b>	<b>89,51</b>

Rodzaj inwestycji w decyzjach wz w latach 2018-2023





Ilość decyzji dla poszczególnych rodzajów zabudowy, odzwierciedla spodziewane dla miasta proporcje, jeśli chodzi o zabudowę mieszkaniową i usługową. Na podstawie przedstawionych danych można stwierdzić, iż najwięcej decyzji było wydawanych dla inwestycji związanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i usługową. Takie dysproporcje pomiędzy ww. rodzajem zabudowy, a np. zabudową produkcyjną czy mieszkaniową wielorodzinną wynikają z faktu, iż na tereny przeznaczone pod zabudowę przemysłową i wielorodzinną zostały uchwalone plany miejscowe. Ilość decyzji w poszczególnych latach utrzymuje się na w miarę stałym poziomie, na dzień 30 czerwca 2023 roku wpłynęło 16 wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, a wydano w tym czasie 9 decyzji. Zauważalna jest tendencja spadkowa

ze względu na obejmowanie ustaleniami planistycznymi kolejnych terenów. Jest to pożądane zjawisko, aby eliminować tereny zainwestowane na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, na korzyść inwestycji zgodnych z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Znaczna ilość decyzji wydawanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynika z braku planów miejscowych na osiedlach z tego typu zabudową tj. osiedlach Zatorze, Kochanowskiego, Pod Lasem, Szyba. W ostatnich latach przystąpiono do procedury sporządzenia planów miejscowych na obszarach zabudowy jednorodzinnej (Ełk – Szyba, Ełk – Sielska). Po uchwaleniu w/w planów, inwestowanie na kolejnych terenach miasta będzie odbywało się na podstawie ustaleń planistycznych.

Poniższa mapa ilustruje poziom inwestycji w poszczególnych rejonach miasta. Widoczne są tereny, które podlegają najbardziej intensywnym zmianom zagospodarowania zarówno w zakresie infrastruktury technicznej, jak i zabudowy kubaturowej. Znaczna ilość decyzji była w badanym okresie wydawana na osiedlu Zatorze, czy wzdłuż ul. Pułaskiego. Okolice osiedla Kochanowskiego i ul. Pięknej są również obszarami będącymi w sferze zmian inwestycyjnych, dlatego warto rozważyć uchwalenie planów miejscowych na w/w terenach. Na poniższych mapach przedstawiono dużą ilość decyzji wydawanych w Suwalskiej Strefie Ekonomicznej, Podstrefa Ełk, na obszarze nieobjętym wcześniej planem miejscowym. Mając powyższe na względzie, w celu usprawnienia procesu inwestycyjno – budowlanego w dniu 26.06.2019 uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany „Ełk – Strefowa” na obszarze około 37,5 ha gruntów wchodzących w skład SSSE

**Obszary, dla których w latach 2018 – 2023 (do 30.06) Prezydent Miasta Elku wydał decyzje o warunkach zabudowy**



**Obszary, dla których w latach 2018 – 2023 (do 30.06) Prezydent Miasta Elku wydał decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego**



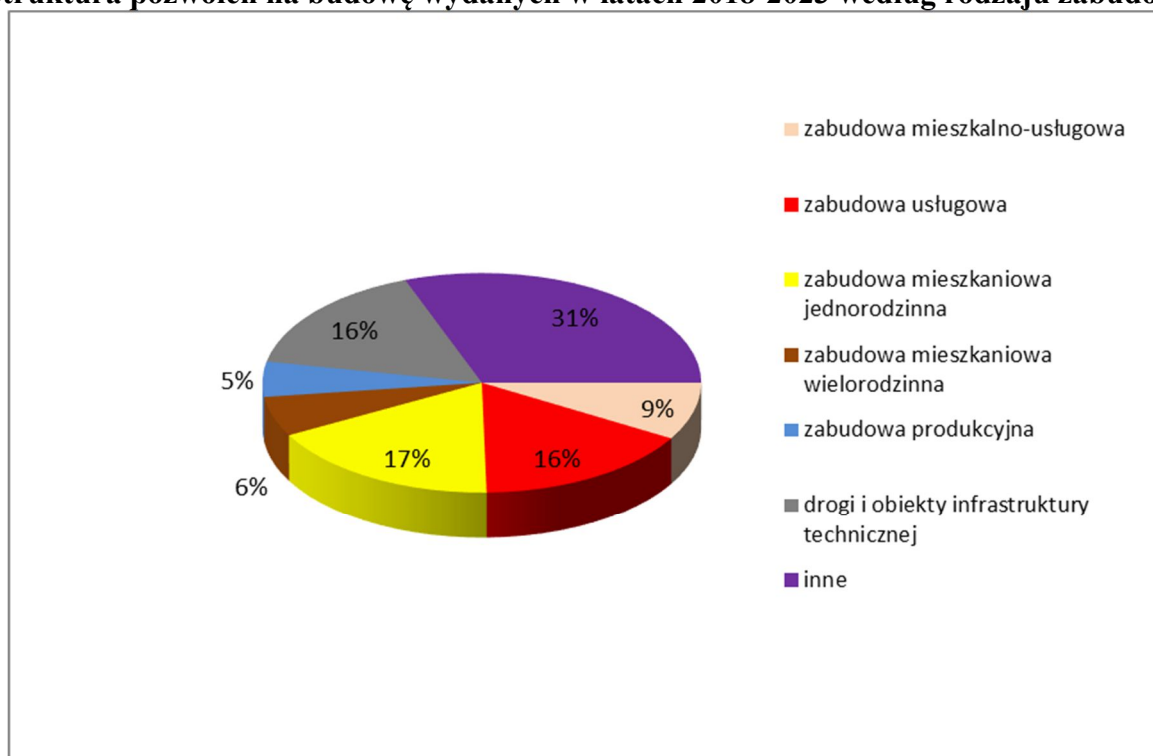


## 2.2. POZWOLENIA NA BUDOWĘ WYDANE W LATACH 2018 – 2023 (do 06.2023)

### Ilość pozwoleń na budowę wydanych w latach 2018 – 2023 z uwzględnieniem rodzaju zabudowy i obowiązywania planu miejscowego

Rodzaj zabudowy związanej z wydanym pozwoleniem na budowę	Inwestycja położona na obszarze obowiązywania miejscowego planu	Inwestycja położona poza obszarem obowiązywania miejscowego planu	Razem
zabudowa mieszkalno - usługowa	24	25	49
zabudowa usługowa	63	31	94
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	61	40	101
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	21	13	34
zabudowa produkcyjna	28	2	30
drogi i obiekty infrastruktury technicznej	71	23	94
inne	126	52	178
<b>RAZEM</b>	<b>394</b>	<b>186</b>	<b>580</b>

### Struktura pozwoleń na budowę wydanych w latach 2018-2023 według rodzaju zabudowy



**Zmiany w ilości poszczególnych budynków w latach 2017 – 2022  
według ewidencji budynków**

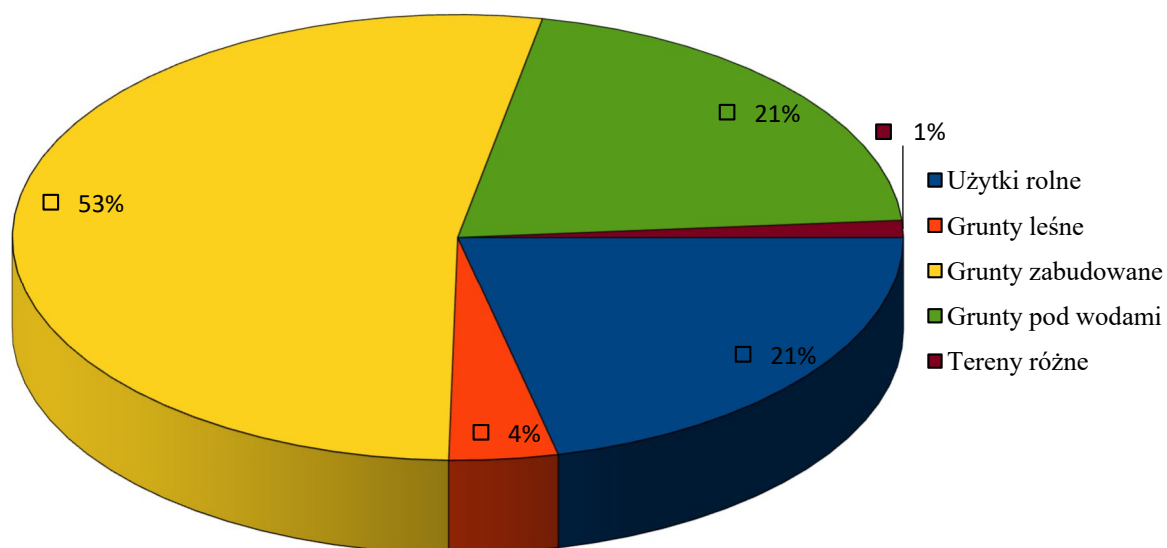
Rodzaje budynków	Liczba budynków według stanu na 31.12.2017	Liczba budynków według stanu na 31.12.2022	Saldo
Budynki mieszkalne	2 766	2912	+ 146
Budynki przemysłowe	196	195	-1
Budynki transportu i łączności	1 342	1354	+12
Budynki handlowo-usługowe	386	385	-1
Zbiorniki, silosy, budynki magazynowe	158	177	+19
Budynki biurowe	114	116	+2
Szpitala i zakłady opieki medycznej	9	11	+2
Budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe	89	97	+8
Budynki produkcyjno – usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	26	36	+10
Inne budynki niemieszkalne	1 588	1527	-61
<b>RAZEM</b>	<b>6 674</b>	<b>6 810</b>	<b>+136</b>

**2.3 ZMIANY W KLASYFIKACJI GRUNTÓW MIASTA W LATACH 2017- 2022  
ZGODNIE Z EWIDENCJĄ GRUNTÓW I BUDYNKÓW**

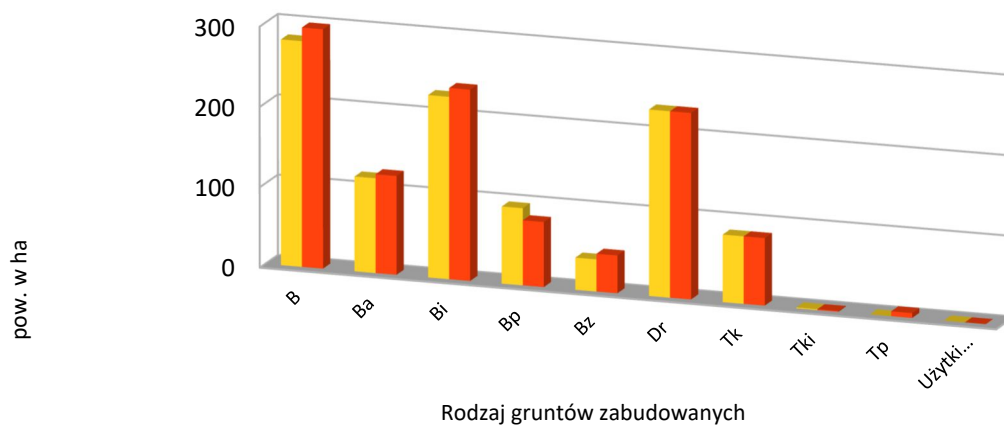
Nazwa użytku	Powierzchnia użytku w ha według stanu na 31.12.2017	Powierzchnia użytku w ha według stanu na 31.12.2022	Saldo
Użytki rolne	481 (w tym nieużytki 59)	450 (w tym nieużytki 52)	-31
Grunty leśne	83	83	0
Grunty zabudowane	1079	1110	+31
w tym:			
tereny mieszkaniowe (B)	281	298	+17
tereny przemysłowe (Ba)	118	123	+5
inne tereny zabudowane (Bi)	227	238	+11
zurbanizowane tereny niezabudowane (Bp)	96	81	-15
tereny rekreacyjne i wypoczynkowe (Bz)	40	47	+7
Drogi (dr)	232	232	0
tereny kolejowe (Tk)	84	84	0

inne tereny komunikacyjne (Tki)	1	1	0
Grunty przeznaczone pod budowę dróg publ. Lu linii kolejowych	-	6	+6
Użytki kopalne	0	0	0
Grunty pod wodami	436	436	0
w tym:			
wodami płynącymi	434	434	0
wodami stojącymi	2	2	0
Tereny różne	26	26	0
<b>RAZEM</b>	<b>2105</b>	<b>2105</b>	<b>X</b>

### Klasyfikacja gruntów miasta Ełku

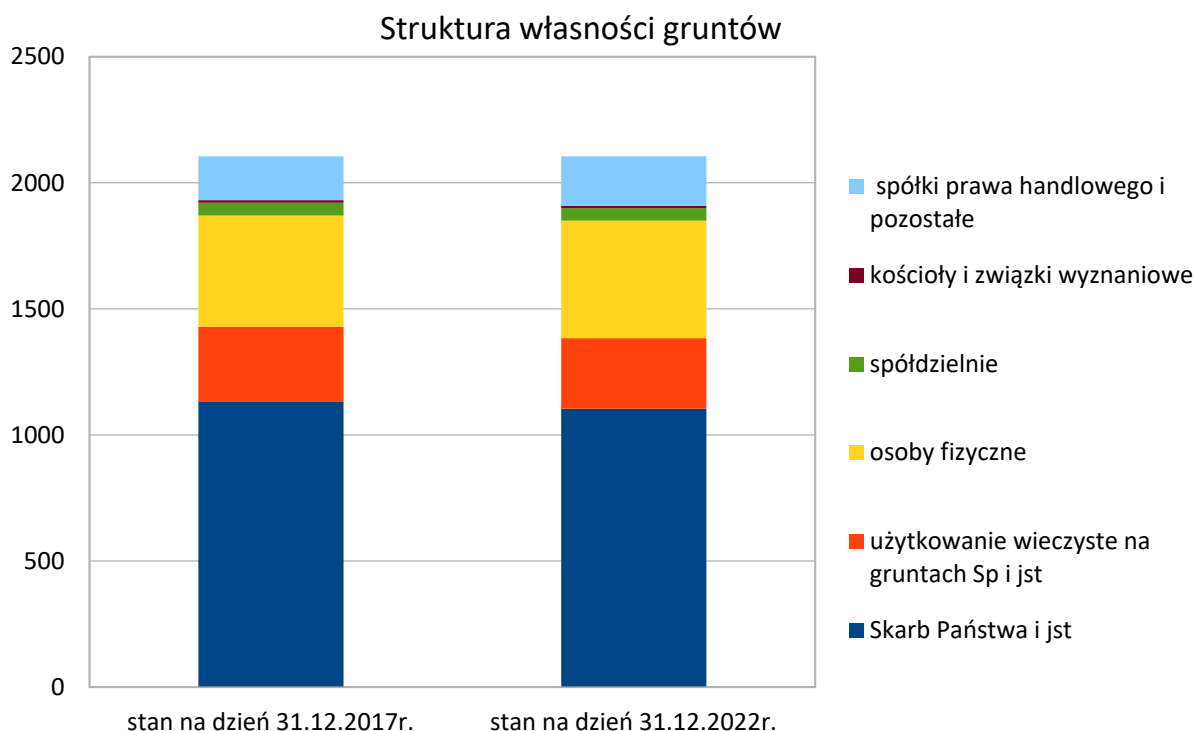


### Struktura gruntów zabudowanych miasta według stanu na dzień 31.12.2017 r. i 31.12.2022 r.



## 2.4 STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA GRUNTÓW MIASTA EŁKU W LATACH 2017-2022 ZGODNIE Z EWIDENCJĄ GRUNTÓW I BUDYNKÓW

LP.	Rodzaj podmiotu	Powierzchnia gruntów w ha według stanu na dzień 31.12.2017 r.	Powierzchnia gruntów w ha według stanu na dzień 31.12.2022 r.	Saldo
1.	Grunty Skarbu Państwa (z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste)	566	571	+5
2.	Grunty Skarbu Państwa przekazane w użytkowanie wieczyste)	241	239	-2
3.	Grunty gminne z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste	547	515	-32
4.	Grunty gminne przekazane w użytkowanie wieczyste	55	41	-14
5.	Grunty osób fizycznych	441	466	+25
6.	Grunty spółdzielni	51	49	-2
7.	Grunty kościołów i związków wyznaniowych	10	10	0
8.	Grunty powiatowe z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste	19	17	-2
9.	Grunty wojewódzkie z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste	1	1	0
10.	Grunty spółek prawa handlowego	167	194	+27
11.	Grunty pozostałych podmiotów	7	2	-5
<b>RAZEM</b>		<b>2105</b>	<b>2105</b>	<b>X</b>



### **3. OCENA AKTUALNOŚCI I ZGODNOŚCI ZE STUDIUM POSZCZEGÓLNYCH PLANÓW MIEJSCOWYCH**

#### **3.1 OCENA POSTĘPÓW W OPRACOWYWANIU PLANÓW MIEJSCOWYCH**

Powierzchnia miasta wynosi 2.105 ha, z czego obszar łądowy stanowi 1.704 ha (81%), a 401 ha (19%) stanowi Jezioro Ełckie. W granicach administracyjnych miasta obowiązuje ogółem 76 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które pokrywają 75% powierzchni Ełku.

W okresie od 2018 do czerwca 2023 roku Rada Miasta Ełku uchwaliła 20 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stanowiących zmianę planów obowiązujących i obejmujących nowe tereny inwestycyjne.

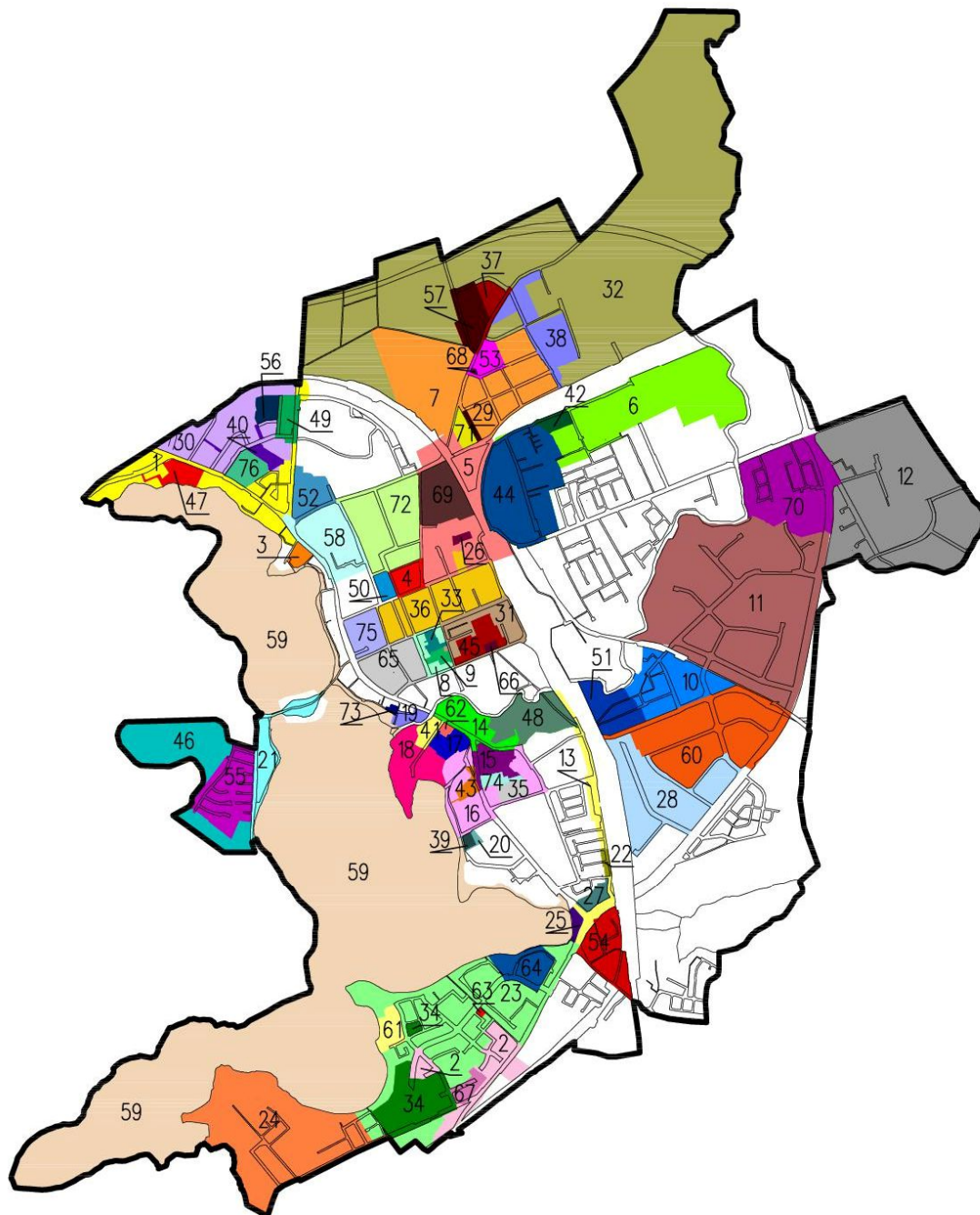
#### **Powierzchnia Miasta Ełku objęta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (mpzp) według stanu na dzień 31.12.2017 r. i 30.06.2023 r.**

Lp. na mapie	Mpzp	Data uchwalenia planu	Całkowita powierzchnia Miasta	Stan na dzień			
				31.12.2013		30.06.2018	
				ha	%	ha	%
1	2	3	4	5	6	9	10
16	CMENTARNA	30.12.1997 r.	2105	13,90	0,66	14,47	0,69
	KAJKI	27.03.1998 r.	2105	0,00	0,00	0,00	0,00
11	2 PODSTREFA SSSE	02.06.1998r.	2105	96,50	4,58	99,09	4,71
	PARK	18.06.1998 r.	2105	0,00	0,00	0,00	0,00
10	LENPOL	12.03.1999 r.	2105	16,31	0,77	16,35	0,78
18	CYPEL	7.07.1999 r.	2105	10,56	0,50	10,78	0,51
3	PÓŁWYSEP	26.04.2000r.	2105	1,50	0,07	1,40	0,07
20	PIĘKNA, KOSZYKOWA	25.01.2002 r.	2105	0,69	0,03	0,52	0,02
8	SKLEJKI	27.05.2002 r.	2105	3,65	0,17	3,21	0,15
13	NORWIDA	27.05.2002 r.	2105	8,75	0,42	7,97	0,38
6	ŁUKASIEWICZA	26.06.2002 r.	2105	40,22	1,91	40,09	1,90
4	KONOPNICKIEJ	31.01.2003 r.	2105	3,71	0,18	3,73	0,18
17	PARKOWA	23.06.2003 r.	2105	2,98	0,14	2,98	0,14
24	BARANKI	18.11.2003 r.	2105	53,29	2,53	52,84	2,51
22	DĄBROWSKIEJ	28.06.2005r.	2105	0,70	0,03	0,71	0,03
23	OSIEDLE JEZIORNA	23.05.2006r.	2105	68,73	3,27	57,70	2,74
15	KILIŃSKIEGO-TARGOWA	26.09.2006 r.	2105	4,16	0,20	4,46	0,21
5	GDAŃSKA	28.12.2006r.	2105	36,45	1,73	26,13	1,24
9	SKLEJKI II	29.01.2008 r.	2105	1,10	0,05	1,10	0,05
12	PODMIEJSKA	29.01.2008 r.	2105	76,80	3,65	76,64	3,64
19	NADJEZIORNA	18.03.2008r.	2105	1,93	0,09	1,63	0,08
21	ZAMKOWA	29.04.2008 r.	2105	9,20	0,44	9,06	0,43
7	KONIECZKI	27.05.2008 r.	2105	48,55	2,31	47,52	2,26
25	NORWIDA ZIELEŃ	26.05.2009 r.	2105	0,97	0,05	1,00	0,05

26	GDAŃSKA II	23.02.2010 r.	2105	0,55	0,03	0,55	0,03
28	CIEPŁA	31.08. 2010r.	2105	27,70	1,32	27,72	1,32
27	NORWIDA- ZMIANA	31.08.2010r.	2105	1,95	0,09	1,9464	0,09
29	KONIECZKI ZMIANA	28.09.2010r.	2105	0,65	0,03	0,6425	0,03
30	KAJKI II	22.02. 2011r.	2105	20,54	0,98	22,43	1,07
32	OBWODNICA PÓLNOCNNA	30.08. 2011r.	2105	241,17	11,46	233,96	11,11
31	BRAMA MAZUR	30.08. 2011r.	2105	9,88	0,47	9,35	0,44
33	SKLEJKI III	24.04.2012 r.	2105	1,00	0,05	0,99	0,05
36	ŚRÓDMIEŚCIE	29.05.2012 r.	2105	25,00	1,19	19,67	0,93
	MATEJKI	18.12.2012 r.	2105	0,00	0,00	0,00	0,00
	OSIEDLE JEZIORNA ZMIANA	29.01.2013 r.	2105	0,00	0,00	0,00	0,00
14	BŁONIE PAPIESKIE	26.02.2013 r.	2105	7,84	0,37	7,83	0,37
2	OSIEDLE JEZIORNA II	26.02.2013 r.	2105	14,53	0,69	12,25	0,58
1	KAJKI III	24.09.2013 r.	2105	27,59	1,31	24,34	1,16
37	OBWODNICA PÓLNOCNNA II	29.04.2014	2105	6,69	0,32	3,55	0,17
38	OBWODNICA PÓLNOCNNA III	29.04.2014	2105	12,14	0,58	12,14	0,58
39	PIĘKNA, KOSZYKOWA - ZMIANA	24.06.2014	2105	0,53	0,02	0,53	0,02
40	KAJKI IV	24.06.2014	2105	4,05	0,19	1,96	0,09
41	PARKOWA II	30.09.2014	2105	2,45	0,12	1,99	0,09
42	SIKORSKIEGO	27.01.2015	2105	1,97	0,09	1,97	0,09
43	PIĘKNA II	24.02.2015	2105	1,41	0,07	1,41	0,07
44	ŁUKASIEWICZA II	24.02.2015	2105	30,30	1,44	30,30	1,44
45	BRAMA MAZUR II	31.03.2015	2105	5,12	0,24	4,72	0,22
46	OSIEDLE GRUNWALDZKIE	27.10.2015	2105	28,85	1,37	25,12	1,19
47	GOSPODARSTWO JEZIO- ROWE	22.12.2015	2105	3,23	0,15	3,23	0,15
48	BŁONIE PAPIESKIE II	26.04.2016	2105	10,37	0,49	10,37	0,49
49	KAJKI, TUWIMA, MIŁOSZA	25.05.2016	2105	3,81	0,18	3,81	0,18
50	PIŁSUDSKIEGO	23.06.2016	2105	1,66	0,08	1,66	0,08
51	LENPOL II	23.06.2016	2105	8,15	0,39	8,16	0,39
52	WARSZAWSKA	29.11.2016	2105	6,10	0,29	6,10	0,29
53	KOLONIA DOBRZAŃSKIEGO	29.11.2016	2105	3,64	0,17	3,53	0,17
35	MATEJKI II	28.02.2017	2105	1,99	0,09	1,99	0,09
54	GARBARSKA	29.08.2017	2105	10,24	0,49	10,23	0,49
34	OSIEDLE JEZIORNA III	29.08.2017	2105	14,66	0,70	14,66	0,70
55	OSIEDLE GRUNWALDZKIE 2	24.10.2017	2105	10,23	0,49	13,98	0,66
56	MIŁOSZA	19.12.2017	2105	2,23	0,11	2,23	0,11
57	OBWODNICA IV	25.01.2018	2105			6,60	0,31
58	SZAFERA	29.05.2018	2105			14,55	0,69
59	JEZIORO EŁCKIE	19.02.2019	2105			407,17	19,34
60	STREFOWA	26.06.2019	2105			37,43	1,78
61	SP NR 5	17.04.2020	2105			3,61	0,17
62	PARKOWA III	24.02.2021	2105			0,45	0,02
63	JEZIORNA IV	24.02.2021	2105			0,19	0,01
64	WYSZYŃSKIEGO	05.05.2021	2105			6,79	0,32
65	CENTRUM	05.05.2021/	2105			9,98	0,47

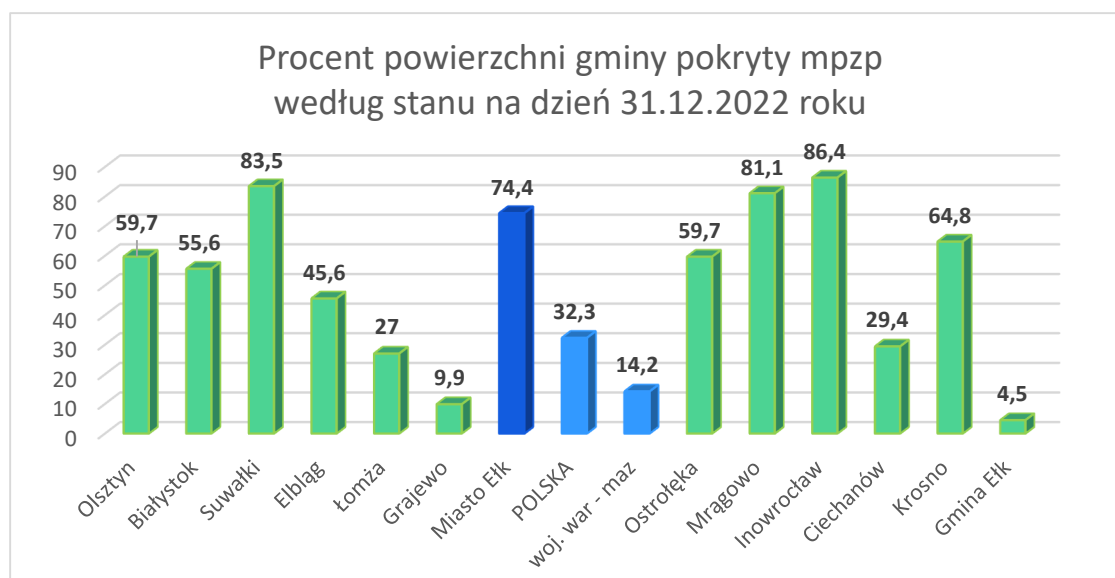
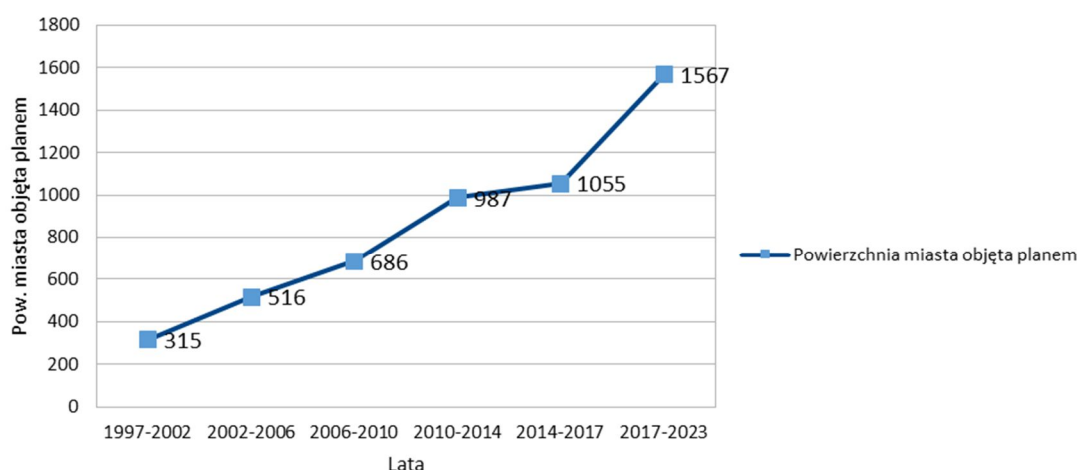
		15.12.2021					
66	KOŚCIUSZKI	26.05.2021	2105			0,40	0,02
67	KOLBEGO BARANKI	25.08.2021	2105			2,28	0,11
69	SIKORSKIEGO, GDAŃSKA	27.10.2021	2105			9,80	0,47
68	DOBRZAŃSKIEGO	24.11.2021	2105			0,10	0,00
71	KONIECZKI II	15.12.2021	2105			2,16	0,10
70	LAZUROWA	15.12.2021	2105			28,13	1,34
72	STADION	28.09.2022	2105			21,88	1,04
73	NADJEZIORNA II	14.12.2022	2105			0,32	0,02
74	KILIŃSKIEGO II	29.03.2023	2105			1,35	0,06
75	SŁOWACKIEGO	26.04.2023	2105			5,50	0,26
76	KAJKI V	31.05.2023	2105			3,74	0,18
<b>RAZEM</b>				<b>1 048,87</b>	<b>49,83</b>	<b>1 567,15</b>	<b>74,45</b>
<b>PRZYROST</b>						<b>518,28</b>	<b>24,62</b>
		<b>zmiany planów miejscowych zrealizowane w okresie objętym analizą</b>					
		<b>plany miejscowe zrealizowane w okresie objętym analizą na obszarach dotychczas nieobjętych ustaleniami planistycznymi</b>					

## Obszary objęte planami miejscowymi na terenie miasta Elku

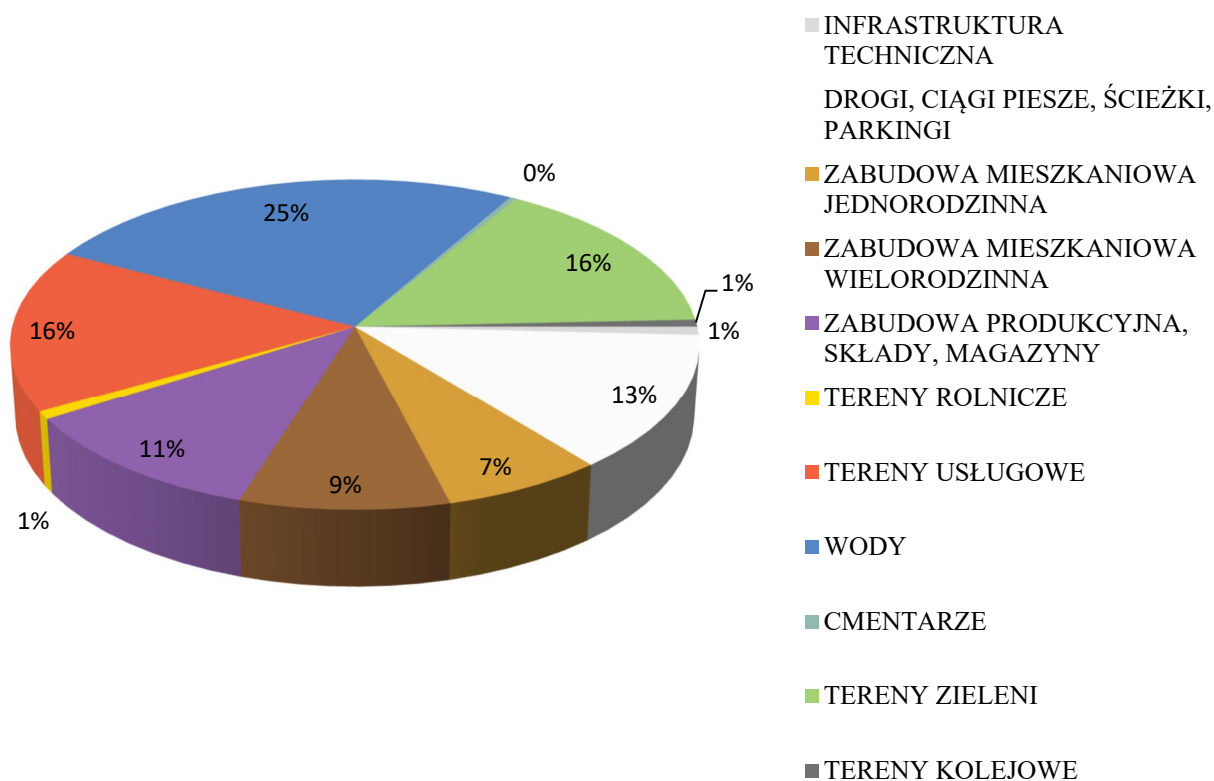




Na podstawie powyższych danych należy stwierdzić, iż w okresie objętym analizą powierzchnia obszarów miasta objęta ustaleniami planów miejscowych zwiększyła się o 518,18 ha. Procentowy udział powierzchni miasta objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wzrósł o 24,62%. Jest to jeden z najwyższych wzrostów ilości opracowań planistycznych w historii samorządu. Z pewnością wpływ na ten stan ma samodzielna realizacja projektów aktów planowania przestrzennego przez pracowników. Ponadto przedsięwzięciem godnym zauważenia był uchwalony w badanym okresie miejscowy plan zagospodarowania na Jeziorze Ełckim obejmujący teren około 401 ha. Należy dodatkowo zaznaczyć, iż oprócz uchwalonych nowych planów, w tym czasie dokonano również zmiany 14 opracowań planistycznych, zgodnie z wpływającymi wnioskami, które to prace nie wpłynęły wprost na wzrost powierzchni miasta objętej planami. Poniższy wykres przedstawia wzrost powierzchni miasta objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w poszczególnych latach.



## Podział terenów objętych miejscowymi planami według ich przeznaczenia



Jak widać na załączonym wykresie największą powierzchnię zajmują grunty pod wodami – ok. 25 %. Wynika to z uchwalenia w ostatnich latach planu miejscowego obejmującego wody Jeziora Ełckiego o pow. około 400 ha i ustalenia dla tego obszaru unormowań planistycznych. Drugim dominującym przeznaczeniem w obowiązujących planach są tereny zieleni ( ok. 245 ha). W skład tych terenów wchodzi obszary leśne, zieleń nieurządzona, zieleń parkowa oraz tereny ogródków działkowych. Są to obszary położone w głównej mierze w bezpośrednim sąsiedztwie Jeziora Ełckiego i rzeki Ełk. Z uwagi na rozwój miasta w kierunku turystycznym, należy te obszary otoczyć szczególną opieką poprzez ustalenie zasad ich zagospodarowania. Właśnie w celu ochrony, miasto uchwaliło mpzp dla tych cennych przyrodniczo terenów i wprowadziło tam zakaz zabudowy kubaturowej. Przeznaczenie części terenów pod zieleń wynika także z ich położenia w obszarach zagrożenia powodziowego, dla których to terenów Prawo wodne wprowadza ograniczenie lokalizacji zabudowy kubaturowej. Należy mieć na względzie, że zieleń wraz z wodami jeziora (tereny bez zabudowy kubaturowej) objęte planami stanowią 41% wszystkich terenów planistycznych, co jest z punktu widzenia miasta, zjawiskiem korzystnym.

Kolejnym, co do wielkości obszarem są tereny usługowo – handlowe (około 250 ha). Znaczną powierzchnię zajmują także tereny przemysłowo – składowe (około 174 ha). Wynika to z

pewnością z lokalizacji w naszym mieście Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, na gruntach, której w większości uchwalono mpzp. Ponadto tereny "Techno - Parku" oraz istniejących obiektów produkcyjnych w sąsiedztwie ul. Przemysłowej i Suwalskiej, objęte są w chwili obecnej ustaleniami mpzp "Ełk -Podmiejska", Ełk – Strefowa, Ełk – Podstrefa, Ełk – Ciepła, Ełk - Lenpol.

Należy zauważyć, jak znaczną część terenów objętych miejscowymi planami zajmują tereny komunikacyjne – drogi publiczne i drogi wewnętrzne, które stanowią 209 ha i są trzecią, co do powierzchni dominującą funkcją na obszarach objętych planami miejscowymi. Korzystnie przedstawia się także bilans zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej. Niewielką przewagę posiada zabudowa wielorodzinna - 139 ha, jednak należy pamiętać, że zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna objęta planami o pow. 107 ha to nie jest jedyna tego typu zabudowa w mieście. Osiedla domów jednorodzinnych Zatorze, Kochanowskiego, Pod Lasem nie posiadają miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Należy też zaznaczyć, że w mieście rozwija się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna na obszarach nieobjętych planami, na podstawie decyzji o warunkach zabudowy lokalizowane są obiekty os. Sosnowa. Ponadto w Ełku występują zabudowane osiedla wielomieszkaniowe (os. Północ. Piękna, Kilińskiego), bez obowiązujących opracowań planistycznych.

### 3.2 OCENA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

LP	TYTUŁ PLANU	MPZP W TRYBIE USTAWY Z 1994 r. (nie wypełnia art. 15, ust. 2)	NIEJEDNOZNACZNE ZAPISY DOT. LINII ROZGRANICZAJĄCYCH	BRAK WYPEŁNIENIA WYMAGU ART. 15 UST. 2 PKT 6	STUDIUM	ZASADY TECHNIKI PRAWODAWCZEJ	USTAWA PRAWO WODNE	WNIOSKI O ZMIANĘ MPZP	WYNIKI	ZAKRES NIEZGODNOŚCI (dot. kol. 4-6)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	„Elk-Cmentarna, Kochanowskiego, Matejki, Koszykowa, Piękna”	X		X	X		X		4	<p><b>Kolumna 5:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- brak wskaźników zabudowy, min-max intensywności zabudowy,</li> <li>- brak procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej,</li> <li>- brak min. ilości miejsc parkingowych, w tym dla pojazdów z kartą parkingową.</li> </ul> <p><b>Kolumna 6:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- niezgodność dotycząca zapisów powierzchni biologicznie czynnej.</li> </ul>
2	"Elk - 2 Podstrefa SSSE"	X		X		X	X		4	<p><b>Kolumna 5:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- brak wskaźników zabudowy, min-max intensywności zabudowy,</li> <li>- brak wyznaczenia miejsc parkingowych dla pojazdów posiadających kartę parkingową i sposobu ich realizacji.</li> </ul> <p><b>Kolumna 6:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- niezgodność dotycząca zapisów powierzchni biologicznie czynnej.</li> </ul>
3	"Elk - Lenpol"	X	X	X	X	X	X	X	7	<p><b>Kolumna 4:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- na rysunku planu występują linie orientacyjne.</li> </ul> <p><b>Kolumna 5:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- brak wskaźników zabudowy, min-max intensywności zabudowy,</li> <li>- brak gabarytów budynków,</li> <li>- brak wyznaczenia miejsc parkingowych dla pojazdów posiadających kartę parkingową.</li> </ul> <p><b>Kolumna 6:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- niezgodność w zakresie wysokości zabudowy.</li> </ul>
4	"Elk - Cypel"	X	X	X	X	X	X		6	<p><b>Kolumna 4:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- na rysunku planu występują linie orientacyjne.</li> </ul> <p><b>Kolumna 5:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- brak wskaźników zabudowy, min-max int. zabudowy,</li> <li>- brak wyznaczenia miejsc parkingowych dla pojazdów posiadających kartę parkingową.</li> </ul> <p><b>Kolumna 6:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- niezgodność w zakresie zapisów powierzchni biologicznie czynnej,</li> <li>- niezgodność w zakresie funkcji.</li> </ul>
5	"Elk - Półwysep"	X		X		X			3	<p><b>Kolumna 5:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- brak wskaźników zabudowy,</li> <li>- brak min-max intensywności zabudowy,</li> </ul>

LP	TYTUŁ PLANU	MPZP W TRYBIE USTAWY Z 1994 r. (nie wypełnia art. 15, ust. 2)	NIEJEDNOZNACZNE ZAPISY DOT. LINII ROZGRANICZAJĄCYCH	BRAK WYPEŁNIENIA WYMOGU ART. 15 UST. 2 PKT 6	STUDIUM	ZASADY TECHNIKI PRAWODAWCZEJ	USTAWA PRAWO WODNE	WNIO SKI O ZMIANĘ MPZP	WYNIKI	ZAKRES NIEZGODNOŚCI (dot. kol. 4-6)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
										- brak linii zabudowy, brak wyznaczenia miejsc parkingowych dla pojazdów posiadających kartę parkingową.
6	"Elk - Piękna, Koszykowa"	X		X	X	X	X		5	<b>Kolumna 5:</b> - brak wskaźników zabudowy, min-max int. zabudowy, - brak pow. biologicznie czynnej, - brak wyznaczenia miejsc parkingowych dla pojazdów posiadających kartę parkingową. <b>Kolumna 6:</b> - niezgodność dotycząca zapisów powierzchni biologicznie czynnej.
7	"Elk - Sklejki"	X	X	X		X			4	<b>Kolumna 4:</b> - na rysunku planu występują linie orientacyjne. <b>Kolumna 5:</b> - brak wskaźników zabudowy, min-max int. zabudowy, - brak wyznaczenia miejsc parkingowych dla pojazdów posiadających kartę parkingową;
8	"Elk - Norwida" (2002 r.)	X		X	X	X	X		5	<b>Kolumna 5:</b> - brak wskaźników zabudowy, min-max int. zabudowy, - brak powierzchni biologicznie czynnej, - brak wyznaczenia miejsc parkingowych dla pojazdów posiadających kartę parkingową. <b>Kolumna 6:</b> - niezgodność dotycząca zapisów powierzchni biologicznie czynnej.
9	zmiana "Elk - Norwida" (2010 r.)			X					1	<b>Kolumna 5:</b> - brak wyznaczenia miejsc parkingowych dla pojazdów posiadających kartę parkingową.
10	"Elk - Łukasiewicza"	X		X	X	X	X		5	<b>Kolumna 5:</b> - brak wskaźników zabudowy, min-max int. zabudowy, - brak wyznaczenia miejsc parkingowych dla pojazdów posiadających kartę parkingową. <b>Kolumna 6:</b> - niezgodność dotycząca zapisów powierzchni biologicznie czynnej.
11	"Elk - Parkowa"	X		X	X	X			4	<b>Kolumna 5:</b> - brak wskaźników zabudowy, min-max int. zabudowy,

LP	TYTUŁ PLANU	MPZP W TRYBIE USTAWY Z 1994 r. (nie wypełnia art. 15, ust. 2)	NIEJEDNOZNACZNE ZAPISY DOT. LINII ROZGRANICZAJĄCYCH	BRAK WYPEŁNIENIA WYMOGU ART. 15 UST. 2 PKT 6	STUDIUM	ZASADY TECHNIKI PRAWODAWCZEJ	USTAWA PRAWO WODNE	WNIOSKI O ZMIANĘ MPZP	WYNIKI	ZAKRES NIEZGODNOŚCI (dot. kol. 4-6)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
										- brak wyznaczenia miejsc parkingowych dla pojazdów posiadających kartę parkingową. <b>Kolumna 6:</b> - niezgodność dotycząca zapisów powierzchni biologicznie czynnej.
12	"Elk - Baranki"	X	X	X	X	X	X	XXX	7	<b>Kolumna 4:</b> - na rysunku planu występują linie orientacyjne. <b>Kolumna 5:</b> - brak wskaźników zabudowy, min-max int. zabudowy, - brak wyznaczenia miejsc parkingowych dla pojazdów posiadających kartę parkingową. <b>Kolumna 6:</b> - niezgodność w zakresie wysokości zabudowy, - niezgodność dotycząca zapisów powierzchni biologicznie czynnej.
13	"Elk - Dąbrowskiej"	X		X		X			3	<b>Kolumna 5:</b> - brak wskaźników zabudowy, min-max int. zabudowy, - brak powierzchni biologicznie czynnej, - brak wyznaczenia miejsc parkingowych dla pojazdów posiadających kartę parkingową.
14	"Elk - osiedle Jeziorna"			X	X	X	X	XXX (2018r.) XX (2019r.)	5	<b>Kolumna 5:</b> - brak wskaźników zabudowy, min-max int. zabudowy, - brak wyznaczenia miejsc parkingowych dla pojazdów posiadających kartę parkingową i sposobu ich realizacji. <b>Kolumna 6:</b> - niezgodność w zakresie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.
15	"Elk - Kilińskiego, Targowa"			X	X	X		XX	4	<b>Kolumna 5:</b> - brak min-max int. zabudowy, - brak wyznaczenia miejsc parkingowych dla pojazdów z kartą parkingową i sposobu ich realizacji. <b>Kolumna 6:</b> - niezgodność w zakresie wysokości zabudowy.
16	"Elk - Gdańska"			X		X		X	3	<b>Kolumna 5:</b> - brak min-max intensywności zabudowy, - brak wyznaczenia miejsc parkingowych dla pojazdów posiadających kartę parkingową.
17	"Elk - Sklejki II"			X		X			2	<b>Kolumna 5:</b> - niezgodność dotycząca zapisów powierzchni biologicznie czynnej (m.in. KS/ZP oraz 2 i 3MW/U),

LP	TYTUŁ PLANU	MPZP W TRYBIE USTAWY Z 1994 r. (nie wypełnia art. 15, ust. 2)	NIEJEDNOZNACZNE ZAPISY DOT. LINII ROZGRANICZAJĄCYCH	BRAK WYPEŁNIENIA WYMAGU ART. 15 UST. 2 PKT 6	STUDIUM	ZASADY TECHNIKI PRAWODAWCZEJ	USTAWA PRAWO WODNE	WNIOSKI O ZMIANĘ MPZP	WYNIKI	ZAKRES NIEZGODNOŚCI (dot. kol. 4-6)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
										- brak wyznaczenia miejsc parkingowych dla pojazdów posiadających kartę parkingową.
18	"Elk - Podmiejska"			X		X		X	3	<b>Kolumna 5:</b> - brak min-max int. zabudowy, - brak wyznaczenia miejsc parkingowych dla pojazdów posiadających kartę parkingową.
19	„Elk – Sklejki II”			X		X			2	<b>Kolumna 5:</b> - niezgodność w zakresie intensywności zabudowy, - niezgodność w zakresie wymagań parkingowych dla posiadaczy karty parkingowej.
20	"Elk - Nadjeziorna"			X		X	X	X	4	<b>Kolumna 5:</b> - brak wyznaczenia miejsc parkingowych dla pojazdów posiadających kartę parkingową.
21	„Elk - Zamkowa”			X	X	X	X		4	<b>Kolumna 5:</b> - niezgodność w zakresie powierzchni biologicznie czynnej, - niezgodność w zakresie intensywności zabudowy, - niezgodność w zakresie wymagań parkingowych dla karty parkingowej. <b>Kolumna 6:</b> - niezgodność w zakresie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.
22	„Elk - Konieczki”		X	X		X		XXX X	4	<b>Kolumna 4:</b> - występowanie na mapie tzw. orientacyjnych linii rozgraniczających, w części tekstowej mpzp brak o nich wspomnienia, np. definicji. <b>Kolumna 5:</b> - niezgodność w zakresie linii zabudowy, intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy, - niezgodność w zakresie wymagań parkingowych (w tym dla dla pojazdów posiadających kartę parkingową), - niezgodność w zakresie powierzchni biologicznie czynnej.
23	„Elk - Norwida Zieleń”					X	X		2	
24	„Elk – Gdańska II”			X	X	X			3	<b>Kolumna 5:</b> - niezgodność w zakresie intensywności zabudowy, - niezgodność w zakresie wymagań parkingowych dla pojazdów posiadających kartę parkingową. <b>Kolumna 6:</b> - niezgodność w zakresie funkcji.
25	"Elk - Konopnickiej"			X		X			2	<b>Kolumna 5:</b> - brak wyznaczenia miejsc parkingowych dla pojazdów

LP	TYTUŁ PLANU	MPZP W TRYBIE USTAWY Z 1994 r. (nie wypełnia art. 15, ust. 2)	NIEJEDNOZNACZNE ZAPISY DOT. LINII ROZGRANICZAJĄCYCH	BRAK WYPEŁNIENIA WYMAGU ART. 15 UST. 2 PKT 6	STUDIUM	ZASADY TECHNIKI PRAWODAWCZEJ	USTAWA PRAWO WODNE	WNIOSKI O ZMIANĘ MPZP	WYNIKI	ZAKRES NIEZGODNOŚCI (dot. kol. 4-6)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
										posiadających kartę parkingową.
26	„Elk - Ciepla”			X		X			2	<b>Kolumna 5:</b> - niezgodność w zakresie intensywności zabudowy, - niezgodność w zakresie wymagań parkingowych dla pojazdów posiadających kartę parkingową.
27	„Elk – Kajki II”			X		X			2	<b>Kolumna 5:</b> - niezgodność w zakresie linii zabudowy, intensywności zabudowy, - niezgodność w zakresie wymagań parkingowych, w tym dla pojazdów posiadających kartę parkingową.
28	„Elk – Obwodnica Północna”			X	X	X	X	XXX	5	<b>Kolumna 5:</b> - niezgodność w zakresie linii zabudowy, intensywności zabudowy, - niezgodność w zakresie wymagań parkingowych, w tym dla pojazdów posiadających kartę parkingową. <b>Kolumna 6:</b> - niezgodność w zakresie funkcji.
29	„Elk – Brama Mazur”			X		X			2	<b>Kolumna 5:</b> - niezgodność w zakresie linii zabudowy, intensywności zabudowy, - niezgodność w zakresie wymagań parkingowych dla pojazdów posiadających kartę parkingową.
30	„Elk - Śródmieście”			X		X		XX	3	<b>Kolumna 5:</b> - niezgodność w zakresie powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, - niezgodność w zakresie wymagań parkingowych dla pojazdów posiadających kartę parkingową.
31	„Elk – osiedle Jeziorna II”			X				XX	2	<b>Kolumna 5:</b> - niezgodność w zakresie linii zabudowy, - niezgodność w zakresie wymagań parkingowych dla pojazdów posiadających kartę parkingową.
32	"Elk - Błonie Papieskie"			X			X		2	<b>Kolumna 5:</b> - brak min-max int. zabudowy, - brak wyznaczenia miejsc parkingowych dla pojazdów posiadających kartę parkingową.
33	"Elk - Kajki III"			X				XX	2	<b>Kolumna 5:</b> - brak wyznaczenia miejsc parkingowych dla pojazdów posiadających kartę parkingową i sposobu ich realizacji.
34	„Elk – Obwodnica Północna II”			X					1	<b>Kolumna 5:</b> - niezgodność w zakresie intensywności zabudowy, - niezgodność w zakresie wymagań parkingowych dla pojazdów posiadających kartę parkingową.



LP	TYTUŁ PLANU	MPZP W TRYBIE USTAWY Z 1994 r. (nie wypełnia art. 15, ust. 2)	NIEJEDNOZNACZNE ZAPISY DOT. LINII ROZGRANICZAJĄCYCH	BRAK WYPEŁNIENIA WYMAGU ART. 15 UST. 2 PKT 6	STUDIUM	ZASADY TECHNIKI PRAWODAWCZEJ	USTAWA PRAWO WODNE	WNIOSKI O ZMIANĘ MPZP	WYNIKI	ZAKRES NIEZGODNOŚCI (dot. kol. 4-6)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
35	„Elk – Obwodnica Północna III”			X	X				2	<b>Kolumna 5:</b> - niezgodność w zakresie intensywności zabudowy, - niezgodność w zakresie wymagań parkingowych dla pojazdów posiadających kartę parkingową. <b>Kolumna 6:</b> - niezgodność w zakresie funkcji.
36	„Elk – Piękna, Koszykowa”			X					1	<b>Kolumna 5:</b> - niezgodność w zakresie intensywności zabudowy, - niezgodność w zakresie wymagań parkingowych dla pojazdów posiadających kartę parkingową.
37	„Elk – Kajki IV”							X	1	
38	„Elk – Parkowa II”			X		X	X	X	4	<b>Kolumna 5:</b> - niezgodność w zakresie powierzchni zabudowy, - niezgodność w zakresie wymagań parkingowych dla pojazdów posiadających kartę parkingową.
39	„Elk - Sikorskiego”			X					1	<b>Kolumna 5:</b> - niezgodność w zakresie wymagań parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
40	„Elk – Piękna II”			X	X				2	<b>Kolumna 5:</b> - niezgodność w zakresie wymagań parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. <b>Kolumna 6:</b> - niezgodność w zakresie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.
41	„Elk – Łukasiewicza II”			X	X				2	<b>Kolumna 5:</b> - niezgodność w zakresie linii zabudowy, intensywności zabudowy, <b>Kolumna 6:</b> - niezgodność w zakresie funkcji.
42	„ELK – Brama Mazur II”			XX				X	1	<b>Kolumna 5:</b> - brak wskaźników zabudowy, - brak wyznaczenia miejsc parkingowych dla pojazdów posiadających kartę parkingową.
43	„ELK – os. Grunwaldzkie”				XX				1	<b>Kolumna 6:</b> - niezgodność w zakresie przeznaczenia terenów - studium nie dopuszcza MW, - niezgodność w zakresie wysokości zabudowy.
44	„ELK – Gospodarstwo Jeziorowe”			X	X				2	<b>Kolumna 5:</b> - brak wyznaczenia miejsc parkingowych dla pojazdów posiadających kartę parkingową. <b>Kolumna 6:</b> - niezgodność w zakresie wysokości zabudowy.

LP	TYTUŁ PLANU	MPZP W TRYBIE USTAWY Z 1994 r. (nie wypełnia art. 15, ust. 2)	NIEJEDNOZNACZNE ZAPISY DOT. LINII ROZGRANICZAJĄCYCH	BRAK WYPEŁNIENIA WYMAGU ART. 15 UST. 2 PKT 6	STUDIUM	ZASADY TECHNIKI PRAWODAWCZEJ	USTAWA PRAWO WODNE	WNIOSKI O ZMIANĘ MPZP	WYNIKI	ZAKRES NIEZGODNOŚCI (dot. kol. 4-6)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
45	„Elk - Błonie Papieskie II”				X				1	<b>Kolumna 6:</b> - niezgodność w zakresie zapisów powierzchni biologicznie czynnej.
46	„Elk - Kajki, Tuwima, Miłosza”									
47	„Elk - Piłsudskiego”				X				1	<b>Kolumna 6:</b> - niezgodność w zakresie wysokości zabudowy.
48	„Elk - Lenpol II”			X			X	XX	3	<b>Kolumna 5:</b> - brak wyznaczenia miejsc parkingowych dla pojazdów posiadających kartę parkingową.
49	„Elk - Warszawska”				XX			X	2	<b>Kolumna 6:</b> - niezgodność w zakresie wysokości zabudowy, - niezgodność w zakresie kształtowania zabudowy.
50	„Elk - Kolonia, Dobrzańskiego”				X				1	<b>Kolumna 6:</b> - niezgodność w zakresie wysokości zabudowy.
51	„Elk – Matejki II”									
52	„Elk - Garbarska”				X				1	<b>Kolumna 6:</b> - niezgodność w zakresie wysokości zabudowy.
53	„Elk – osiedle Jeziorna III”									
54	„Elk - Osiedle Grunwaldzkie 2”				X				1	<b>Kolumna 6:</b> - niezgodność w zakresie wysokości zabudowy.
55	„Elk - Miłosza”									
56	„Elk - Obwodnica Północna IV”				X			X	2	<b>Kolumna 6:</b> - niezgodność w zakresie wysokości zabudowy.
57	„Elk - Szafera”				X				1	<b>Kolumna 6:</b> - niezgodność w zakresie wysokości zabudowy.
58	„Jeziorno Elckie”			X	X			XX	3	<b>Kolumna 5:</b> - brak wyznaczenia miejsc parkingowych dla pojazdów posiadających kartę parkingową, - niezgodność w zakresie wskaźników zabudowy. <b>Kolumna 6:</b> - niezgodność w zakresie kształtowania zabudowy.
59	„Elk - Strefowa”			X					1	<b>Kolumna 5:</b> - brak wyznaczenia miejsc parkingowych dla pojazdów posiadających kartę parkingową.
60	„Elk - SP nr 5”									
61	„Elk - Parkowa III”				X				1	<b>Kolumna 6:</b> - niezgodność w zakresie wysokości zabudowy.

LP	TYTUŁ PLANU	MPZP W TRYBIE USTAWY Z 1994 r. (nie wypełnia art. 15, ust. 2)	NIEJEDNOZNACZNE ZAPISY DOT. LINII ROZGRANICZAJĄCYCH	BRAK WYPEŁNIENIA WYMOGU ART. 15 UST. 2 PKT 6	STUDIUM	ZASADY TECHNIKI PRACOWNICZEJ	USTAWA PRAWO WODNE	WNIOSKI O ZMIANĘ MPZP	WYNIKI	ZAKRES NIEZGODNOŚCI (dot. kol. 4-6)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
62	„Elk - Jeziorna IV”									
63	„Elk - Wyszyńskiego”				X				1	<b>Kolumna 6:</b> - niezgodność w zakresie wysokości zabudowy.
64	„Elk - Centrum”									
65	"Elk - Kościuszki"									
66	"Elk - Kolbego, Baranki"									
67	"Elk - Sikorskiego, Gdańska"									
68	"Elk - Dobrzańskiego"									
69	"Elk - Lazurowa"									
70	"Elk - Konieczki II"									
71	"Elk - Stadion"									
72	"Elk - Nadjeziorna II"									
73	"Elk - Kilińskiego"									
74	"Elk - Słowackiego"									
75	„Elk – Kajki V”									
<b>PODSUMOWANIE</b>		12	5	44	29	29	16	19	X	X

### 3.3. PODSUMOWANIE DOTYCZĄCE ZGODNOŚCI PLANÓW MIEJSCOWYCH Z PRZEPISAMI PRAWA

Obowiązujące plany miejscowe poddano ocenie w 7 zakresach, uwzględniających w szczególności:

- ✓ uchwalenie planu w trybie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 roku, czyli przed wejściem w życie aktualnie obowiązujących przepisów,
- ✓ niejednoznaczne zapisy dot. linii rozgraniczających - zastosowanie na rysunku planu linii przerywanych, dopuszczających wzajemne przenikanie funkcji,
- ✓ wypełnienie wymogów art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy, poprzez określenie maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabu-

dowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów

- ✓ zgodności planu miejscowego z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta
- ✓ stosowania w zapisach planu zasad techniki prawodawczej
- ✓ uwzględnienia w planie miejscowym wymagań ustawy Prawo wodne, zwłaszcza w kontekście wrysowania na rysunku planu granic terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i uwzględnienie tych ograniczeń w części tekstowej planu
- ✓ ilości złożonych wniosków dot. zmiany miejscowego planu

Jak wynika z przedstawionego powyżej zestawienie zdecydowana część planów miejscowych w swej treści pozostaje aktualna i nie wymaga zmiany. Najwięcej niezgodności występuje w zakresie spełnienia wymogów art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy. Sytuacja taka wynika z faktu, iż zapisy ustawy były w tym zakresie na przestrzeni lat modyfikowane, dodawano kolejne wskaźniki, jako obligatoryjne ustalenia planu miejscowego. Dokumenty uchwalone przed wprowadzeniem poszczególnych zmian nie zawierają, więc wszystkich wymaganych na dzień dzisiejszy parametrów. Najczęstszą niezgodnością w tym zakresie jest brak wyznaczenia miejsc parkingowych dla pojazdów posiadających kartę parkingową (wymagania wprowadzone w 2012 roku). Należy również zaznaczyć, że plany uchwalone pod rządami ustawy z 1994 roku (12 szt.) nie określają większości wymaganych dzisiaj wskaźników urbanistycznych tj. wskaźnika zabudowy, wskaźnika intensywności zabudowy, czy wysokości obiektów. W 5 planach miejscowych występują linie przerywane, które dopuszczają przenikanie się funkcji. Badanie zgodności ze studium obowiązujących planów wykazało, iż 29 planów zawiera zapisy niespójne ze studium. Rozbieżności dotyczą przede wszystkim wysokości zabudowy (studium dopuszcza niższą wysokość, niż plan) oraz wskaźnika biologicznie czynnego. W niektórych sytuacjach działania te były celowe i miały za zadanie ograniczenie realizacji inwestycji w trybie tzw. specustawy deweloperskiej. Należy jednak zaznaczyć, że na mocy zmiany ustawy, która weszła w życie 24 września 2023 roku, z dniem 01.01.2026 roku studium uwarunkowań straci moc obowiązującą, a dokumentem go zastępującym będzie plan ogólny. Należy więc zwrócić szczególną uwagę, aby na etapie sporządzania planu ogólnego, tam gdzie jest to możliwe, doprowadzić do zgodności tegoż planu z planami miejscowymi.

	<b>BRAK NIEZGODNOŚCI</b>	<b>NIEZGODNOŚCI W LICZBIE 1-2</b>	<b>NIEZGODNOŚCI W LICZBIE 3-4</b>	<b>NIEZGODNOŚCI W LICZBIE 5-7</b>
<b>IŁOŚĆ PLANÓW</b>	18	32	17	8

Z powyższego wynika, że 8 spośród 74 planów zawiera znaczącą liczbę niezgodności i należy dążyć do zmiany przedmiotowych dokumentów planistycznych i dostosowania ich do obowiązujących unormowań prawnych. Jak wynika z przeprowadzonych analiz, najczęściej niezgodności występuje w planach: Ełk – Lenpol, Ełk – Cypel, Ełk – Piękna, Koszykowa, Ełk – Norwida, Ełk – Łukasiewicza, Ełk – Baranki, Ełk – osiedle Jeziorna, Ełk – Obwodnica Północna( lokalizację tych planów wskazano na mapie str. 40).

### **3.4 MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - W TRAKCIE REALIZACJI**

#### **3.4.1 WNIOSKI DOTYCZĄCE ZMIANY LUB SPORZĄDZENIA PLANU MIEJSCOWEGO ZŁOŻONE W LATACH 2018-2023**

Zgodnie z art. 31 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prezydent Miasta prowadzi rejestr mpzp oraz wniosków o ich sporządzenie lub zmianę. Poniższa tabela przedstawia zestawienie wniosków o zmianę bądź sporządzenie miejscowego planu złożonych w latach 2018 – 2023.

<b>Ilość złożonych wniosków (w tym wnioski własne)</b>	<b>Plany miejscowe o zmianę których wnioskowano</b>	<b>Wnioski rozpatrzone pozytywnie (podjęta uchwała intencyjna)</b>
<b>2018 rok</b>		
14 (2)	4 wnioski dot. sporządzenia mpzp : Ełk – Strefowa; Ełk – Stadion; Ełk – Sielska, Ełk - Lazurowa;  10 wniosków o zmianę planu: Ełk – Konieczki; Ełk – Norwida; Ełk – Podmiejska, Ełk – Brama Mazur, Ełk – Jeziorna II ( 2 wnioski) , Ełk – Śródmieście, Ełk – Jeziorna (3 wnioski)	6 pozytywnie  8 odmownie;
<b>2019 rok</b>		
12 (2)	1 wniosek dot. sporządzenia mpzp (własny); Ełk – Centrum,  11 wniosków dot. zmiany mpzp Ełk – Jeziorna II, Ełk – Jeziorna (2 wnioski), Ełk – Gdańska, Ełk – Brama Mazur, Ełk – Parkowa II, Ełk – Brama Mazur II, Ełk – Obwodnica Północna (2 wnioski), Ełk – Warszawska, Ełk - Baranki	8 pozytywnie  2 negatywnie  2 bez rozpatrzenia –  1 wniosek wycofano i  1 wniosku nie uzupełniono

<b>2020 rok</b>		
10 (1)	1 wniosek dot. sporządzenia mpzp (własny); Ełk – Bema,  9 wniosków dot. zmiany mpzp: Ełk – Konieczki ( 2 wnioski), Ełk – Kolonia, Dobrzańskiego, Ełk – Baranki (3 wnioski), Ełk – Obwodnica IV, Ełk – Warszawska, Ełk – Obwodnica Północna	2 pozytywnie  8 negatywnie
<b>2021 rok</b>		
8 (2)	2 wnioski dot. sporządzenia mpzp (własne); Ełk – Bema, Ełk - Sielska,  6 wniosków dot. zmiany mpzp Ełk – Zamkowa, Ełk – Obwodnica IV, Ełk – Śródmieście, Ełk – Nadjeziorna, Ełk – Kilińskiego, Targowa ( 2 wnioski),	8 pozytywnie
<b>2022 rok</b>		
6 (3)	3 wnioski dot. sporządzenia mpzp (własne); Ełk – Szyba, Ełk – Szkolna, Ełk - Promenada,  3 wnioski dot. zmiany mpzp Ełk – Kajki III ( 2 wnioski) , Ełk – Konieczki,	4 pozytywnie  1 negatywnie  1 wniosek umorzono
<b>2023 rok (na dzień 30 czerwca 2023 roku)</b>		
3 (1)	3 wnioski dot. zmiany mpzp Ełk – Lenpol, Ełk – Warszawska, Ełk- Śródmieście,	1 pozytywnie  2 w trakcie rozpatrzenia
<b>RAZEM</b>	<b>53 WNIOSKI, w tym 11 własnych</b>	<b>29 pozytywnie</b> <b>19 negatywnie</b> <b>2 w trakcie</b> <b>rozpatrywania</b> <b>2 inne rozpatrzenie</b>

Spośród ww. wniosków 29 zostało rozpatrzonych pozytywnie tzn. przystąpiono do zmiany lub opracowania mpzp. W pozostałych przypadkach Rada Miasta i Prezydent negatywnie zaopiniowali możliwość zmiany planu ze względu na brak uzasadnienia faktycznego.

Każdy wpływający wniosek analizowano pod względem jego zgodności ze studium. W przypadku zgodności, jeżeli wniosek dotyczył obszaru, dla którego sporządzano aktualnie miejscowy plan, podejmowano próbę jego uwzględnienia, niezależnie od zaawansowania prac nad planem i etapu procedury. W przypadku, kiedy wniosek dotyczył terenu, na którym nie prowadzono jeszcze prac planistycznych, informowano o możliwości rozpatrzenia go w przyszłości, po rozpoczęciu prac planistycznych. Natomiast, kiedy wniosek dotyczył terenu, dla

którego uchwalono już plan, analizowano wnioski i rozstrzygano w zależności od stopnia jego uzasadnienia i potrzeb Wnioskodawcy, w odniesieniu do potencjalnych kosztów sporządzenia takiego opracowania

### 3.4.2 PROCEDURY PLANISTYCZNE W TRAKCIE REALIZACJI

W chwili obecnej trwają prace nad opracowaniem 6 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obejmujących obszary, dla którego dotychczas planu nie uchwalono (poz. nr 2,3,6,8, 9, 10). Ponadto przystąpiono do zmiany 4 istniejących planów miejscowych.

#### Stopień zaawansowania prac przedstawiono na załączonej poniżej tabeli

Lp.	Nazwa planu	Numer i data uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu	Pow. terenu objęta uchwałą	Oznaczenie na mapie	Stopień zaawansowania prac
1	zmiana fragmentu mpzp terenu zwanego „ <b>ELK – ZAMKOWA</b> ”	uchwała nr XIX.168.2012 Rady Miasta Elku z dnia 24 kwietnia 2012 r.	5,1	1	plan po opiniowaniu MKUA – prace zawieszono na wniosek inwestora
2	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany „ <b>Elk – Sikorskiego, Witosa</b> ”	uchwała nr XXII.241.16 Rady Miasta Elku z dnia 13 września 2016 r.	18,33	2	plan po wyłożeniu do publicznego wglądu – prace zawieszono do czasu realizacji trasy Rail Baltica
3	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „ <b>Elk – Szyba</b> ”	uchwała nr XLII.417.2022 Rady Miasta Elku z dnia 27 kwietnia 2022 roku	25,3	3	plan po opiniowaniu i uzgadnianiu- prace zawieszono do czasu zakończenia budowy trasy Rail Baltica
4	miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego „ <b>Elk – Obwodnica V</b> ”	uchwała nr XIX.179.2020 Rady Miasta Elku z dnia 30 czerwca 2020 roku	21,8	4	plan został przedłożony Radzie Miasta do uchwalenia – rada nie podjęła uchwały
5	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany „ <b>Elk – Pileckiego</b> ”	uchwała nr XVI.172.16 XIV.131.2019 z dnia 18 grudnia 2019 roku	15,75	5	plan na etapie ponownych uzgodnień
6	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany „ <b>ELK – Promenada</b> ”	uchwała nr XLVIII.485.2022 z dnia 30 listopada 2022 roku	11,25	6	plan na etapie wyłożenia do publicznego wglądu
7	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany „ <b>Towarowa</b> ”	uchwała nr III.25.15 LI.532.2023 z dnia 22 lutego 2023 roku	12,5	7	plan na etapie ponownych uzgodnień z właściwymi organami

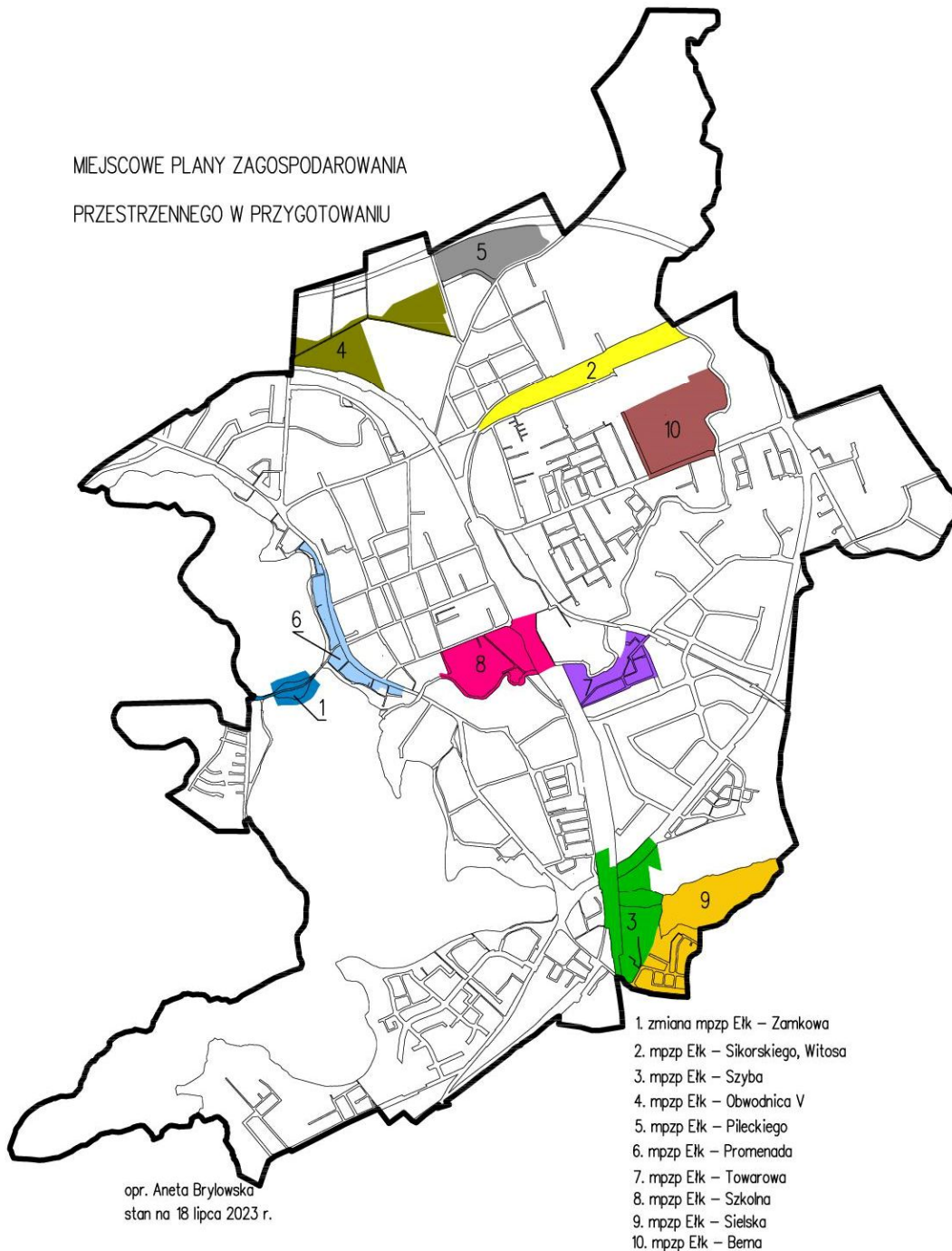
8	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany „Elk – Szkolna”	uchwała nr XLIV.443.2022 Rady Miasta Elku z dnia 22 czerwca 2022 r	<b>22,8</b>	<b>8</b>	plan na etapie ponownych uzgodnień
9	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany „Elk – Sielska”	uchwała nr XXVII.262.2021 Rady Miasta Elku z dnia 24 lutego 2021 r.	<b>33,0</b>	<b>9</b>	plan na etapie ponownych uzgodnień
10	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany „Elk – Bema”	uchwała nr XXX.304.2021 z dnia 26 maja 2021 roku	<b>28,08</b>	<b>10</b>	plan został przedłożony Radzie Miasta do uchwalenia – rada nie podjęła uchwały
<b>RAZEM</b>			<b>193,91 ha</b> <b>(w tym 138,76 ha nieobjętych dotychczas planami)</b>		

Po uwzględnieniu obszarów już objętych mpzp oraz będącymi w trakcie opracowania, ogółem stan pokrycia terenu miasta planami miejscowymi wyniesie 1.706 ha, a tym samym udział obszarów objętych mpzp wyniesie 81% całkowitej powierzchni miasta. Taką sytuację należy określić jako korzystną, zapewniającą wysoki stopień realizacji polityki przestrzennej. Sytuacja ta ma również wpływ na uproszczenie procedur administracyjnych związanych z zagospodarowaniem terenów, co powinno przyciągnąć potencjalnych inwestorów i sprzyjać rozwojowi miasta. Należy jednak zwrócić uwagę na coraz częściej pojawiające się wnioski o zmianę miejscowych planów, do których należy podchodzić ze szczególną rozwagą. Proces planowania przestrzennego powinien gwarantować stabilną i sukcesywną rozbudowę miasta, pewność procesów urbanistycznych, bez wprowadzania ustawicznych zmian i kolidujących ze sobą funkcji. Na uwagę zasługuje też fakt uchwalania miejscowych planów na nowych terenach. Realizacja tych opracowań odbywa się z inicjatywy miasta (wnioski własne) i na dzień 30 czerwca 2023 roku prowadzonych jest 6 tego typu procedur.



**Poniższy rysunek przedstawia obszary, dla których podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia lub zmiany planu miejscowego**

MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO W PRZYGOTOWANIU



opr. Aneta Brylowska  
stan na 18 lipca 2023 r.

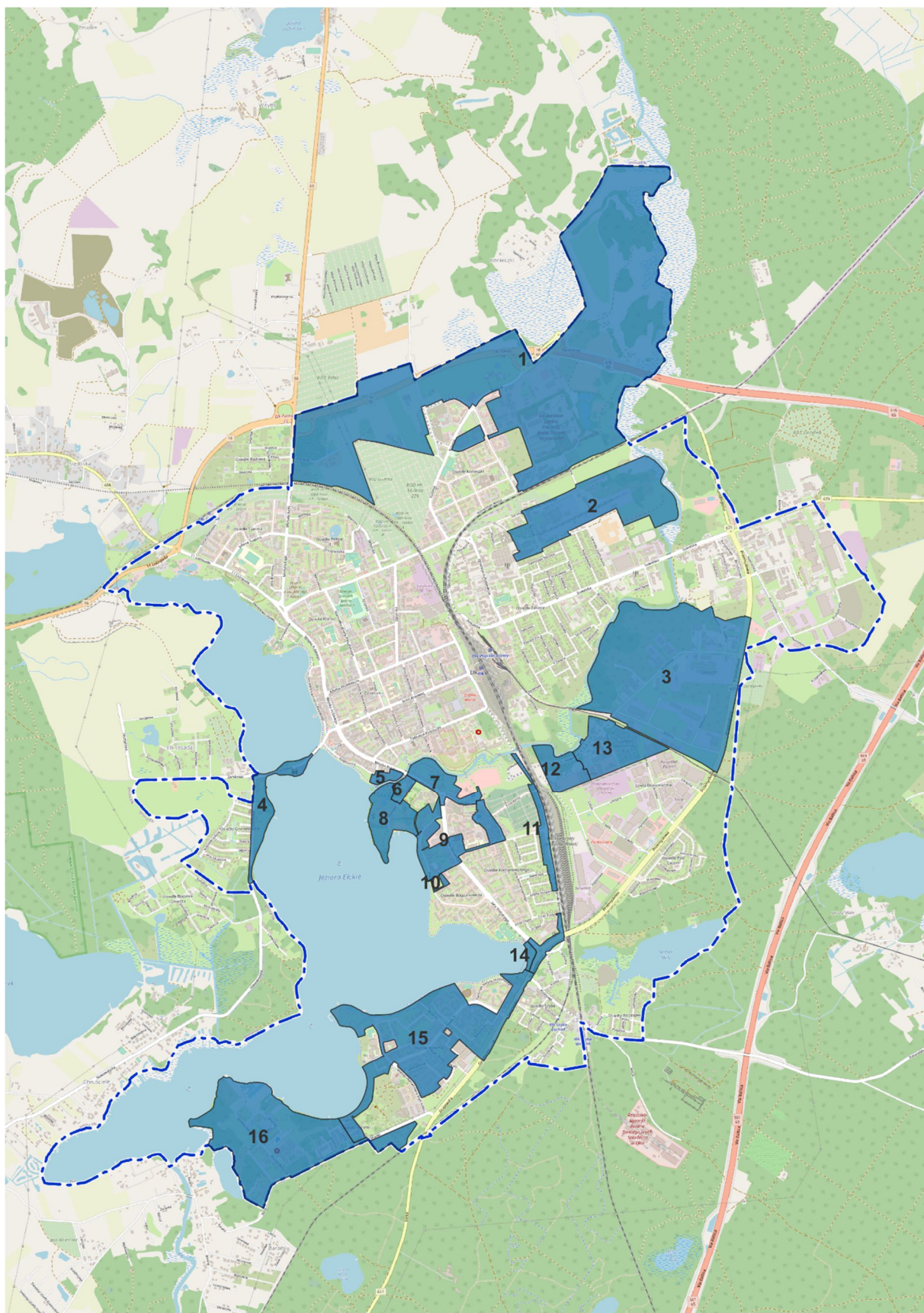
#### **4. WNIOSKI**

Obowiązujące na terenie miasta plany miejscowe uchwalone zostały w latach 1997 - 2023. W zdecydowanej większości są to plany aktualne i odpowiadające w chwili obecnej potrzebom miasta. W toku realizacji ustaleń miejscowego planu wychodzą na jaw jego wady i mankamenty, które powinny zostać poprawione, uzupełnione bądź zmienione. Tak jest też z obowiązującymi planami na terenie Ełku.

Trudno powiedzieć, jakich zmian będą wymagały kolejne plany w naszym mieście, gdyż potrzeby tych zmian mogą wystąpić w dłuższej perspektywie ich obowiązywania. Należy uznać, iż tak jak dotychczas gmina powinna na bieżąco reagować w takich sytuacjach i dostosowywać obowiązujące plany do bieżących potrzeb prawnych i funkcjonalnych. Trzeba mieć jednak na uwadze rozważny rozwój i ład przestrzenny. Wnioski indywidualnych inwestorów, właścicieli nieruchomości, powinny być realizowane pod warunkiem jednoczesnego rozważenia i uwzględnienia interesu społecznego, stabilnego rozwoju miasta, jako jednostki, w harmonii potrzeb gospodarczych i przyrodniczych.

Na dzień 30.06.2023 roku w obowiązujących 16 miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy wprowadzić zapisy dotyczące ochrony przeciwpowodziowej i wyznaczyć aktualne granice obszarów zagrożonych powodzią. Lokalizację przedmiotowych opracowań przedstawia poniżej zamieszczona mapa (1- Ełk – Obwodnica Północna, 2-Ełk – Łukasiewicza, 3- Ełk – SSSE Podstrefa Ełk, 4- Ełk - Zamkowa, 5- Ełk- Nadjeziorna, 6- Ełk – Parkowa II, 7- Ełk – Błonie Papieskie, 8- Ełk – Cypel, 9-Ełk - Cmentarna, 10- Ełk – Piękna, Koszykowa, 11- Ełk- Norwida, 12- Lenpol II, 13- Ełk – Lenpol, 14- Ełk - Norwida Zieleń, 15- Ełk – Jeziorna, 16- Ełk Baranki,). Należy zaznaczyć, iż w opracowaniach uchwalanych od 2006 roku takie obszary były wskazywane, jednak granice określone obecnie na mapach zagrożenia powodziowego różnią się od tych określonych w pierwotnych studiach ochrony przeciwpowodziowej. Warto zwrócić uwagę, że są to niewielkie różnice (czasami wynoszące kilkadziesiąt centymetrów), wynikające przede wszystkim z dopasowania przebiegu granic z dotychczasowych map w postaci papierowej z obecnie obowiązującymi granicami uwidocznionymi, z dość dużą dokładnością, na mapach cyfrowych. Sytuacja w Ełku jest jednak w miarę stabilna w tym zakresie, gdyż aż w 8 opracowaniach tereny powodziowe zostały przeznaczone pod zieleń i wyłączone z zabudowy, tylko w 7 miejscowych planach tereny zagrożenia powodziowego są w części przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, usług turystyki i komunikację. Zazwyczaj są to tereny bardzo niewielkie, jedynie obszar mpzp Ełk – Baranki wymaga dość znacznej regulacji – w tym planie występują większe połączenia terenów przeznaczonych pod zabudowę a położone w obszarach zagrożenia powodziowego (MN/MP, MN, R).

**Mapa obszarów zalewowych ze wskazaniem terenów objętych miejscowymi planami  
wymagających zmiany**



Obszar śródmieścia Ełku położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta Ełk, wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków 534/17/d/79 z dnia 20.02.1979 r. Znaczna część tego obszaru objęta jest ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Najnowszymi opracowaniami są plany „Ełk – Słowackiego”, „Ełk – Nadjeziorna II”, „Ełk – Stadion”, „Ełk – Kościuszki”, „Ełk – Centrum” „Ełk – Szafera” i uwzględniają one ustalenia Konserwatora Zabytków, ponadto wskazano w nich obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.

W wyniku przygotowywania przedmiotowego materiału zbadano wszystkie obowiązujące na terenie miasta Ełku miejscowe plany. Uwzględniając kierunki zagospodarowania stwierdzono, iż plany są pod tym względem aktualne, ale w kilku przypadkach można rozważyć przystąpienie do ich zmiany. Wynika to z możliwości efektywniejszego wykorzystania potencjału terenu oraz z możliwości pobudzenia w ten sposób rozwoju gospodarczego na poszczególnych obszarach.

W poniższej tabeli zebrano wszystkie spostrzeżenia i wnioski dotyczące zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku.

Lp.	Plan miejscowy	Obszar zmiany	Przedmiot zmiany
1.	Ełk - Cmentarna	26UT/MP;6UH; 5MN,MW; 04D; 7UMN	Dostosowanie aktualnego sposobu zagospodarowania terenów do ustaleń planu. (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna przy ul. Pięknej oraz teren obiektu handlowego Kaufland)
2.	Ełk - Baranki	cały obszar objęty planem, w tym w zakresie przeznaczenia kwartał 1KP	Część terenu oznaczonego jako 1 KP przeznaczona jest pod poszerzenie gminnej drogi publicznej. Większa część przedmiotowej drogi położona jest poza granicami miasta – w gminie Ełk. Zgodnie ze stanowiskiem Wójta Gmina Ełk nie potrzebuje rezerwy tego terenu, gdyż urządziła już drogę o odpowiednich parametrach na swoim obszarze. Ponadto plan wymaga dostosowania treści do obowiązujących wymagań prawnych, określenia wymaganych wskaźników, zgodnie z zapisami tabeli zamieszczonej we wcześniejszej części opracowania.
3.	Ełk - Jeziorna	cały obszar objęty planem, w tym w zakresie przeznaczenia kwartał 92 KW i 79KP	Teren oznaczony symbolem 92 KW (droga wewnętrzna nie może być zrealizowany zgodnie z jego przeznaczeniem. Droga ta przebiega przez grunty prywatne (grunty zabudowane), a właściciele nieruchomości nie wyrażają zgody na budowę drogi. W chwili obecnej po zmianie kategorii drogi - ul. Grajewskiej i ustaleniu jej jako drogi publicznej wojewódzkiej, należałoby podjąć próbę usankcjonowania istniejącego od wielu lat sposobu skomunikowania – bezpośrednio z ul. Grajewskiej. Kwartał 79 KP to obszar ul. Ks. J. Popiełuszki, część terenu niewykorzystywana na cele komunikacyjne mogłaby zostać przeznaczona pod zabudowę MN. Ponadto plan wymaga dostosowania treści do

			obowiązujących wymagań prawnych, określenia wymaganych wskaźników, zgodnie z zapisami tabeli zamieszczonej we wcześniejszej części opracowania.
4.	Ełk - Norwida	cały obszar objęty planem	W chwili obecnej obowiązująca część planu leży poza strefą ochrony konserwatorskiej, przez co §16 mówiący o konieczności uzgadniania z konserwatorem prac ziemnych, nie ma uzasadnienia prawnego. Ponadto plan wymaga dostosowania treści do obowiązujących wymagań prawnych, określenia wymaganych wskaźników, zgodnie z zapisami tabeli zamieszczonej we wcześniejszej części opracowania.
5.	Ełk – Piękna, Koszykowa	cały obszar objęty planem	Plan wymaga dostosowania treści do obowiązujących wymagań prawnych, określenia wymaganych wskaźników, zgodnie z zapisami tabeli zamieszczonej we wcześniejszej części opracowania.
5.	Ełk - Cypel	cały obszar objęty planem	Plan wymaga dostosowania treści do obowiązujących wymagań prawnych, określenia wymaganych wskaźników, zgodnie z zapisami tabeli zamieszczonej we wcześniejszej części opracowania.
6.	Ełk - Lenpol	cały obszar objęty planem	Plan wymaga dostosowania treści do obowiązujących wymagań prawnych, określenia wymaganych wskaźników, zgodnie z zapisami tabeli zamieszczonej we wcześniejszej części opracowania.
7.	Ełk - Łukasiewicza	cały obszar objęty planem, w tym w zakresie przeznaczenia kwartał 29 ZP/MN	Należy przeprowadzić zmianę mpzp w granicach kwartału 29ZP/MN i szczegółowo określić granice terenów przeznaczonych pod zabudowę. Ponadto plan wymaga dostosowania treści do obowiązujących wymagań prawnych, określenia wymaganych wskaźników, zgodnie z zapisami tabeli zamieszczonej we wcześniejszej części opracowania.
9.	Ełk - Konieczki	KL5	Zmiana przebiegu linii rozgraniczających ulicę Podhorskiego (kwartał KL5), która w północnej części jest znacznie poszerzona.
10.	Ełk – Obwodnica Północna	cały obszar objęty planem	Plan wymaga dostosowania treści do obowiązujących wymagań prawnych, określenia wymaganych wskaźników, zgodnie z zapisami tabeli zamieszczonej we wcześniejszej części opracowania.

Ponadto w wyniku istniejących uwarunkowań można rozważyć przystąpienie do opracowania miejscowych planów dla niżej wymienionych obszarów:

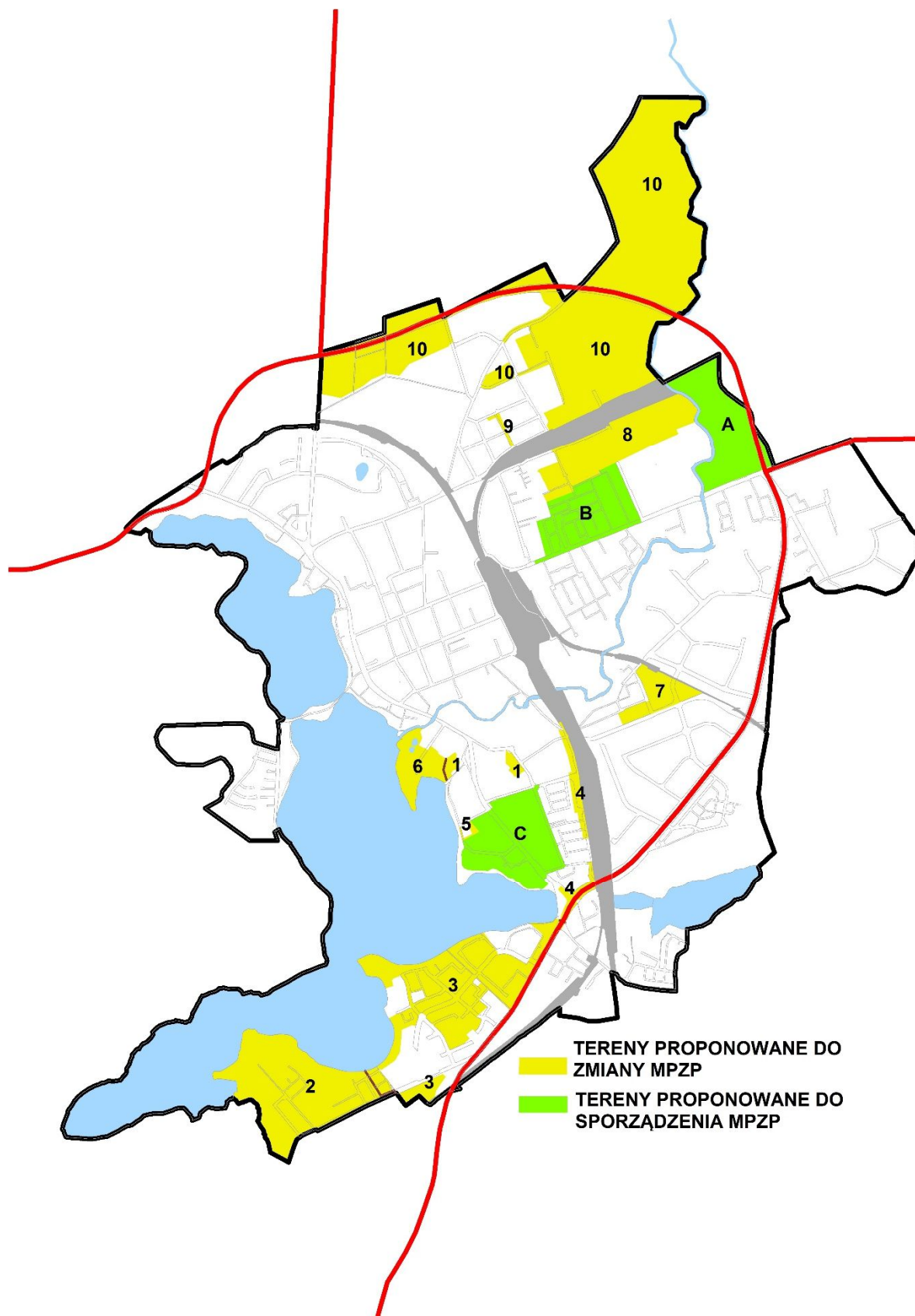
**A.** Obszar położony w sąsiedztwie obwodnicy miasta Ełku, przy Trasie Niepodległości, po północno-zachodniej stronie ronda przy ul. Suwalskiej. Dobre skomunikowanie przedmiotowego obszaru sprawia, że jest to teren z dużym potencjałem gospodarczym, który należy wykorzystać m.in. poprzez uchwalenie miejscowego planu i zainicjowanie w ten sposób zainwestowania tego obszaru. W sąsiedztwie powstał w ostatnim czasie budynek usługowy i

warto ten rodzaj zabudowy tam kontynuować, z ochroną terenów bezpośrednio przylegających do rzeki Ełk oraz terenów leśnych.

**B.** Część osiedla Zatorze położona po północnej stronie publicznej drogi gminnej – ul. Suwalskiej. Na tym obszarze na dzień dzisiejszy nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Jest to obszar podlegający przemianom w zakresie rozbudowy i przebudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ponadto uregulowania wymaga też lokalizacja usług. Zasadnym jest wskazanie w planie przebiegu dróg publicznych w tym obszarze i ostateczne rozgraniczenie terenów komunikacji i terenów mieszkaniowych.

**C.** Kwartał zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej położony po obydwu stronach ulicy Kilińskiego. Jest to obszar intensywnie zagospodarowany, wymagający uporządkowania w zakresie wskazania miejsc uzupełniania zabudowy, terenów zieleni i normatywów parkingowych

**Obszary proponowane do podjęcia działań związanych z uchwaleniem, bądź zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**



## **5. OCENA AKTUALNOŚCI I ZGODNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA MIASTA EŁKU**

W związku z ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), gminy najpóźniej do 31.12.2025 roku są zobowiązane do uchwalenia planu ogólnego, który będzie stanowił akt prawa miejscowego. Zgodnie z art. 67 tej ustawy do czasu uchwalenia planu ogólnego procedura planistyczna będzie jednak prowadzona z uwzględnieniem obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku, uchwalonego uchwałą nr XXXVI.362.2021 Rady Miasta Ełku z dnia 24 listopada 2021 roku, a uchwalenie planu miejscowego przez Radę Miasta Ełku (procedowane przed 31.12.2025 r.) nastąpi po uprzednim stwierdzeniu braku naruszeń Studium. W związku z powyższym ocenie aktualności poddano również dokument Studium.

### **5.1 Ocena studium w świetle planu zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko - mazurskiego**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku jest zgodne z planem zagospodarowania województwa warmińsko - mazurskiego. Na terenie województwa obowiązuje przyjęty uchwałą nr XXXIX/832/18 Sejmiku Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 28 sierpnia 2018 r. *Plan zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko – mazurskiego*, ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 4 października 2018 r. poz. 4173.

Zgodnie z ww. dokumentem przyjmuje się następujące kierunki, działania i zasady dla realizacji polityki przestrzennej w odniesieniu do Ełku – ośrodka subregionalnego:

„1) Wzmacnianie funkcji i znaczenia ośrodka subregionalnego Ełku w regionalnej sieci osadniczej:

a) wzrost znaczenia i rozwój funkcji subregionalnych (gospodarczych, społecznych, edukacyjnych, kulturalnych),

b) wykorzystanie wewnętrznego potencjału Ełku do budowania przewagi konkurencyjnej oraz zdolności do kreowania rozwoju, wzrostu i zatrudnienia,

c) tworzenie i wzmacnianie powiązań funkcjonalnych z ośrodkami sieci osadniczej:

- pomiędzy Ełkiem a miastami leżącymi w międzynarodowych korytarzach transportowych,

- pomiędzy Ełkiem a Olsztynem – miastem wpisującym się w policentryczną sieć metropolii,

- pomiędzy Ełkiem a innymi miastami wschodniej części województwa (Olecko, Gołdap) oraz miastami z województwa podlaskiego (Grajewo, Augustów).

2) Rozwój ośrodka gospodarczego Ełku w oparciu o wykorzystanie wewnętrznych potencjałów obszaru:



a) rozwój przemysłu:

- wspieranie rozwoju stref przemysłowych, specjalizacji produkcji (w tym w szczególności inteligentne specjalizacje), wysokich technologii (głównie w oparciu o Park Naukowo-Technologiczny) oraz inicjatyw klastrowych,

- kompleksowe przygotowanie terenów inwestycyjnych dla potencjalnych inwestorów,

b) rozwój działalności gospodarczej:

- wspieranie rozwoju szeroko pojętej działalności gospodarczej, w tym szczególnie instytucji otoczenia biznesu (dla obsługi wschodniej części województwa),

- rozwój logistyki transportu z wykorzystaniem multimodalności układu transportowego miasta,

- wykorzystanie położenia obszaru w planowanym systemie międzynarodowych korytarzy transportowych do zwiększenia aktywności gospodarczej,

c) rozwój turystyki w oparciu o walory i zasoby środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu:

- wzmocnienie Ełku – regionalnego ośrodka obsługi ruchu turystycznego,

- rozwijanie turystyki wodnej (Pojezierze Ełckie, planowane połączenie Wielkich Jezior Mazurskich z Kanałem Augustowskim),

- rozwijanie turystyki rowerowej,

- rozwijanie turystyki kulturowej (kulturowe szlaki turystyczne, obiekty zabytkowe),

- wspieranie rozwoju turystyki sieciowej, wpisującej się w regionalne markowe produkty turystyczne oraz specyficzne dla strefy pojezierniej,

- wykorzystanie potencjału Ełckiej Kolei Wąskotorowej.

3) Rozwój ośrodka usługowego Ełku w zakresie zwiększania dostępu do usług publicznych mieszkańców obszaru:

a) dążenie do poprawy dostępności usług medycznych, szczególnie specjalistycznych,

b) umożliwienie rozbudowy bazy i podwyższenia standardu szkolnictwa ponadpodstawowego i wyższego,

c) wspieranie rozwoju szkolnictwa zawodowego wpisującego się w aktualne potrzeby rynku pracy.

4) Zwiększanie poziomu integracji obszaru:

a) wzmocnianie powiązań funkcjonalnych oraz poprawa spójności obszaru,

b) kształtowanie wysokiej jakości warunków życia, m.in. poprzez:

- stosowanie standardów urbanistycznych,

- zapobieganie zjawisku suburbanizacji (wprowadzanie zabudowy na obszarach już zainwestowanych, rozwój zabudowy w oparciu o istniejące układy osadnicze)

- dostęp i zapewnienie warunków do rekreacji i wypoczynku,
  - zapewnianie standardów w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną,
  - rewitalizację społeczno-gospodarczą obszarów zdegradowanych,
- c) ochrona środowiska przyrodniczego, w tym zachowanie i kształtowanie elementów zielonej infrastruktury:
- w Ełku – zagospodarowanie terenów z uwzględnieniem funkcjonowania układu terenów zieleni przecinającego miasto, wokół jeziora Ełckiego oraz wzdłuż rzeki Ełk,
  - w strefie zewnętrznej – utrzymanie strefy ekologicznej po wschodniej stronie miasta (zwartych obszarów leśnych) oraz w zachodniej części obszaru, stanowiących bardzo ważne elementy w Regionalnej sieci korytarzy ekologicznych,
- d) poprawa wewnętrznej dostępności komunikacyjnej obszaru:
- zwiększenie przepustowości dróg i polepszenie ich stanu technicznego,
  - rozwój zintegrowanych systemów transportu publicznego.
- 5) Zwiększanie dostępności komunikacyjnej obszaru poprzez podniesienie standardu głównych powiązań komunikacyjnych, w tym:
- budowa drogi S61 Via Baltica (Szczuczyn – Ełk – Raczek),
  - budowa drogi S16 (Olsztyn – Ełk – Knyszyn),
  - budowa międzynarodowej linii kolejowej E75 Rail Baltica,
  - modernizacja linii kolejowej nr 38 na odcinku Ełk – Korsze wraz z elektryfikacją,
  - modernizacja linii kolejowej nr 219 na odcinku Ełk – Szczytno,
  - modernizacja linii kolejowej nr 41 Ełk – Gołdap,
  - proponowana budowa lokalnego lotniska w gminie Kalinowo (sąsiadującej z MOF OS Ełku),
  - rewitalizacja i rozbudowa drogi wodnej łączącej Kanał Augustowski z Wielkimi Jeziorami Mazurskimi, do celów turystycznych
- 6) Rozwój infrastruktury technicznej:
- a) budowa gazociągu DN 700 Polska – Litwa w celu zwiększenia dostępności mieszkańców MOF do gazu przewodowego.”

## **5.2 Ocena wniosków i uwag do treści studium złożonych w okresie 2018-2023**

Począwszy od roku 2018 do czasu sporządzenia niniejszego opracowania nie złożono żadnych wniosków o zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Ełku. W 2018 r. przystąpiono do zmiany studium na mocy uchwały nr L.481.18 Rady Miasta Ełku z dnia 25 września 2018 r. Rozpoczęcie procedury zmiany Studium nastąpiło na wniosek Prezydenta Miasta Ełku. W trakcie procedury planistycznej, zakończonej uchwałą nr XXXVI.362.2021 Rady Miasta Ełku z dnia 24 listopada 2021 r., składane były wnioski i uwagi:

- po zawiadomieniu o przystąpieniu do jego opracowania wnioski zostały złożone stosownie

organy uzgadniające i opiniujące projekt Suikzp,

- w trakcie trzykrotnego wyłożenia projektu do publicznego wglądu w terminach od 31.12.2019 r. do 03.02.2020 r., od 5 lutego 2021 r. do 6 kwietnia 2021 r., oraz od 27 sierpnia 2021 r. do 28 września 2021 r., złożone zostały 2 uwagi firm z terenu miasta. Uwagi zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Ełku oraz Radę Miasta Ełku i dotyczyły:

\* niewprowadzania ograniczenia wysokości w kwartale B18 (uwaga uwzględniona przez Radę Miasta Ełku);

\* dopuszczenie w kwartale B3 funkcji mieszanej mieszkalno- usługowej (uwaga odrzucona, ponieważ ustalenia projektu Studium pozwalały na realizację funkcji mieszkaniowej i usługowej, co nie wykluczało ich łączenia w planach miejscowych);

\* zmiana wskaźnika parkingowego dotyczącego usług i odnoszącego się do powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele usługowe w taki sposób, by dotyczył on powierzchni użytkowej sprzedaży (uwaga odrzucona, ponieważ zapisy dotyczące wskaźników parkingowych zostały wprowadzone jako kontynuacja polityki parkingowej miasta. Stosowana definicja pochodzi ze *stanowiska Rady Miasta Ełku z dnia 25 stycznia 2018 r. w sprawie wielkości wskaźnika miejsc postojowych, stosowanego w pracach planistycznych* i jest również stosowana we wszystkich planach, które zostały opracowane po tej dacie.)

\* usunięcie zapisu, zalecającego lokalizowanie minimum 25% miejsc w kondygnacjach podziemnych (uwaga odrzucona, ponieważ zapisy dotyczące parkingów podziemnych zostały wprowadzone celowo i mają na celu zmniejszanie intensywności zabudowy, a w szczególności ograniczenie powierzchni terenów utwardzonych pozbawionych możliwości retencyjnych na terenie miasta);

\* uwzględnienie jednostki B3 w punkcie studium dotyczącym obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić MPZP (przedmiotowy teren objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Obwodnica Północna”).

### **5.3 Porównanie zawartości studium z wymaganiami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przed jej zmianą i wprowadzeniem pojęcia planu ogólnego ustalała w art. 10 zawartość studium i wymagany zakres projektu w części tekstowej i graficznej. Poniższe zestawienie obrazuje badanie kompletności i aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku.

Art. 10	USTALENIA	AKTUALNE	CZE- ŚCİOWO AKTUALNE	NIEAKTU- ALNE	UWAGI
ust. 1	1.	2.	3.	4.	5.
pkt 1	dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu	x			Str. 14-21 i 143-159 Informacje nieaktualne w bardzo nieznacznym stopniu (dane statystyczne dotyczące liczby mieszkańców)
pkt 2	stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony		x		Str. 21-30 Dane nieaktualne w zakresie: * obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz powierzchni pokrytej planami * przystąpienia do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego * liczby wydanych decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego (dane podane na koniec 12.2019)
pkt 2a	diagnoza, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy			x	Brak informacji dotyczących diagnozy Art. 2a został dodany ustawą o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw z dnia 15 lipca 2020 r. (Dz.U. z 2020 r. poz. 1378), zgodnie z art. 30 ust. 2 tej ustawy do studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, co do których przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy rozpoczęto proces opiniowania lub uzgadniania, stosuje się przepisy dotychczasowe.
pkt 3	stan 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	x			Str. 31-60
pkt 4	stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	x			Str. 60-82
pkt 4a	rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych				Brak informacji – audyt krajobrazowy województwa nie został sporządzony
pkt 5	warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia, oraz zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem			x	Str. 83-114 Dane statystyczne nieaktualne w zakresie: * demografii * szkolnictwa * poziomu bezrobocia * sytuacji mieszkaniowej * kultury, sportu i turystyki * ochrony zdrowia, opieki społecznej (dane podane na koniec 12.2019)

					Brak informacji w zakresie zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.
pkt 6	zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia		x		Str. 114-162 Dane statystyczne nieaktualne w zakresie: * wskaźników przestępczości i interwencji Straży Miejskiej i Straży Pożarnej * liczby kamer (dane podane na koniec 12.2019)
pkt 7	potrzeby i możliwości rozwoju gminy uwzględniające w szczególności: a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje na obszarach funkcjonalnych w rozumieniu art. 5 pkt 6a ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, 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		x		Str. 163-182 oraz 31-60 i 83-114 Bilans został sporządzony przed rozpoczęciem procedury planistycznej Suikzp, zatem zawiera dane aktualne na datę jego sporządzenia (2018 r.)
pkt 8	stan prawny gruntów		x		Str. 14-17 Dane podane na koniec 12.2019, zmianie uległa struktura własnościowa na terenie miasta
pkt 9	występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych	x			Str. 129-133
pkt 10	występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych	x			Str. 132
pkt 11	występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla	x			Str. 133
pkt 12	występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych	x			Str. 133
pkt 13	stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami		x		Str. 133-160 Częściowo nieaktualne dane w zakresie: * dróg miejskich i miejsc parkingowych * długości ścieżek rowerowych * pojazdów komunikacji miejskiej (liczba autobusów hybrydowych) * wydanych licencji TAXI * infrastruktury technicznej (średnie zużycie, liczba osób korzystających z sieci, długość sieci, dotacje na modernizację, ilość zebranych odpadów po 2019 r.)

pkt 14	zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych		x		Str. 161-163 Dane nieaktualne w bardzo nieznacznym zakresie, związanym z aktualizacją dokumentów strategicznych dotyczących infrastruktury ( <i>Plan Rozwoju na lata 2017-2022 w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na energię elektryczną PGE DYSTRYBUCJA S.A. i Plan rozwoju PSG na lata 2016-2020</i> )
pkt 15	wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej	x			Str. 163
<b>ust. 2</b>	<b>1.</b>	<b>2.</b>	<b>3.</b>	<b>4.</b>	<b>5.</b>
pkt 1	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	x			Str. 181-239
pkt 3	obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk	x			Str. 239-246
pkt 4	obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej		x		Str. 246-247 * nieaktualny jest dokument strategiczny <i>Program Opieki nad Zabytkami Miasta Elk na lata 2019 – 2022</i> i powołane w nim długoterminowe cele polityki miasta Elku związane z ochroną zabytków. Obecnie obowiązuje <i>Gminny program opieki nad zabytkami miasta Elk na lata 2023-2026</i> .
pkt 5	kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej		x		Str. 250-266 * nieaktualne informacje dotyczące rozwoju sieci ścieżek rowerowych * wymagana aktualizacja głównych zamierzeń inwestycyjnych z zakresu sieci infrastruktury technicznej wynikająca ze zrealizowanych już inwestycji (z zakresu sieci drogowej po oddaniu do użytku odcinka drogi S61 Via Baltica)
pkt 6	obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym		x		Str. 268 * aktualizacja wynikająca ze zrealizowanych już inwestycji
pkt 7	obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa	x			Str. 269-271
pkt 8	obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i	x			Str. 271-273

	podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej				
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		x		Str. 273 * częściowo nieaktualna tabela dotycząca obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić mpzp – część wymienionych planów jest już zrealizowana
pkt 10	kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	x			Str. 274-275
pkt 11	obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych	x			Str. 276
pkt 12	obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny				Nie dotyczy
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 terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady				Nie dotyczy
pkt 14	obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	x			Str. 276-277
pkt 14a	obszary zdegradowane			x	Str. 277-280 Informacja wymaga aktualizacji - obszar zdegradowany został wyznaczony uchwałą nr XLIV.445.2022 Rady Miasta Elku z dnia 22 czerwca 2022 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Miasta Elku
pkt 15	granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych		x		Str. 281 * niezgodność części graficznej z częścią tekstową Studium w zakresie granic terenów zamkniętych Ministerstwa Obrony Narodowej przy ul. Kościuszki, dotycząca działki nr 558/5.
ust. 2a	wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500kW	x			Str. 280
ust. 3a	lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup>	x			Str. 272

## 5.4 Wnioski

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Elku w zakresie części I studium, dotyczącej uwarunkowań, jest częściowo nieaktualne przede wszystkim w zakresie:

- danych statystycznych, które zostały opracowane i podane na datę sporządzenia dokumentu (grudzień 2019 r.),
- dwóch powołanych dokumentów strategicznych dotyczących infrastruktury, które mają już wersje sporządzone na nową perspektywę czasową,
- braku informacji dotyczących o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy oraz informacji w zakresie zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, co wynika ze zmian przepisów *ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw z dnia 15 lipca 2020 r. oraz ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.*

Dane statystyczne to informacje, które dynamicznie zmieniają się w czasie, i nie mają znaczącego wpływu na treść dokumentu i wnioski w nim sformułowane. Zakres dezaktualizacji pozostałych informacji jest nieznaczny i również nie wymaga przystępowania do zmiany Studium. Część II dokumentu - kierunki zagospodarowania - jest w zdecydowanej części aktualne i wyznacza kierunki rozwoju zgodne z polityką przestrzenną, przyjętą przez władze miasta. Informacji, które utraciły aktualność, dotyczą:

- punkt 23.2 Studium (wymogi art. 10 ust. 2 pkt 4 ustawy o pzp) w zakresie obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (nieaktualny dokument strategiczny *Program Opieki nad Zabytkami Miasta Elk na lata 2019 – 2022*),
- punkt 24.7 i 25 Studium (wymogi art. 10 ust. 2 pkt 5 ustawy o pzp) w zakresie kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (nieaktualne informacje dotyczące sieci ścieżek rowerowych oraz głównych zamierzeń inwestycyjnych z zakresu sieci infrastruktury technicznej, wynikające ze zrealizowanych już inwestycji),
- punkt 26 Studium (wymogi art. 10 ust. 2 pkt 6 ustawy o pzp) w zakresie obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym (część wymienionych inwestycji jest już zrealizowana),
- punkt 29 Studium (wymogi art. 10 ust. 2 pkt 9 ustawy o pzp) w zakresie obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (część wymienionych planów jest już zrealizowana),
- punkt 33.1 Studium (wymogi art. 10 ust. 2 pkt 14a ustawy o pzp) w zakresie obszarów zdegradowanych (obszar zdegradowany został wyznaczony już po uchwaleniu Studium *uchwałą*



nr XLIV.445.2022 Rady Miasta Elku z dnia 22 czerwca 2022 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Miasta Elku),

- punkt 35 Studium (wymogi art. 10 ust. 2 pkt 15 ustawy o pzp) w zakresie granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych (niezgodność części graficznej z częścią tekstową Studium w zakresie granic terenów zamkniętych Ministerstwa Obrony Narodowej przy ul. Kościuszki, dotycząca jednej działki).

Reasumując, należy stwierdzić, że obowiązujące obecnie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Elku, uchwalone uchwałą nr XXXVI.362.2021 Rady Miasta Elku z dnia 24 listopada 2021 roku, pozostaje w zdecydowanej większości swych ustaleń aktualne.

## **6. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA MIASTA ELKU NA LATA 2023-2028**

Na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 roku, poz. 977 z późniejszymi zmianami) przyjmuje się *Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla miasta Elku na lata 2023– 2028*.

*Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla miasta Elku na lata 2023 – 2028* określony jest w załączniku tabelarycznym:

<b>Lp</b>	<b>Nazwa mpzp</b>	<b>Położenie</b>	<b>Uwagi</b>	<b>Rok rozpoczęcia</b>	<b>Rok zakończenia</b>
1	Elk – Zamkowa II	teren Wyspy Zamkowej	w trakcie realizacji	2012	2028
2	Elk – Sikorskiego - Witosa	Tereny kolejowe położone pomiędzy ul. Sikorskiego, Witosa, Łukasiewicza	w trakcie realizacji (prace zawieszono do czasu opracowania przebiegu trasy Rail Baltica)	2016	2028
3	Elk – Szyba	Teren położony pomiędzy ul. Letniskową, torami kolejowymi, a ul. Przemysłową.	w trakcie realizacji (prace zawieszono do czasu opracowania przebiegu trasy Rail Baltica)	2022	2028
4	Elk – Obwodnica V	Teren położony pomiędzy ulicami Kajki i Konieczki	w trakcie realizacji (plan oczekuje na uchwalenie przez Radę Miasta)	2020	2024
5	Elk - Pileckiego	Teren położony pomiędzy Trasą Niepodległości a ul. Kolonia i Pileckiego.	w trakcie realizacji	2019	2024

6	Ełk - Promenada	Teren obejmujący obszary wzdłuż Jeziora Ełckiego do ul. Wojska Polskiego	w trakcie realizacji	2022	2024
7	Ełk - Towarowa	Teren położony pomiędzy rzeką Ełk, torami kolejowymi, a ul. Towarową i Cmentarną	w trakcie realizacji	2023	2024
8	Ełk - Szkolna	Teren położony pomiędzy torami kolejowymi, rzeką Ełk, ul. Stary Rynek i ul. Kościuszki	w trakcie realizacji	2022	2024
9	Ełk - Sielska	Teren obejmujący obszar zabudowy osiedla Wczasowego	w trakcie realizacji	2021	2024
10	Ełk - Bema	Teren położony pomiędzy ul. Suwalską, ul. Bema, bocznicą kolejową i rzeką Ełk	w trakcie realizacji (plan oczekuje na uchwalenie przez Radę Miasta)	2021	2024
11	Plan ogólny gminy miasta Ełku			2023	2025
12	Część osiedla Zatorze – teren położony po północnej stronie ul. Suwalskiej.			2023	2025
13	Teren położony przy skrzyżowaniu ul. Mickiewicza i ul. 3 Maja			2023	2025
14	Obręb Ełk 2, teren położony pomiędzy obwodnicą miasta a rzeką Ełk, na północ od ulicy Suwalskiej			2024	2026
15	Obszar objęty mpzp Ełk - Jeziorna			2024	2027
16	Teren położony wzdłuż ul. Kilińskiego			2025	2028

Możliwe są ewentualne zmiany lub przystąpienia do sporządzenia nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, niewymienionych powyżej, w szczególnie uzasadnionych przypadkach – na wniosek właścicieli gruntów lub ze względów inwestycyjnych.