

Projekt

z dnia 8 sierpnia 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA EŁKU**

z dnia 5 sierpnia 2025 r.

zmieniająca uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego „Ełk – Bema”

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 27b ust. 1 pkt 2 lit. d i e ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680), uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku, przyjętego uchwałą nr XXXVI.362.2021 Rady Miasta Ełku z dnia 24 listopada 2021 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku, uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego „Ełk – Bema”, dla obszaru o powierzchni około 28,08 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Bema”, zwana dalej planem, składa się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały planu;
- 2) części graficznej, którą jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, będący integralną częścią planu;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych, dotyczących miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

3. Przedmiot i granice planu określa uchwała nr VIII.76.2024 z dnia 18 grudnia 2024 roku w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Bema”.

4. Celem przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego była zmiana nazwy kwartału w § 10 ust. 5 pkt 2 lit. a oraz w ust. 7 pkt 3 lit. a.

5. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:

- 1) granic planu;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) oznaczeń terenów o określonym przeznaczeniu;
- 5) wszelkie oznaczenia graficzne, niewymienione w punktach 1 - 4, stanowią treść informacyjną planu.

§ 2. W uchwale nr V.40.2024 Rady Miasta Ełku z dnia 18 września 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego „Ełk – Bema” (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 5040) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w § 10:
 - a) w ust. 5 w pkt 2 lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach szczególnych – w granicach terenów oznaczonych symbolami MN i MN,U,”

b) w ust. 7 w pkt 3 lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach szczególnych – w granicach terenów oznaczonych symbolami MN i MN,U,”;

2) w § 15 w ust. 2 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) geometria dachów: płaskie lub symetryczne o nachyleniu połaci dachowych od 27° do 45°,”;

3) w § 16 w ust. 2 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

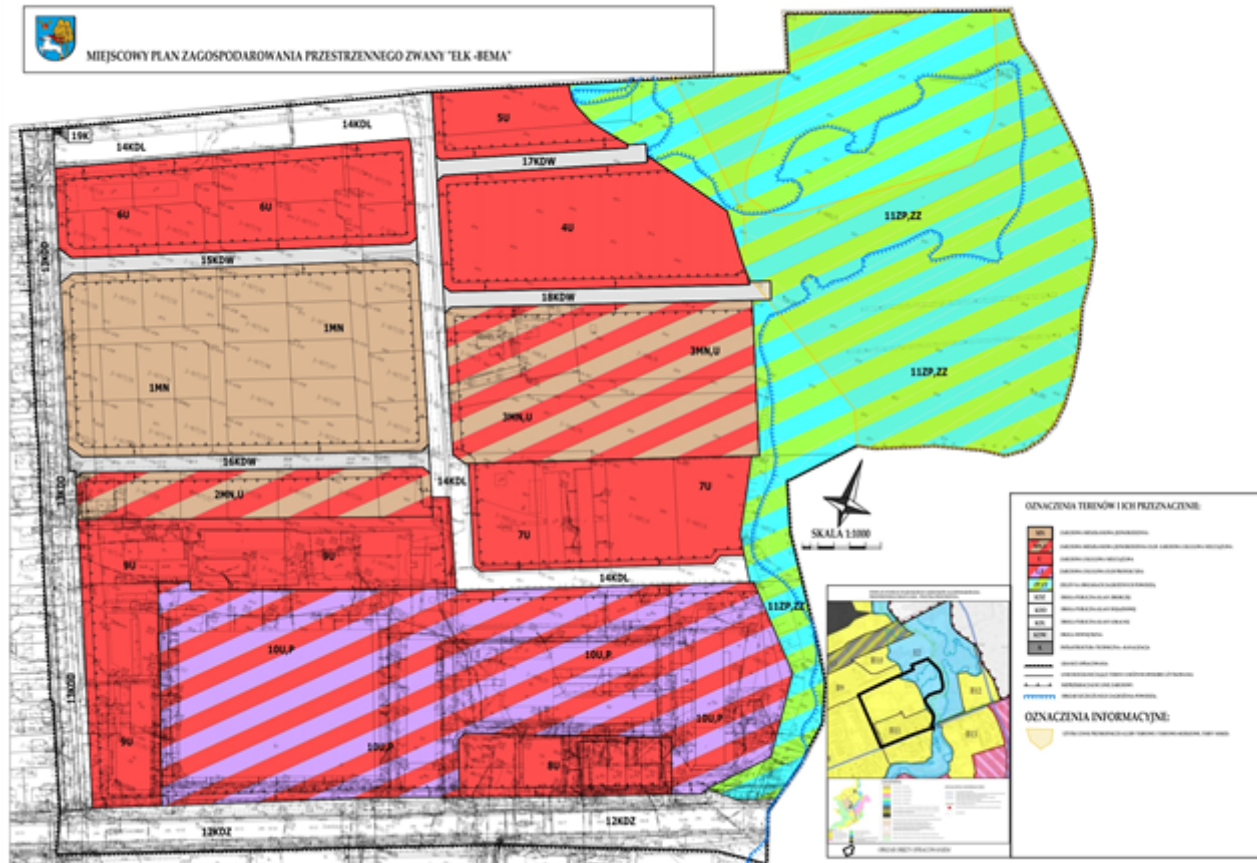
„5) geometria dachów: płaskie lub symetryczne o nachyleniu połaci dachowych od 27° do 45°,”.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miasta
Elku

Michał Tyszkiewicz

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miasta Ełku
z dnia 5 sierpnia 2025 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Elku

z dnia 5 sierpnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Elk - Bema”

L.p.	DATA WPŁYWU UWAGI	OZNACZENIE UWAGI	OZNACZENIE OBSZARU, KTÓREGO DOTYCZY UWAGA	PROPOZYCJA ROZPATRZENIA UWAGI PRZEZ PREZYDENTA MIASTA EŁKU	UZASADNIENIE	TREŚĆ UWAGI
1	2	3	4	5	6	7
1	14.05.2025 (uzupełniona pismem z 22.05.2025 r.)	os. fizyczna ¹⁾	Kwartaly 1MN, 2MN,U oraz 3MN,U	Uwaga uwzględniona	W związku z prowadzeniem procedury uproszczonej, zmiany kąta nachylenia dachu zgodnie z art. 27b ust. 1 pkt 2 lit. e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, można dokonać o wartość nie większą niż 10% wartości obowiązujących parametrów i wskaźników, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 lub ust. 3 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wartość kąta nachylenia dachu można zatem zmienić w treści § 15 ust. 2 pkt 5 i § 16 ust. 2 pkt 5 obowiązującego planu „Elk – Bema” z 30° na 27°.	Zmiana uchwały nr V.40.2024 w § 15 ust. 2 pkt 5 i § 16 ust. 2 pkt 5, w zakresie zmniejszenia minimalnego nachylenia połaci dachowych z 30° do 20° tak, aby możliwy zakres nachylenia dachów na wyżej wymienionym obszarze wynosił od około 20° do 45°.

¹⁾ W związku z ustawą z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1781), z tekstu uchwały dla celów publikacji zostały usunięte dane osobowe.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Elku

z dnia 5 sierpnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania związanych z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Elk - Bema”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680) stwierdza się, że w granicach opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje się realizacji zadań własnych miasta z zakresu budowy, modernizacji i utrzymania sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu oraz dróg gminnych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Ełku

z dnia 5 sierpnia 2025 r.

Zalacznik4.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

1. Wstęp

1.1. Uchwała intencyjna

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Bema” została sporządzona na podstawie uchwały nr VIII.76.2024 Rady Miasta Ełku z dnia 18 grudnia 2024 roku w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Bema”.

Dla przedmiotowej procedury planistycznej uzyskano od organów właściwych uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

1.2. Położenie

Powierzchnia terenu objętego zmianą planu wynosi około 28,08 ha i pokrywa się z zasięgiem obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obszar opracowania ograniczony jest: od wschodu rzeką Ełk, od południa ulicą Suwalską, od zachodu ulicą gen. J. Bema, od północy terenami przemysłowymi.

1.3. Wnioski o przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Przystąpienie do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wszczęto z urzędu. Wynikało to z potrzeby redakcji opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego (poz. 5040) uchwały nr V.40.2024 Rady Miasta Ełku z dnia 18 września 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego „Ełk – Bema”. Celem przystąpienia do zmiany miejscowego planu była korekta nazwy kwartału (oznaczonego w tekście planu jako MNU) w § 10 ust. 5 pkt 2 lit. a oraz § 10 ust. 7 pkt 3 lit. a, dopuszczającego lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię i ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach szczególnych m.in. na terenach zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej (oznaczenie MN). Zarówno w dalszej części tekstu miejscowego planu, w ustaleniach szczegółowych dla kwartału jak i na załączniku graficznym, przeznaczenie dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej (MN) oznaczone jest właściwie. Zmiana miejscowego planu polega wyłącznie na korekcie w wyżej wymienionych fragmentach tekstu planu MNU na MN.

1.4. Wyjaśnienie przyczyn zastosowania postępowania uproszczonego

Zgodnie z art. 27b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do sporządzania i uchwalania planu miejscowego albo jego zmiany dopuszcza się zastosowanie postępowania uproszczonego, jeżeli wypełnione są przesłanki zawarte w ust. 1.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Bema” dotyczyła zmiany stanowiącej modyfikację części tekstowej obowiązującego już dokumentu, a więc spełniała warunki zawarte w art. 27b ust. 1 pkt 2 lit d, tj. dotyczyła wyłącznie *zmiany przeznaczenia terenu niepowodującej zmiany obowiązującego zakazu zabudowy lub ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu określonych na podstawie przepisów odrębnych oraz umożliwiającej realizację inwestycji niepowodującej*: – zwiększenia oddziaływania na środowisko, – zwiększenia uciążliwości dla terenów sąsiednich, – wprowadzenia ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenów sąsiednich.

Ponadto, po przeprowadzonych konsultacjach społecznych, dokonano dodatkowej zmiany w tekście planu, zgodnej z art. 27b ust. 1 pkt 2 lit. e, tj. dotyczącej wyłącznie *zmiany ustaleń dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu o wartość nie większą niż 10% wartości obowiązujących parametrów i wskaźników, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 lub ust. 3 pkt 10*.

Postępowanie uproszczone zostało zastosowane po uzyskaniu zgody wojewody, o którą wystąpiono dwukrotnie podczas prowadzonej procedury planistycznej. W myśl art. 27b ust. 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nieprzedstawienie stanowiska w terminie 14 od dnia wystąpienia o wyrażenie zgody uważa się za równoważne z wyrażeniem zgody.

1.5. Ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta

Zgodnie z art. 67 ustawy z dnia 7 lipca o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, zmiana przedmiotowego planu miejscowego musi być zgodna z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku, uchwalone zostało uchwałą nr

XXXVI.362.2021 Rady Miasta Elku z dnia 24 listopada 2021 roku i obejmuje przedmiotowy teren następującymi strefami: B – Nowomiejską Północną (I) oraz E – Nadrzeczną w obszarze kwartałów oznaczonych na rysunku Studium „Polityka przestrzenna” symbolami B8, B11 i E2, dla których zapisy są następujące:

*„**B8** - obszar osiedla Zatorze, zlokalizowany w południowej części strefy. Jego granice wyznaczają tereny kolejowe, tereny zielone wraz z rzeką Elk oraz zakłady Prefabet i Sungsan-ZEM Polska. Teren w części objęty ustaleniami planów miejscowych „Elk – Łukasiewicza”, „Elk - Łukasiewicza II” oraz „Elk – Sikorskiego”.*

Istniejące zagospodarowanie to przede wszystkim zabudowa mieszkalna jednorodzinna z usługami towarzyszącymi, zabudowa usługowo-handlowa (usługi osiedlowe) oraz nieliczne budynki mieszkalne wielorodzinne. Teren w dużym stopniu zabudowany obiektami kubaturowymi, posiadający dobrze rozwiniętą infrastrukturę techniczną i społeczną (kościół, przedszkole, obiekty użyteczności publicznej, liczne sklepy, hurtownie, stacja paliw).

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- mieszkaniowa jednorodzinna, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,*
- mieszkaniowa wielorodzinna,*
- usługi nieuciążliwe.*

Nową zabudowę mieszkalną wielorodzinną można lokalizować wyłącznie na obszarze niezagospodarowanym, znajdującym się w północnym narożniku terenu (między ul. Sikorskiego i ul. Tęczową) oraz w zachodniej części terenu, pomiędzy ul. Ogrodową a terenem kolejowym.

Wysokość dla nowej zabudowy mieszkalnej jedno- i wielorodzinnej oraz budynków usługowych to maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne. Istniejąca zabudowa mieszkalna wielorodzinna przeznaczona jest do adaptacji.

W granicach kwartału zlokalizowana jest gazownia, stanowiąca zakład o dużym ryzyku (ZDR) wystąpienia poważnej awarii przemysłowej ze względu na magazynowanie i regazyfikację substancji niebezpiecznej skroplonego gazu ziemnego. W związku z tym funkcjonowanie zakładu powinno uwzględniać zastosowanie takich rozwiązań technicznych, technologicznych lub organizacyjnych, które zapewnią nierozprzestrzenianie się czynników uciążliwych na okoliczne tereny zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi. Fragment kwartału położony jest na terenach zagrożenia powodziowego, w związku z czym obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu przedmiotowego terenu, wynikające z przepisów odrębnych. (...)

***B11** – od zachodu graniczy z zabudową mieszkalną jednorodziną, od północy z terenami niezabudowanymi oraz od wschodu i południa w sąsiedztwie rzeki Elk i terenów zieleni naturalnej.*

Obszar nie jest objęty żadnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Część terenu od północy stanowi zakład produkcji oświetlenia samochodowego (Sungsan-ZEM Polska). Pozostałe obiekty związane są głównie z działalnością usługowo-handlową. Po stronie południowej ul. Suwalskiej, dzielącej teren na dwie części, znajduje się Jednostka Ratowniczo-Gaśnicza Państwowej Straży Pożarnej, siedziba Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji, Zarząd Główny Ligi Obrony Kraju oraz hurtownia. Teren południowy, w najbliższym sąsiedztwie rzeki, to teren zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej.

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- produkcyjna,*
- usługi publiczne i ogólnomiejskie.*

Wysokość maksymalna zabudowy to trzy kondygnacje nadziemne. Istniejąca zabudowa mieszkalna do adaptacji, z możliwością rozwoju funkcji mieszkalnej wyłącznie w jej bezpośrednim sąsiedztwie. (...)

***E2** – od północnego wschodu kwartał zamyka granica administracyjna miasta, od północy sąsiaduje z obszarem kolejowym, od zachodu z terenami produkcyjno-składowymi oraz mieszkalnymi, a od południa z obszarem zieleni naturalnej i ul. Suwalską. Część terenu objęta jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Elk – Łukasiewicza”.*

Obszar jest wolny od zabudowy kubaturowej. Istniejące zagospodarowanie stanowi zieleń naturalna, w tym lasy, w centralnej części terenu płynie rzeka Elk.

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- wody powierzchniowe płynące,
- rekreacyjno-wypoczynkowa,
- zieleni.

W granicach obszaru wymagana jest ochrona i poprawa środowiska przyrodniczego. Należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni, zwracając szczególną uwagę na ekspozycję rzeki Elk.

Ze względu na trudne uwarunkowania terenu, w jego granicach zakazuje się zabudowy kubaturowej. Teren preferowany jest pod parki, zieleńce, aneksy wypoczynkowe z możliwością budowy ścieżki pieszo-rowerowej wzdłuż rzeki. Należy również zwrócić uwagę na zagospodarowanie rekreacyjne lasu - obejmuje ono kompleks zabiegów hodowlanych, ochronnych i technicznych, zmierzających do zwiększenia dostępności lasów dla celów wypoczynkowych oraz ograniczenia negatywnego wpływu rekreacji na środowisko leśne. Najbardziej istotne są działania polegające na wyposażeniu leśnych obszarów rekreacyjnych w odpowiednie elementy i urządzenia, a także eksponowanie walorów lasu poprzez tworzenie miejsc widokowych, ścieżek dydaktycznych, tras edukacyjnych i rowerowych, polan wypoczynkowych czy też placów zabaw.

Ze względu na położenie części obszaru w granicach terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego, a także sąsiedztwo obszaru kolejowego, istnieje obowiązek stosowania się do nakazów i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych.

Kwartał w całości wchodzi w skład systemu przyrodniczego miasta”

Ponadto z tekstu Studium odczytano:

„20.2 Strefy strukturalne i ich funkcje

Strefy strukturalne – to dające się wyróżnić w strukturze funkcjonalno - przestrzennej miasta jednostki, będące elementami tej struktury, w określeniu do których przyjęta być musi, odpowiednia do stanu zagospodarowania i predyspozycji przestrzennych terenu, polityka przestrzenna. W strefach tych mogą być realizowane funkcje główne lub dopuszczane. Precyzyjne określenia funkcji i przeznaczenie terenów następuje w trybie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. (...)

Strefa	Granice	Cel główny	Funkcje	
			główne	dopuszczane
Strefa B-Nowomiejska Północna (I)	Obszar na zachód od rzeki Elk - od północy: granice administracyjne miasta, od wschodu i od południa: tereny nadrzeczne, od zachodu: linia kolejowa i tereny nadjezdnie Obszar na wschód od rzeki Elk - od północy: granice administracyjne miasta, od wschodu i od południa: tereny przemysłowe, od zachodu: tereny nadrzeczne	Stworzenie warunków dla przestrzennego rozwoju terenów budowlanych w mieście oraz warunków dla powstania nowego ośrodka, będącego potencjałem rozwoju miasta w kierunku północnym.	mieszkaniowa usługowa, w tym obiekty handlowe o powierzchni powyżej 2000 m ²	rekreacyjno-wypoczynkowa turystyczna magazynowo-składowa produkcyjna (w kwartałach B6, B9 i B11) garażowa
Strefa E-Nadrzeczna	Obejmuje rzekę Elk oraz tereny nadrzeczne	Ochrona i odpowiednie wykorzystanie środowiska przyrodniczego zarówno dla rozwoju funkcji wypoczynkowych, rekreacyjnych i turystycznych, w tym przestrzeni publicznych, jak i dla prawidłowego funkcjonowania systemu przyrodniczego miasta.	wody powierzchniowe zieleni rekreacyjno-wypoczynkowa turystyczna sportowa	

Cele operacyjne dla stref strukturalnych (...)

Strefa B – Nowomiejska Północna (I), Południowa (II) i Zachodnia (III)

- rozwój zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
- podniesienie jakości istniejących zasobów;
- zapewnienie terenów rozwojowych miasta;

- uzupełnienie systemów istniejącej zieleni i przekształcenie ich w spójne obszary służące wypoczynkowi mieszkańców;
- wykształcenie czytelnego systemu przestrzeni publicznych, powiązanych z powstałymi strefami strukturalnymi;
- rozwój infrastruktury społecznej, służącej zaspokajaniu potrzeb zabudowy mieszkaniowej;
- rozwój sieci komunikacji drogowej oraz rowerowej;
- zaspokojenie potrzeb mieszkańców w zakresie miejsc parkingowych;
- w strefach Północnej i Południowej lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².. (...)

Strefa E – Nadrzeczna

- zachowanie korytarza ekologicznego rzeki, stanowiącego element systemu przewietrzania miasta;
- ochrona krajobrazowa pradoliny rzeki Elk na całej jej długości w obrębie miasta;
- zakaz lokalizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska;
- zagospodarowanie rekreacyjno- turystyczne terenów nadbrzeżnych z zachowaniem walorów krajobrazu;
- rozwój komunikacji pieszej i rowerowej.”

1.6. Dotychczasowe ustalenia planistyczne

Opracowanie obejmuje teren obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Elk – Bema” przyjętego uchwałą nr V.40.2024 Rady Miasta Elku z dnia 18 września 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego „Elk – Bema” (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. poz. 5040). Zmiana miejscowego planu polega wyłącznie na korekcie tekstu planu, a dotychczasowe ustalenia planistyczne nie ulegną zmianie.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Potrzeby zrównoważonego rozwoju, walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt zmiany planu miejscowego „Elk – Bema” przewiduje zmianę w § 10 ust. 5 pkt 2 lit. a oraz w ust. 7 pkt 3 lit. a, dopuszczających lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię i ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach szczególnych m.in. na terenach zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej (oznaczenie MN) oraz w § 15 ust. 2 pkt 5 oraz § 16 ust. 2 pkt 5, dopuszczających zastosowanie kąta nachylenia połaci dachowych w zakresie od 27° do 45° w kwartałach 1MN, 2MN,U, 3MN,U. Zmiana miejscowego planu polega wyłącznie na korekcie w wyżej wymienionych fragmentach tekstu planu, co w ogólnej ocenie nie wpłynie na ład przestrzenny, w tym urbanistykę i architekturę, potrzeby zrównoważonego rozwoju oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.

2.2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu

Zmiana miejscowego planu „Elk – Bema” dotyczy zmiany § 10 ust. 5 pkt 2 lit. a, § 10 ust. 7 pkt 3 lit. a, § 15 ust. 2 pkt 5 oraz § 16 ust. 2 pkt 5 tekstu planu, co oznacza że ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawierają się w treści obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Elk – Bema”, przyjętego uchwałą nr V.40.2024 Rady Miasta Elku z dnia 18 września 2024 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 5040).

2.3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zawierają się w treści obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Elk – Bema”, przyjętego uchwałą nr V.40.2024 Rady Miasta Elku z dnia 18 września 2024 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 5040).

2.4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

Zmiana miejscowego planu „Ełk - Bema” dotyczy zmiany zapisów § 10 ust. 5 pkt 2 lit. a, § 10 ust. 7 pkt 3 lit. a, § 15 ust. 2 pkt 5 oraz § 16 ust. 2 pkt 5 tekstu planu, a więc ustalenia w sprawie powyższych wymagań zawierają się w treści obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Bema”, przyjętego uchwałą nr V.40.2024 Rady Miasta Ełku z dnia 18 września 2024 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 5040).

2.5. Walory ekonomiczne przestrzeni

Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany.

2.6. Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów i pokrywają się one z granicami obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Bema”, przyjętego uchwałą nr V.40.2024 Rady Miasta Ełku z dnia 18 września 2024 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 5040). W granicach obszaru objętego zmianą planu miejscowego znajdują się grunty należące do osób prywatnych oraz jednostek samorządu terytorialnego takich, jak Gmina Miasto Ełk.

2.7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt zmiany planu podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwa państwa. Organy te na podstawie art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodniły i zaopiniowały rozwiązania projektowe.

2.8. Potrzeby interesu publicznego

Potrzeby interesu publicznego zrealizowano poprzez uwzględnienie uwag złożonych do planu miejscowego przez właściwe instytucje i organy.

2.9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Ustalenia dotyczące zasad adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej zawierają się w treści obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Bema”, przyjętego uchwałą nr V.40.2024 Rady Miasta Ełku z dnia 18 września 2024 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 5040).

Projekt zmiany planu miejscowego dotyczy m.in. zmiany w § 10 ust. 5 pkt 2 lit. a i w ust. 7 pkt 3 lit. a, a więc dotyczących zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło, dopuszczających lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię i ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach szczególnych m.in. na terenach zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej (oznaczenie MN). Zmiana miejscowego planu polega na korekcie w wyżej wymienionych fragmentach tekstu planu zapisu MNU na MN, ponieważ zarówno w dalszej części tekstu miejscowego planu, w ustaleniach szczegółowych dla kwartału jak i na załączniku graficznym, przeznaczenie dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej (MN) oznaczone jest właściwie.

Ponadto projekt zmiany planu obejmuje zmianę w § 15 ust. 2 pkt 5 oraz § 16 ust. 2 pkt 5, która dopuszcza zastosowanie kąta nachylenia połaci dachowych w zakresie od 27° do 45° w kwartałach 1MN, 2MN,U i 3MN,U.

2.10. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Prezydent Miasta Ełku na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej opracowania planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Podczas prac nad projektem planu zapewniono udział społeczeństwa w tych pracach poprzez:

- ogłoszenie o przystąpieniu do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Bema” wraz z informacją o zastosowaniu postępowania uproszczonego oraz o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, w formie:

- ogłoszenia Prezydenta Miasta Elku, wywieszonego 11 kwietnia 2025 r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Elku,
 - ogłoszenia prasowego z 11 kwietnia 2025 r. opublikowanego w Monitorze Samorządowym otoprzetargi.pl,
 - ogłoszenia na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej portalu Wrota Warmii i Mazur, opublikowanego 11 kwietnia 2025 r.,
 - ogłoszenia na stronie internetowej www.elk.pl w dniu 11 kwietnia 2025 r.;
 - ogłoszenie o prowadzeniu konsultacji społecznych nad projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Elk – Bema” opracowanego z zastosowaniem postępowania uproszczonego w dniach od 28 kwietnia 2025 r. do 16 maja 2025 r., w formie:
 - ogłoszenia Prezydenta Miasta Elku wywieszonego 28 kwietnia 2025 r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Elku,
 - ogłoszenia prasowego z 28 kwietnia 2025 r. opublikowanego w Monitorze Samorządowym otoprzetargi.pl,
 - ogłoszenia na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej portalu Wrota Warmii i Mazur, opublikowanego 28 kwietnia 2025 r.,
 - ogłoszenia na stronie internetowej www.elk.pl w dniu 28 kwietnia 2025 r.,
- informując o możliwości składania uwag do projektu planu w powyższym terminie.

Z uwagi na zastosowanie procedury uproszczonej, ograniczono zastosowanie form konsultacji społecznych do zbierania uwag. W trakcie trwania konsultacji społecznych w powyższym terminie, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynęła 1 uwaga. W związku z wprowadzonymi zmianami do projektu planu, ponowiono przeprowadzenie konsultacji społecznych, zapewniając udział społeczeństwa poprzez:

- ogłoszenie o prowadzeniu ponownych konsultacji społecznych nad projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Elk – Bema” opracowanego z zastosowaniem postępowania uproszczonego w dniach od 1 lipca 2025 r. do 16 lipca 2025 r., w formie:
 - ogłoszenia Prezydenta Miasta Elku wywieszonego 1 lipca 2025 r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Elku,
 - ogłoszenia prasowego z 1 lipca 2025 r. opublikowanego w Monitorze Samorządowym otoprzetargi.pl,
 - ogłoszenia na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej portalu Wrota Warmii i Mazur, opublikowanego 1 lipca 2025 r.,
 - ogłoszenia na stronie internetowej www.elk.pl w dniu 1 lipca 2025 r.,
- informując o możliwości składania uwag do projektu planu w powyższym terminie.

Z uwagi na zastosowanie procedury uproszczonej, ograniczono zastosowanie form konsultacji społecznych do zbierania uwag. W trakcie trwania konsultacji społecznych w powyższym terminie, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wpłynęła żadna uwaga.

2.11. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

Ujęcie wody dla miasta Elku zlokalizowane w Przykopce (gmina Elk) posiada zdolność produkcyjną na poziomie 24.000 m³/d, natomiast rzeczywista produkcja dobową to średnio 7.000 – 8.000 m³/d. Aktualnie ujęcie jest zatem wykorzystywane jedynie w 33% swojej wydajności. Do wykorzystania na potrzeby rozwoju miasta i związanego z nim wzrostu zapotrzebowania na wodę pozostaje zatem aż 16.000 m³/d, co świadczy o odpowiednich rezerwach, które są w stanie zapewnić możliwość zaopatrzenia w wodę nowych terenów rozwojowych.

Opracowywana zmiana miejscowego planu „Elk – Bema” dotyczy zmiany § 10 ust. 5 pkt 2 lit. a, § 10 ust. 7 pkt 3 lit. a, § 15 ust. 2 pkt 5 oraz § 16 ust. 2 pkt 5 tekstu planu, a ustalenia dotyczące zapotrzebowania w wodę poszczególnych terenów objętych planem zawierają się w treści obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Elk – Bema”, przyjętego uchwałą nr V.40.2024 Rady Miasta Elku z dnia 18 września 2024 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 5040).

2.12. Zapobieganie poważnym awariom i ograniczenie ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

Ustalenia dotyczące lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych zawierają się w treści obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Bema”, przyjętego uchwałą nr V.40.2024 Rady Miasta Ełku z dnia 18 września 2024 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 5040).

2.13. Kształtowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

W granicach terenu opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Bema” nie występują tereny rolnicze.

2.14. Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne

Przystąpienie do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego było podyktowane potrzebą redakcji opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego uchwały nr V.40.2024 Rady Miasta Ełku z dnia 18 września 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego „Ełk – Bema” jedynie w jego części tekstowej. Zmiana miejscowego planu polegała na korekcie tekstu planu zapisu MNU na MN, ponieważ zarówno w dalszej części tekstu miejscowego planu, w ustaleniach szczegółowych dla kwartału jak i na załączniku graficznym, przeznaczenie dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej (MN) oznaczone jest właściwie.

Procedura planistyczna planu została przeprowadzona z zastosowaniem procedury uproszczonej, tj. skracającego czas postępowania planistycznego, m.in. poprzez jednoczesne opiniowanie i uzgadnianie projektu planu oraz przeprowadzanie konsultacji społecznych.

W wyniku udostępnienia projektu planu do opiniowania i uzgodnień wpłynęło 6 pism, które zostały uwzględnione przez Prezydenta Miasta Ełku stosownie do stopnia szczegółowości planu.

W ramach przeprowadzonych konsultacji społecznych wpłynął jeden wniosek złożony przez osobę fizyczną, który został uwzględniony przez Prezydenta Miasta Ełku, stosownie do wymagań związanych z prowadzeniem procedury uproszczonej.

Przyjęte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązania dotyczące zainwestowania terenów są zgodne z uwarunkowaniami przyrodniczymi oraz zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku.

2.15. Wymagania ładu przestrzennego, walory przyrodnicze przestrzeni, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Zmiana miejscowego planu „Ełk – Bema” dotyczy zmiany § 10 ust. 5 pkt 2 lit. a oraz § 10 ust. 7 pkt 3 lit. a, tj. korekty w tekście planu MNU na MN oraz § 15 ust. 2 pkt 5 oraz § 16 ust. 2 pkt 5, dopuszczających zastosowanie kąta nachylenia połaci dachowych w zakresie od 27° do 45° w kwartałach 1MN, 2MN,U, 3MN,U.

Ustalenia dotyczące zasad adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zawierają się w treści obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Bema”, przyjętego uchwałą nr V.40.2024 Rady Miasta Ełku z dnia 18 września 2024 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 5040).

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Prezydent Miasta Ełku w kadencji samorządowej 2018-2023, dokonał w listopadzie 2023 r. analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy.

Uchwałą nr LIX.651.2023 z dnia 13 grudnia 2023 r. Rada Miasta Ełku przyjęła „Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Ełku – ocena aktualności planu ogólnego oraz miejscowych planów w mieście Ełk” i uznała aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na dzień podjęcia ww. uchwały. W odniesieniu do 10 planów miejscowych Rada Miasta Ełku wskazała potrzebę zmiany i dostosowania do obowiązujących unormowań prawnych oraz zarekomendowała dążenie do sporządzenia i uchwalenia planu ogólnego miasta Ełku, zgodnie z przepisami prawa.

Uwagi dotyczące planów miejscowych będą sukcesywnie podejmowane i realizowane. Obecnie, na podstawie uchwały nr LVIII.635.2023 Rady Miasta Elku z dnia 29 listopada 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Miasta Elku, trwają prace planistyczne nad planem ogólnym.

4. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został poddany procedurze planistycznej z zastosowaniem postępowania uproszczonego, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.

Prezydent Miasta Elku w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- ogłosił 11 kwietnia 2025 r. w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń, na stronie BIP i portalu miejskim informację o przystąpieniu do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Elk – Bema” z zastosowaniem postępowania uproszczonego oraz o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko;

- sporządził opracowanie ekofizjograficzne dla potrzeb projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

- sporządził projekt zmiany planu miejscowego wraz z uzasadnieniem i udostępnił w Biuletynie Informacji Publicznej;

- jednocześnie:

- wystąpił do Wojewody Warmińsko-Mazurskiego o wyrażenie zgody na zastosowanie postępowania uproszczonego,

- wystąpił o opinie i uzgodnienia do organów właściwych,

- ogłosił 28 kwietnia 2025 roku w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń, na stronie BIP i portalu miejskim o prowadzeniu konsultacji społecznych nad projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowanego z zastosowaniem postępowania uproszczonego w dniach od 28 kwietnia 2025 roku do 16 maja 2025 roku, ograniczając formy konsultacji do zbierania uwag;

- w terminie od 28 kwietnia 2025 roku do 16 maja 2025 roku przeprowadzał konsultacje społeczne i przyjmował uwagi do projektu zmiany planu. W tym czasie do urzędu wpłynęła 1 uwaga;

- wprowadził zmiany do projektu zmiany miejscowego planu wynikające z uwag, które wpłynęły podczas konsultacji społecznych;

- w związku z wprowadzonymi zmianami do projektu zmiany miejscowego planu wynikające z konsultacji społecznych, ponownie wystąpił do wojewody o wyrażenie zgody na zastosowanie postępowania uproszczonego oraz ponowił czynności, o których mowa w art. 27b ust. 4 pkt 3, pkt 4 lit. c, tj.:

- udostępnił w Biuletynie Informacji Publicznej projekt zmiany miejscowego planu wraz z uzasadnieniem,

- wystąpił o ponowne uzgodnienia do organów właściwych;

- ponadto ogłosił 1 lipca 2025 roku w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń, na stronie BIP i portalu miejskim o prowadzeniu ponownych konsultacji społecznych nad projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowanego z zastosowaniem postępowania uproszczonego w dniach od 1 lipca 2025 roku do 16 lipca 2025 roku, ograniczając formy konsultacji do zbierania uwag;

- w terminie od 1 lipca 2025 roku do 16 lipca 2025 roku przeprowadzał ponowne konsultacje społeczne i przyjmował uwagi do projektu zmiany planu. W tym czasie nie wpłynęła żadna uwaga;

- udostępnił w Biuletynie Informacji Publicznej projekt zmiany miejscowego planu wraz z uzasadnieniem i raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych.

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu określonej w art. 27b ust. 4, Prezydent Miasta Elku przedłożył do uchwalenia Radzie Miasta Elku projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Elk – Bema” wraz z ustawowo określonymi załącznikami.

Projekt uchwały został przygotowany przez Wydział Planowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami, zaopiniowany pod względem formalno-prawnym przez Biuro Prawne w Wydziale Nadzoru Urzędu Miasta Ełku oraz legislacyjno-redakcyjnym przez sekretarza miasta.