

Plan ogólny

Gminy Ełk



Wykonawca/Opracowanie:

dr inż. arch. Marta Szejnfeld, upr. urb. nr Z-478
ul. J. Maciejewskiego 2c/11, 61-606 Poznań

Współpraca:

mgr inż. arch. Edyta Skolimowska, upr. urb. nr G-253
mgr Marcin Piernikowski, upr. urb. nr Z-479
lic. Szymon Kamiński

uzasadnienie

do Uchwały nr .../.../.../ Rady
Gminy Ełk z dnia

Spis treści

1. Wstęp	4
1.1. Podstawy prawne	4
1.2. Zakres ustaleń Planu ogólnego gminy Ełk	5
2. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wraz z informacją o sposobie ich uwzględnienia	6
2.1. Ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego	6
2.2. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny znajdujące się na obszarze gminy Ełk	8
2.2.1. Rezerwat przyrody „Bartosze”	8
2.2.2. Obszar Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego	9
2.2.3. Obszar Chronionego Krajobrazu Jezior Orzyskich.....	9
2.2.4. Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Legi.....	9
2.2.5. Użytek ekologiczny „Wyspy na jeziorach województwa warmińsko-mazurskiego”	9
2.2.6. Obszar Natura 2000 – Specjalny Obszar Ochrony Ostoja Poligon Orzysz (PLB280014).....	10
2.2.7. Obszar Natura 2000 – Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Murawy na Pojezierzu Ełckim (PLH280041)	10
2.2.8. Obszar Natura 2000 – Specjalny Obszar Ochrony Jezioro Woszczelskie (PLH280034)	10
2.2.9. Pomniki przyrody	11
2.3. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, w tym wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	11
2.4. Obszary gruntów zmeliorowanych.....	12
2.5. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	13
2.6. Strefy ochronne ujęć wody	13
2.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	14
2.8. Udokumentowane złoża kopalin	15
2.9. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 z późn. zm.), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	17
2.10. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	19
2.11. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji	19
2.12. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	20
2.13. Grunty rolne stanowiące użytki klas I-III oraz grunty leśne	20
2.14. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	21
2.14.1. Infrastruktura społeczna	21
2.14.2. Infrastruktura transportowa.....	23
2.14.3. Infrastruktura techniczna	23
2.15. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	24
2.16. Opracowanie ekofizjograficzne na potrzeby Planu ogólnego gminy Ełk	25
2.16.1. Uwarunkowania przyrodnicze rozwoju miasta	25
2.16.2. Obszary ograniczeń i obszary predysponowane do funkcji użytkowych	26
2.17. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową dla gminy Ełk.....	27
3. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową	29
4. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych oraz określenia gminnych standardów urbanistycznych	56
4.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)	63
4.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)	64
4.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)	66

4.4. Strefa usługowa (SU)	67
4.5. Strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH)	69
4.6. Strefa gospodarcza (SP)	70
4.7. Strefa produkcji rolniczej (SR)	72
4.8. Strefa infrastrukturalna (SI)	73
4.9. Strefa zieleni i rekreacji (SN)	75
4.10. Strefa cmentarzy (SC)	76
4.11. Strefa górnictwa (SG)	78
4.12. Strefa otwarta (SO)	79
4.13. Strefa komunikacyjna (SK)	81
5. Przyczyny wyznaczenia Obszaru uzupełnienia zabudowy	83
6. Przyczyny niewyznaczenia Obszaru zabudowy śródmiejskiej	84
7. Procedura formalno-prawna opracowania Planu ogólnego gminy Elk	84
8. Zawartość części graficznej uzasadnienia planu ogólnego	84

1. Wstęp

Na podstawie art. 13a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2026 r. poz. 538), **Plan ogólny gminy Elk** stanowi obligatoryjny dokument planistyczny, który obejmuje cały obszar administracyjny miasta, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez Ministra właściwego do spraw transportu.

Dokument ten określa ogólną strukturę przestrzenną miasta poprzez wyznaczenie **stref planistycznych**, którym przypisano szczegółowe **gminne standardy urbanistyczne**. Standardy te zawierają m.in. klasyfikację funkcjonalną poszczególnych stref oraz wskaźniki dotyczące dopuszczalnej zabudowy i zagospodarowania, takie jak intensywność zabudowy, wysokość zabudowy, procentowy udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych.

Między innymi z uwagi na niskie pokrycie obszaru gminy Elk miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w planie ogólnym wyznaczono **obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ)** – czyli tereny, na których możliwe będzie wydawanie decyzji o warunkach zabudowy dla nowych inwestycji,

W ramach planu ogólnego dla gminy Elk, ze względu na typowo wiejski charakter gminy, nie znaleziono natomiast uzasadnienia dla wyznaczenia **obszaru zabudowy śródmiejskiej (OZS)**.

Plan ogólny, jako element systemu planowania przestrzennego gminy, stanowi punkt odniesienia dla sporządzania:

- miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- miejscowych planów rewitalizacji,
- zintegrowanych planów inwestycyjnych, oraz
- planów sporządzanych w trybie uproszczonym,
- decyzji o warunkach zabudowy.

Rola planu ogólnego w rozwoju przestrzennym gminy Elk jest wieloaspektowa:

- **Porządkowanie przestrzeni wiejskiej** – plan umożliwia uporządkowane zagospodarowanie terenu, poprzez jednoznaczne określenie typów stref i przypisanie im parametrów zabudowy. Przyczynia się to do poprawy ładu przestrzennego, estetyki oraz jakości życia mieszkańców.
- **Zrównoważony rozwój gminy** – dokument uwzględnia potrzeby różnych grup interesariuszy: mieszkańców, inwestorów, samorządu i środowiska. Harmonizuje rozwój mieszkaniowy, gospodarczy i ekologiczny, zapewniając długofalową równowagę i wpisując się w cele zrównoważonego rozwoju.
- **Określanie kierunków inwestycyjnych** – plan ogólny pełni funkcję informacyjną dla wszystkich uczestników procesów inwestycyjnych, wskazując, gdzie i w jakim zakresie możliwa jest zabudowa.
- **Spójność dokumentów planistycznych** – ustalenia planu ogólnego muszą być zgodne z dokumentami wyższego rzędu, w tym z Planem zagospodarowania przestrzennego województwa. Jednocześnie, wszystkie lokalne dokumenty planistyczne, w tym plany miejscowe i decyzje administracyjne, muszą być zgodne z tym planem.

1.1. Podstawy prawne

Projekt planu ogólnego gminy Elk został opracowany w następstwie podjęcia uchwały Nr IV/36/2024 Rady Gminy Elk z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Elk, zmienionej uchwałą nr XIV/99/2025 Rady Gminy Elk z dnia 28 lutego 2025 r. zmieniającej

uchwałą nr IV/36/2024 z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienie do sporządzenia planu ogólnego gminy Elk.

Obowiązek opracowania planu ogólnego wynika ze zmian wprowadzonych do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym¹. Nowelizacja przewiduje, że z dniem 1 lipca 2026 r. dotychczasowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zostanie zastąpione przez nowy akt planistyczny – plan ogólny gminy.

Plan ogólny sporządza się zgodnie z przepisami zawartymi w art. 13i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym², przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach wykonawczych^{3,4}.

Na mocy art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r., wraz z wejściem w życie planu ogólnego dla gminy Elk, najpóźniej w dniu 31 sierpnia 2026 r. utraci moc obowiązujące dotychczasowa zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Elk, przyjęta uchwałą Nr LXXI/550/2023 Rady Gminy Elk z dnia 27 lutego 2023 r.

1.2. Zakres ustaleń Planu ogólnego gminy Elk

Ustalenia zawarte w Planie ogólnym gminy Elk zostały sformułowane z uwzględnieniem lokalnych i regionalnych uwarunkowań przestrzennych, które mają wpływ na kierunki rozwoju gminy. W szczególności wzięto pod uwagę:

- 1) postanowienia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego, stanowiącego nadrzędny dokument planistyczny na poziomie regionalnym,
- 2) uwarunkowania środowiskowe, prawne i przestrzenne, w tym:
 - a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, w tym wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,
 - c) obszary gruntów zmeliorowanych,
 - d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,
 - e) strefy ochronne ujęć wody,
 - f) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,
 - g) udokumentowane złoża kopalin,
 - h) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 z późn. zm.), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
 - i) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
 - j) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
 - k) grunty rolne stanowiące użytki klas I-III oraz grunty leśne;
- 3) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;

¹ Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688)

² Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

³ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.).

⁴ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

- 4) rekomendacje i wnioski zawarte w projekcie Audytu krajobrazowego województwa warmińsko-mazurskiego;
- 5) opracowanie ekofizjograficzne na potrzeby Planu ogólnego gminy Elk;
- 6) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową dla gminy Elk.

W granicach administracyjnych gminy Elk nie występują obiekty, strefy lub zjawiska, dla których nie określono uwarunkowań dla zabudowy i zagospodarowania terenu i które pozostają bez wpływu na wydzielenia stref planistycznych w Planie ogólnym gminy Elk oraz na ustalenia zdefiniowanych dla nich parametrów, a także dopuszczalnych typów funkcji użytkowania terenu, tj.:

- 1) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,
- 2) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,
- 3) kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,
- 4) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,
- 5) obszary ograniczonego użytkowania,
- 6) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
- 7) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,
- 8) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- 9) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

Zgodnie z art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 4 kwietnia 2025 r. (Dz.U. z 2025 r. poz. 527), do dnia 30 czerwca 2026 r. ustalenia planu ogólnego gminy określa się uwzględniając politykę przestrzenną opisaną w strategii rozwoju gminy, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie ustawy. W związku z powyższym, sporządzony do końca czerwca 2026 roku plan ogólny gminy nie musi uwzględniać polityki przestrzennej określonej w strategii, której nowy zakres, zawierający model funkcjonalno-przestrzenny miasta, będzie obligatoryjny dopiero od 1 lipca 2026 r.

Do części tekstowej uzasadnienia Planu ogólnego gminy Elk dołączono mapę główną w skali 1:10 000, ilustrującą poszczególne elementy uwarunkowań rozwoju przestrzennego miasta.

2. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wraz z informacją o sposobie ich uwzględnienia

2.1. Ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego

Politykę przestrzenną na terenie województwa warmińsko-mazurskiego określa Plan zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego, zatwierdzony uchwałą Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr XXXIX/832/18 z dnia 28 sierpnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj Warm-Maz. z 2018 r. poz. 4173).

Zgodnie z art. 13b pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U z 2026 r. poz. 538), w planie ogólnym należy uwzględnić ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

W ww. Planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego, gmina Elk zaklasyfikowana została do Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Ośrodka Subregionalnego Elku. Do

głównych funkcji obszaru należą funkcje: osadnicza, usługowa i gospodarcza. Wyróżnikami tego obszaru są wysoki potencjał usługowy i gospodarczy oraz korzystne położenie komunikacyjne względem sieci dróg lądowych i kolejowych. W obszarze wyróżnia się rdzeń – miasto Ełk oraz strefę zewnętrzną obejmującą gminę wiejską Ełk.

Do MOF Ośrodka Subregionalnego Ełku, w odniesieniu do gminy Ełk, wyznaczono następujące kierunki i zasady zagospodarowania przestrzennego:

- 1) Zwiększanie poziomu integracji obszaru:
 - a) wzmacnianie 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 – 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;
- 2) Zwiększanie dostępności komunikacyjnej obszaru poprzez podniesienie standardu głównych powiązań komunikacyjnych, w tym:
 - a) budowa dróg S61 Via Baltica (Szczuczyn – Ełk – Raczki) i S16 (Olsztyn – Ełk – Knyszyn),
 - b) budowa międzynarodowej linii kolejowej E75 Rail Baltica,
 - c) modernizacja linii kolejowych: nr 38 na odcinku Ełk – Korsze wraz z elektryfikacją, nr 219 na odcinku Ełk – Szczytno i nr 41 Ełk – Gołdap,
 - d) rewitalizacja i rozbudowa drogi wodnej łączącej Kanał Augustowski z Wielkimi Jeziorami Mazurskimi, do celów turystycznych;
- 3) Rozwój infrastruktury technicznej:
 - a) budowa gazociągu DN 700 Polska – Litwa w celu zwiększenia dostępności mieszkańców MOF do gazu przewodowego.

Ponadto Plan zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego zawiera również wykaz zadań – inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, w którym na terenie gminy Ełk wymienione zostały:

- 1) z zakresu infrastruktury komunikacyjnej:
 - a) budowa drogi S61 Ostrów Mazowiecka – obwodnica Augustowa, odcinek m. Szczuczyn – m. Raczki,
 - b) budowa drogi S16 Olsztyn – Ełk,
 - c) prace na linii kolejowej nr 38 na odcinku Ełk – Korsze wraz z elektryfikacją,
 - d) prace na linii kolejowej E75 na odcinku Białystok – Suwałki – Trakiszki (granica państwa),
 - e) prace na linii kolejowej nr 219 na odcinku Ełk – Szczytno,
 - f) trasy rowerowe w Polsce Wschodniej – promocja (WB), wykreowanie markowego produktu turystycznego Trasy Rowerowej Polski Wschodniej oraz stworzenie wizerunku województwa, jako

miejsca atrakcyjnego dla turystów zainteresowanych wypoczynkiem aktywnym, zwłaszcza turystyką rowerową;

- 2) z zakresu infrastruktury technicznej:
 - a) modernizacja stacji 220/110 kV Ełk1,
 - b) budowa linii 110 kV Ełk1 – Orzysz – Mikołajki,
 - c) modernizacja linii 110 kV Ełk1 – Ełk2- Olecko na dwutorową,
 - d) budowa gazociągu dystrybucyjnego wysokiego ciśnienia relacji Interkonektor – Ełk – Ryn – Mrągowo (nieaktualne),
 - e) budowa i modernizacja sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) z zakresu ochrony środowiska i gospodarki wodnej:
 - a) odtworzenie, kształtowanie przekroju podłużnego i poprzecznego oraz układu poziomego koryta rzeki Ełk w obrębie wsi Przykópka, Krokocie, Miluki, Straduny,
 - b) odtworzenie, kształtowanie przekroju podłużnego i poprzecznego oraz układu poziomego koryta rzeki Lega w obrębie Chełchy oraz Sędko,
 - c) rozbudowa i modernizacja stacji przetadunkowej wraz z Punktem Dobrowolnego Gromadzenia Odpadów w m. Siedliska,
 - d) modernizacja regionalnych instalacji do mechaniczno-biologicznego przetwarzania zmieszanych odpadów komunalnych w m. Siedliska.

Zapisy planu ogólnego gminy Ełk poprzez ustalenia odpowiednich stref funkcjonalnych, uwzględniają ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego, w szczególności stref komunikacyjnych (SK), stref infrastrukturalnych (SI), stref otwartych (SO) oraz stref zieleni i rekreacji (SN).

2.2. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny znajdujące się na obszarze gminy Ełk

Na obszarze gminy Ełk nie występują zasoby przyrodnicze, objęte prawną ochroną w formie: parku narodowego, parku krajobrazowego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, czy stanowiska dokumentacyjnego, ustanowione w trybie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

W granicach administracyjnych gminy zlokalizowane są natomiast: rezerwat przyrody „Bartosze”, fragmenty trzech obszarów chronionego krajobrazu (OChK) – OChK Pojezierza Ełckiego, OChK Jezior Orzyskich oraz OChK Doliny Legi, fragmenty trzech obszarów Natura 2000, jeden użytek ekologiczny „Wyspy na jeziorach Województwa Warmińsko-Mazurskiego” oraz 74 obiekty, głównie pojedyncze drzewa uznane za pomniki przyrody. Obszary objęte prawnymi formami ochrony przyrody zajmują 24035 ha, co stanowi prawie 64% powierzchni gminy.

2.2.1. Rezerwat przyrody „Bartosze”

Jest to rezerwat o powierzchni 190,15 ha, który został utworzony w 2018 r. na mocy zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie⁵. Zlokalizowany jest w centralnej części gminy w granicach Obszar Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego. Celem jego ochrony jest zachowanie i ochrona procesów ekologicznych w siedliskach bagiennych. Teren w większości jest porośnięty trudno dostępnymi podmokłymi lasami w typie lasu mieszanego bagiennego, lasu wilgotnego, lasu mieszanego świeżego, lasu świeżego i olsu. Rezerwat ten jest poprzecinany gęstą

⁵ Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie z dnia 10 stycznia 2018 r. w sprawie rezerwatu przyrody „Bartosze”

siecią rowów melioracyjnych, dzięki czemu notowany jest dość wysoki poziom wody na terenie lasów leżących w jego granicach a penetracja terenu rezerwatu jest bardzo utrudniona.

2.2.2. Obszar Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego

Obszar ten⁶ obejmuje wschodnią, północną i środkowo-zachodnią część gminy. Jego ogólna powierzchnia wynosi 49297 ha, z czego w gminie Ełk występuje 18875 ha. Cechą charakterystyczną obszaru jest pagórkowaty krajobraz z licznymi jeziorami i kompleksami leśnymi. Powierzchnia lasów zajmuje ponad 38% obszaru. Największymi jeziorami są: Selmęt Wielki oraz Łaśmiady. Bogatą sieć powierzchniowych wód tworzą również rzeki. Przez część obszaru przepływa rzeka Ełk z dopływami Połomka i Gawlik. Ponadto w Bartoszach znajduje się jedyny na terenie Obszaru faunistyczny rezerwat przyrody „Ostoja Bobrów Bartosze”, który otoczony jest z trzech stron jeziorami. Obejmuje on silnie podtopione torfowisko, będące miejscem gnieźdzenia się bobrów oraz występowania licznych gatunków roślin i zwierząt.

2.2.3. Obszar Chronionego Krajobrazu Jezior Orzyskich

Obszar ten⁷ obejmuje południowo-zachodni fragment gminy. Jego powierzchnia całkowita wynosi 21099 ha, z czego w gminie Ełk występuje 3240 ha. Zasadniczym elementem przyrodniczym określającym krajobraz obszaru, a tym samym jego turystyczny charakter, są jeziora. Występują tu jeziora: Pamer, Mleczówka, Wylewy, Wierzbińskie, Zdedy, Bajtkowskie, Lipińskie, Druglin oraz największe na tym terenie jezioro Orzysz o bardzo rozwiniętej linii brzegowej, z licznymi zatokami, cyplami oraz wyspami. Ponadto o uroku terenu objętego ochroną decydują rozległe kompleksy leśne, które zajmują ponad 40% jego powierzchni. Cennym przyrodniczo obiektem jest również rezerwat przyrody „Jezioro Zdedy”, który zlokalizowany jest poza terenem gminy.

2.2.4. Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Legi

Obszar ten⁸ obejmuje północno-wschodni fragment gminy. Jego powierzchnia całkowita wynosi 8580 ha, z czego w gminie Ełk występuje 1918 ha. Obszar utworzony został ze względu na walory krajobrazowe, wysokie zróżnicowanie ekosystemów oraz funkcję korytarza ekologicznego. Wyróżnia się mozaiką terenów leśnych, dolin rzecznych oraz użytków rolnych. Dolina rzeki Legi stanowi naturalną ostoję dla wielu gatunków ptaków (m.in. ptactwa wodno-błotnego) oraz płazów. Ekosystemy leśne objęte są ochroną przed nadmierną eksploatacją, co sprzyja naturalnym procesom odnowieniowym.

2.2.5. Użytek ekologiczny „Wyspy na jeziorach województwa warmińsko-mazurskiego”

Użytek ten⁹ o całkowitej powierzchni 118,39 ha obejmuje wyspy: Czarcią, Kępę, Czarci Ostrów na jeziorze Śniardwy i wyspy na jeziorze: Wulpińskim, Druglin, Niegocin, Ryńskim i Jagodne. Celem jego ochrony jest pozostawienie pozostałości ekosystemów na wyspach wymienionych jezior. W granicach

⁶ utworzony na mocy rozporządzenia Nr 21 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 14 kwietnia 2003 r. w sprawie wprowadzenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa warmińsko-mazurskiego (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2003 r. Nr 52, poz. 725)

⁷ utworzony na mocy rozporządzenia nr 82/98 Wojewody Suwalskiego z dnia 15 czerwca 1998 r. w sprawie zasad gospodarki przestrzennej na obszarach chronionego krajobrazu województwa suwalskiego (Dz. Urz. Woj. Suwalskiego z 1998 r. Nr 36, poz. 194)

⁸ utworzony na mocy rozporządzeniem Nr 37 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 12 lipca 2002 r. w sprawie wprowadzenia zakazów dotyczących obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa warmińsko-mazurskiego (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2002 r. Nr 87, poz. 1272)

⁹ ustanowiony Rozporządzeniem Nr 96 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 30 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia użytku ekologicznego „Wyspy na jeziorach województwa warmińsko-mazurskiego” (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2009 r. Nr 105, poz. 1729)

administracyjnych gminy Elk, przedmiotowy użytek obejmuje cztery wyspy o łącznej powierzchni 9,65 ha zlokalizowane na Jeziorze Druglin, położonym w południowo-zachodniej części gminy w zasięgu Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Orzyskich. Celem ochrony jest tutaj pozostawienie ekosystemów wytworzonych na niezabudowanych wyspach w gminie Elk. Ochrona pozostałości ekosystemów mających znaczenie dla zachowania różnorodności biologicznej, w tym kępy drzew i krzewów, płaty nieużytkowanej roślinności, rzadkich lub chronionych gatunków zwierząt i ich ostoje oraz miejsca rozmnażania lub miejsca sezonowego przebywania.

2.2.6. Obszar Natura 2000 – Specjalny Obszar Ochrony Ostoja Poligon Orzysz (PLB280014)

Obszar specjalnej ochrony ptaków¹⁰ o całkowitej powierzchni 2.207,98 ha. Znaczna część ostoi wchodzi w skład czynnego poligonu wojskowego Orzysz. W ostoi stwierdzono występowanie co najmniej 11 gatunków ptaków wymienionych w Załączniku I Dyrektywy Ptasiej. Liczebności 3 gatunków (cietrzewia, derkacza i żurawia) mieszczą się w kryteriach wyznaczania ostoi ptaków wprowadzonych przez BirdLife International. Ponadto 7 z wymienionych gatunków zostało zamieszczonych na liście ptaków zagrożonych w Polskiej czerwonej księdze zwierząt. Poligon Orzysz jest jedną z 10 najważniejszych w Polsce ostoi cietrzewia. Fragment tego obszaru o powierzchni 560 ha obejmuje południowo-zachodnią część gminy.

2.2.7. Obszar Natura 2000 – Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Murawy na Pojezierzu Elckim (PLH280041)

Obszar specjalnej ochrony siedlisk¹¹ o powierzchni 77,22 ha położony jest w całości w granicach administracyjnych gminy Elk, w północnej części wsi Straduny. Obejmuje 4 pagórki o charakterze kemowym wraz z otaczającymi je pastwiskami i polami uprawnymi. Wyznaczony został w celu trwałej ochrony siedlisk przyrodniczych lub odtworzenia właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych - w stosunku do przedmiotów ochrony. W obszarze występuje tylko jeden rodzaj siedliska z Załącznika I oraz 1 gatunek z Załącznika II Dyrektywy Rady 92/43/EWG. Pierwszoplanową wartością tego obszaru są kserotermiczne murawy z klasy Festuco-Brometea i wyłącznie dla ich ochrony został powołany obszar. W obszarze znajduje się osiem płatów siedliska.

2.2.8. Obszar Natura 2000 – Specjalny Obszar Ochrony Jezioro Woszczelskie (PLH280034)

Obszar specjalnej ochrony siedlisk¹² o całkowitej powierzchni 313,67 ha. Utworzony w celu ochrony mezotroficznego jeziora Woszczelskiego oraz torfowiska przejściowego. Głównymi elementami obszaru są: mezotroficzne jezioro, niewielkie powierzchnie łąkowe (wilgotna łąka trzęślicowa i płat świeżych łąk użytkowanych ekstensywnie) i niewielki fragment niżowego łągu jesionowo-olszowego, który rozwija się wzdłuż cieku łączącego jeziora Sawinda Wielka z jez. Woszczelskim. Jezioro Woszczelskie stanowi siedlisko występowania zbiorowisk ramienic oraz rzadkich gatunków naczyniowych roślin zanurzonych. W obrębie zbiorowisk ramienic zidentyfikowano pięć gatunków, które znajdują się w Czerwonej Liście glonów w Polsce. Spośród nich trzy gatunki posiadają kategorię narażonych na wymarcie, a dwa gatunki zaliczono do rzadkich. Brzegi jeziora oraz wyłtyczenia obficie porasta roślinność szuwarowa. Ma ona duże znaczenia dla występującej tu fauny kręgowców i bezkręgowców. Zbiorowiska szuwarowe

¹⁰ ustanowiony zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie z dnia 31 grudnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Ostoja Poligon Orzysz (PLB280014)

¹¹ ustanowiony rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 13 kwietnia 2022 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Murawy na Pojezierzu Elckim (PLH280041)

¹² ustanowiony rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Jezioro Woszczelskie (PLH280034)

wykorzystywane są jako schronienie oraz miejsca lęgowe i tarliskowe. Zdecydowana większość obszaru o powierzchni 309 ha obejmuje środkowo-zachodnią część gminy.

2.2.9. Pomniki przyrody

Na obszarze gminy Ełk występują 74 obiekty uznane za pomniki przyrody. Przeważają wśród nich drzewa i zespoły drzew (71 obiektów). Ponadto tą formą ochrony objęto również trzy pojedyncze głązy narzutowe.

Ustalenia planu ogólnego nie są sprzeczne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody oraz nakazami i zakazami określonymi dla poszczególnych form ochrony przyrody:

- cały obszar rezerwatu „Bartosze” objęto strefą otwartą (SO), w której profilu dodatkowym nie dopuszczono żadnego innego przeznaczenia;
- użytek ekologiczny „Wyspy na jeziorach województwa warmińsko-mazurskiego” objęto strefą zieleni i rekreacji (SN), w której profilu dodatkowym dopuszczono wyłącznie tereny zieleni naturalnej i tereny lasu;
- Specjalny Obszar Ochrony Ostoja Poligon Orzysz objęto strefą zieleni i rekreacji (SN), w której profilu dodatkowym dopuszczono wyłącznie tereny zieleni naturalnej i tereny lasu oraz strefą otwartą (SO), w której profilu dodatkowym nie dopuszczono żadnego innego przeznaczenia;
- pozostałe obszary Natura 2000 oraz obszary chronionego krajobrazu, na obszarach o najwyższych walorach przyrodniczych objęto strefami otwartymi (SO). Ustalenie innych stref wynika z aktualnego zagospodarowania lub przeznaczenia terenów w ustaleniach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Jednym z ważniejszych postulatów ustalonych dla obszarów chronionego krajobrazu w rozporządzeniach wykonawczych, mających wymiar przestrzenny, jest zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej. Postulat ten uwzględniono w planie ogólnym poprzez objęcie pasa szerokości 100 m od ww. wód powierzchniowych strefami otwartymi (SO), w których, z kilkoma wyjątkami wynikającymi z aktów prawa wyższego rzędu, nie można lokalizować nowej zabudowy kubaturowej. Wyjątek stanowią tutaj tereny już zabudowane i zagospodarowane oraz tereny objęte obowiązującymi planami miejscowymi, dla których w planie ogólnym wyznaczono strefy zgodne z obecnym użytkowaniem lub z przeznaczeniem wynikającym z planu miejscowego.

2.3. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, w tym wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Zgodnie z opublikowanymi w 2020 r. mapami zagrożenia powodziowego oraz map ryzyka powodziowego, w granicach administracyjnych gminy Ełk, wzdłuż rzeki Ełk i rzeki Lega występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na sto lat) oraz obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, (raz na 10 lat). Dla tych obszarów obowiązują szczególne warunki zagospodarowania, regulowane przepisami ustawy Prawo

wodne. Na terenie gminy nie występują natomiast wały przeciwpowodziowe ani pasy o szerokości 50 m od stopy wału.

Zagrożenie powodziowe na obszarze zlokalizowanym w sąsiedztwie rzeki Ełk występuje w północnej części na odcinku od miejscowości Miluki do granic administracyjnych miasta Ełku i południowej części gminy na odcinku od granic administracyjnych miasta Ełku przy ujściu rzeki z jeziora Ełckiego do Sikor Ostrowskich.

Z kolei we wschodniej części gminy obszary szczególnego zagrożenia powodzią związane są z doliną rzeki Lega.

Obszar szczególnego zagrożenia powodzią zajmuje łącznie (razem z wodami powierzchniowym w jego zasięgu) 2204 ha, co stanowi 5,8% całkowitej powierzchni gminy Ełk.

Zdecydowana większość obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, bo ponad 71% tego obszaru, objęte zostało w planie ogólnym strefami zieleni i rekreacji (SN), w których profilu dodatkowym dopuszczono wyłącznie tereny zieleni naturalnej i teren lasów, a kolejne 27,5% strefami otwartymi (SO), w których, z kilkoma wyjątkami wynikającymi z aktów prawa wyższego rzędu nie można lokalizować zabudowy kubaturowej. Powyższe ustalenia wykluczają realizację budynków, w szczególności budynków mieszkalnych, na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

Wyjątek stanowią tutaj ogrody działkowe występujące w profilu podstawowym stref SN, tereny obecnie zagospodarowane, na których zlokalizowane są istniejące budynki, co ma miejsce przede wszystkim w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią na odcinku od granic administracyjnych miasta Ełku do Sikor Ostrowskich oraz tereny objęte planami miejscowymi. Istniejącą zabudowę objęto strefami zgodnie z obecnym zagospodarowaniem i użytkowaniem, głównie SJ, SZ i SU. Należy jednak pamiętać, że docelowy sposób zagospodarowania i użytkowania działek zlokalizowanych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią musi uwzględniać ograniczenia i zakazy wskazane w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.

2.4. Obszary gruntów zmeliorowanych

Jak wynika z informacji uzyskanych w lutym 2025 r. z Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Augustowie, grunty zmeliorowane zajmują znaczne powierzchnie w południowej, wschodniej i północno-wschodniej części gminy Ełk. Łącznie stanowią one około 3400 ha. Uwarunkowania związane z występowaniem gruntów zmeliorowanych uwzględniono w Planie Ogólnym poprzez objęcie zdecydowanej większości tych obszarów strefami otwartymi (SO), w których jednymi z głównych profili funkcjonalnych podstawowych są tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, tereny lasu oraz tereny wód, w których, z kilkoma wyjątkami wynikającymi z aktów prawa wyższego rzędu, nie można lokalizować nowej zabudowy kubaturowej. Pozostałe grunty to przede wszystkim:

- adaptacja terenów z istniejącą zabudową,
- adaptacja kierunków przeznaczenia pod zabudowę, w szczególności terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej wskazanych w obowiązującym dotąd Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- w mniejszym stopniu adaptacja ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

2.5. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Z prowadzonej przez Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy bazy danych, będącej elementem Systemu Ostry Przeciwsuwiskowej (SOPO) wynika, że na terenie gminy Elk występują zarówno osuwiska, jak i tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi.

W granicach gminy zarejestrowano 5 osuwisk lub ich części. Wszystkie zlokalizowane są na północy gminy. Dwa z nich mają status nieaktywnych, dwa aktywne okresowo, a jedno aktywne ciągle. W planie ogólnym uwzględniono istniejące osuwiska obejmując cztery z nich strefami otwartymi (SO), w których, z kilkoma wyjątkami wynikającymi z aktów prawa wyższego rzędu nie można lokalizować zabudowy kubaturowej, natomiast jedno strefą zieleni i rekreacji (SN), w której profilu dodatkowym dopuszczono wyłącznie tereny zieleni naturalnej i teren lasów.

Ponadto w granicach gminy Elk wytypowano 11 terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, które uwzględniono w planie ogólnym obejmując je strefami otwartymi (SO), w których, z kilkoma wyjątkami wynikającymi z aktów prawa wyższego rzędu nie można lokalizować zabudowy kubaturowej. Wyjątek stanowią fragmenty jednego z terenów, które ze względu na istniejący budynek mieszkalny oraz istniejącą drogę objęto kolejno strefą wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz strefą komunikacyjną.

2.6. Strefy ochronne ujęć wody

Zgodnie z danymi otrzymanymi z Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, na terenie gminy Elk zlokalizowanych było 29 ujęć wód podziemnych, z czego 18 studni stanowi ujęcie komunalne „Przykopa” zlokalizowane w miejscowości o tej samej nazwie położone na północ od miasta Elk. Dla ujęcia komunalnego ustanowiono strefę ochronną w zakresie terenu ochrony pośredniej w rozumieniu art. 121 i 135 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, a dla pozostałych 11 ujęć wyznaczono jedynie strefy ochronne w zakresie terenu ochrony bezpośredniej.

Tab. 1. Wykaz ujęć wód na obszarze gminy Elk

Lp.	Nazwa ujęcia wody lub jego lokalizacja	Sposób uwzględnienia w POG
1	Ujęcie komunalne „Przykopa” w miejscowości Przykopa (18 studni) dz. nr 603/5, 624 i 649,646, obręb 37 PWiK w Elku	Poszczególne ujęcia/studnie objęto strefą otwartą (SO), w której, z kilkoma wyjątkami wynikającymi z aktów prawa wyższego rzędu, nie można lokalizować zabudowy kubaturowej, a jedno ujęcie strefą infrastrukturalną (SI). Teren ochrony pośredniej o powierzchni 775 ha objęto w zdecydowanej większości również strefami otwartymi (SO) oraz zgodnie z obecnym zagospodarowaniem i użytkowaniem terenów strefą infrastrukturalną (SI), strefami usługowymi (SU), strefami zieleni i wód (SN), strefami wielofunkcyjnymi z zabudową zagrodową (SZ) i strefami komunikacyjnymi (SK).
2	Chojnak dz. nr 283/32 Spółdzielnia Mieszkaniowa SW-1	Zgodnie z obecnym zagospodarowaniem i użytkowaniem objęto strefą usługową (SU).
3	Chojnak dz. nr 283/33 Spółdzielnia Mieszkaniowa SW-2	Objęto strefą otwartą (SO), w której, z kilkoma wyjątkami wynikającymi z aktów prawa wyższego rzędu, nie można lokalizować zabudowy kubaturowej.

4	Wityny dz. 604/6 Oracze Gmina Ełk	Objęto strefą zieleni i rekreacji (SN), w której profilu dodatkowym dopuszczono jedynie teren zieleni naturalnej oraz teren lasu.
5	Wityny dz. 53/86 Oracze Gmina Ełk	Zgodnie z obecnym zagospodarowaniem i użytkowaniem objęto strefą usługową (SU).
6	Konieczki (2 studnie) dz. nr 25 Rodzinny Ogród Działkowy "Relaks"	Ze względu na własność i położenie w obrębie ogrodów działkowych objęto strefą zieleni i rekreacji (SN).
7	Konieczki dz. nr 59 Polski Związek Działkowców Zarząd POD Szarotka	Ze względu na własność i położenie w obrębie ogrodów działkowych objęto strefą zieleni i rekreacji (SN).
8	Woszczele (2 studnie) dz. nr 258/2 Gmina Ełk	Częściowo zgodnie z obecnym użytkowaniem objęto częściowo strefą usługową (SU) oraz częściowo strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW).
9	Nowa Wieś Ełcka (2 studnie) dz. 326/2 Energoulił Sp. z o.o.	Zgodnie z obecnym zagospodarowaniem i użytkowaniem objęto strefą produkcji rolniczej (SR).
10	Nowa Wieś Ełcka dz. 322/2 Agencja Rezerw Materiałowych Warszawa	Zgodnie z obecnym zagospodarowaniem i użytkowaniem objęto strefą usługową (SU).
11	Nowa Wieś Ełcka dz. 659/6 Polskie Sieci Elektroenergetyczne	Zgodnie z obecnym zagospodarowaniem i użytkowaniem objęto strefą infrastrukturalną (SI).
12	Lega (2 studnie) dz. 14/9 "AGRO-LEGA" Sp. z o.o.	Zgodnie z obecnym zagospodarowaniem i użytkowaniem objęto strefą produkcji rolniczej (SR).

Źródło: opracowanie własne

Podsumowując, stwierdza się, że ustalenia żadnej z wyznaczonych w Planie ogólnym gminy Ełk stref planistycznych nie powinno naruszać zasad ochrony przyjętych dla wyżej wymienionych ujęć wody. Jednak istotne w tym względzie i decydujące będą dopiero ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

2.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Zgodnie z informacją zawartą w bazie danych MIDAS (podsystem Rejestr Obszarów Górniczych), w granicach administracyjnych gminy Ełk występuje dziewięć terenów i obszarów górniczych o statusie aktualne. Sposób ich uwzględnienia w Planie Ogólnym przedstawiono w poniższej tabeli:

Tab. 2. Wykaz terenów i obszarów górniczych na obszarze gminy Ełk

Lp.	Nazwa terenu i obszaru górniczego	Kopalina	Lokalizacja	Sposób uwzględnienia w POG
1	Czaple I	piaski i żwiry	Czaple dz. nr 19/4	SG – strefa górnictwa
2	Czaple		Czaple dz. nr 17/3	
3	Sajzy		Sajzy dz. nr 72/1	
4	Guzki - Pole A		Guzki dz. nr 52	
5	Guzki - Pole B		Guzki dz. 92, 93, 94, 95 i 101	
6	Guzki - Pole C		Guzki, Mołdzie, Pistki	
7	Guzki - Pole D		Guzki	

8	Płociczno I	cz. dz. nr 107 Płociczno dz. nr 144
9	Płociczno II	Płociczno dz. nr 137/2

Źródło: opracowanie własne

Podsumowując, wszystkie tereny i obszary górnicze objęto strefami zgodnymi z obecnym użytkowaniem tj. strefami górnictwa (SG), które umożliwiają zarówno eksploatację kruszywa, jak również, po jej zakończeniu, właściwą rekultywację terenów, gdyż w profilu dodatkowym stref SG dopuszczono: teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu oraz teren wód.

2.8. Udokumentowane złoża kopalin

Zgodnie z informacją zawartą w bazie danych MIDAS (podsystem Rejestr Obszarów Górniczych), w granicach administracyjnych gminy Elk występuje 25 udokumentowanych złóż kopalin, które uwzględniono w Planie Ogólnym w następujący sposób:

Tab. 3. Wykaz złóż na obszarze gminy Elk

Lp.	Nazwa złoża i kod	Kopalina	Pow. złoża (ha)	Stan zagospodarowania	Sposób uwzględnienia w POG
1	SIEDLIŚKA kod IB 2483	surowce ilaste ceramiki budowlanej	1,3815	Eksploatacja zaniechana	W całości objęto strefą otwartą (SO), która zapewnia ochronę złoża oraz umożliwi późniejszą rekultywację.
2	PŁOCICZNO -KROKOCIE kod KN 1661	piaski i żwiry	142,0	Złoże rozpoznane wstępnie	W granicach obszaru górniczego objęto strefą górnictwa (SG), która umożliwia eksploatację złoża, a poza nią strefą otwartą (SO), która zapewnia ochronę złoża oraz umożliwi późniejszą rekultywację.
3	WOSZCZELE- CHRZANOWO kod KN 1664	piaski i żwiry	6,58	Eksploatacja zaniechana	W większości objęto strefą otwartą (SO), która zapewnia ochronę złoża oraz umożliwi późniejszą rekultywację. We fragmencie objęto strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), zgodnie z ustaleniami mpzp i obecnym zagospodarowaniem.
4	ZDEDY kod KN 9980	piaski i żwiry	0,613	Złoże rozpoznane szczegółowo	W całości objęto strefą otwartą (SO), która zapewnia ochronę złoża oraz umożliwi późniejszą rekultywację.
5	BIENIE- CHRZANOWO kod KN 10484	piaski i żwiry	5,55	Eksploatacja zaniechana	W całości objęto strefą otwartą (SO), która zapewnia ochronę złoża oraz umożliwi późniejszą rekultywację.
6	PŁOCICZNO I kod KN 10485	piaski i żwiry	7,0185	Złoże zagospodarowane	W całości objęto strefą górnictwa (SG), która umożliwia eksploatację złoża.

7	WOSZCZELE II kod KN 10486	piaski i żwiry	1,5832	Eksploatacja zaniechana	W całości objęto strefami górnictwa (SG), które umożliwią eksploatację złoża.
8	BIENIE kod KN 12313	piaski i żwiry	1,41	Eksploatacja zaniechana	W całości objęto strefą górnictwa (SG), która umożliwia eksploatację złoża.
9	SIEDLIŚKA II kod IB 14313	surowce ilaste ceramiki budowlanej	0,5925	Złoże rozpoznane szczegółowo	W całości objęto strefą otwartą (SO), która zapewnia ochronę złoża oraz umożliwi późniejszą rekultywację.
10	GUZKI kod KN 11462	piaski i żwiry	213,228	Złoże zagospodarowane	W całości objęto strefami górnictwa (SG), które umożliwią eksploatację złoża.
11	SAJZY kod KN 9681	piaski i żwiry	1,7	Złoże zagospodarowane	W całości objęto strefą górnictwa (SG), która umożliwia eksploatację złoża.
12	PŁOCICZNO kod KN 5860	piaski i żwiry	89,13	Złoże rozpoznane wstępnie	W granicach obszaru górniczego objęto strefą górnictwa (SG), która umożliwia eksploatację złoża, a poza nim w większości strefą otwartą (SO), która zapewnia ochronę złoża oraz umożliwi późniejszą rekultywację. Częściowo, zgodnie z obowiązującym mpzp lub zgodnie z obecnym użytkowaniem strefami SJ, SN i SC.
13	MILUKI kod KN 3953	piaski i żwiry	14,0	Złoże rozpoznane szczegółowo	W większości objęto strefami otwartymi (SO), które zapewnią ochronę złoża oraz umożliwią późniejszą rekultywację. We fragmencie, zgodnie z obecnym zagospodarowaniem objęto strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz strefą komunikacyjną (SK) i infrastrukturalną (SI).
14	NOWA WIEŚ EŁCKA kod KN 6534	piaski i żwiry	0,88	Eksploatacja zaniechana	W całości objęto strefą otwartą (SO), która zapewnia ochronę złoża oraz umożliwi późniejszą rekultywację.
15	NOWA WIEŚ EŁCKA II kod KN 8306	piaski i żwiry	14,17	Eksploatacja zaniechana	W granicach obszaru górniczego objęto strefą górnictwa (SG), która umożliwia eksploatację złoża, a poza nią strefą otwartą (SO), która zapewnia ochronę złoża oraz umożliwi późniejszą rekultywację.
16	MROZY WIELKIE kod KN 4003	piaski i żwiry	1,932	Eksploatacja zaniechana	W całości objęto strefą otwartą (SO), która zapewnia ochronę złoża oraz umożliwi późniejszą rekultywację.

17	CZAPLE II kod KN 21513	piaski i żwiry	51,36	Złoże rozpoznane szczegółowo	W całości objęto strefą górnictwa (SG), która umożliwia eksploatację złoża.
18	CZAPLE kod KN 20571	piaski i żwiry	17,2240	Złoże zagospodarowane	W całości objęto strefą górnictwa (SG), która umożliwia eksploatację złoża.
19	CZAPLE I kod KN 20575	piaski i żwiry	39,1	Złoże rozpoznane szczegółowo	W całości objęto strefą otwartą (SO), która zapewnia ochronę złoża oraz umożliwi późniejszą rekultywację.
20	CZAPLE-KROKOCIE kod KN 21652	piaski i żwiry	38,5533	Złoże rozpoznane szczegółowo	W granicach obszaru górniczego objęto strefą górnictwa (SG), która umożliwia eksploatację złoża, a poza nim strefą otwartą (SO), która zapewnia ochronę złoża oraz umożliwi późniejszą rekultywację.
21	WOSZCZELE IV kod KN 21133	piaski i żwiry	4,7159	Złoże rozpoznane szczegółowo	W całości objęto strefą otwartą (SO), która zapewnia ochronę złoża oraz umożliwi późniejszą rekultywację.
22	PŁOCICZNO V kod KN 19500	piaski i żwiry	3,2018	Złoże rozpoznane szczegółowo	W całości objęto strefą otwartą (SO), która zapewnia ochronę złoża oraz umożliwi późniejszą rekultywację.
23	PŁOCICZNO IV kod KN 18544	piaski i żwiry	2,64	Złoże rozpoznane szczegółowo	W całości objęto strefą otwartą (SO), która zapewnia ochronę złoża oraz umożliwi późniejszą rekultywację.
24	PŁOCICZNO II kod KN 15975	piaski i żwiry	1,9724	Eksploatacja zaniechana	W całości objęto strefą górnictwa (SG), która umożliwia eksploatację złoża.
25	WOSZCZELE III kod KN 16023	piaski i żwiry	9,6113	Eksploatacja zaniechana	W całości objęto strefami otwartymi (SO), które zapewnią ochronę złoża oraz umożliwią późniejszą rekultywację.

Źródło: opracowanie własne

Na terenie gminy Elk nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

2.9. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 z późn. zm.), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Na terenie gminy Elk zlokalizowanych jest około 100 cennych kulturowo obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków lub ujętych w gminnej ewidencji zabytków. Sporządzając Plan ogólny gminy Elk, uwzględniono ich występowanie i potrzebę ochrony w następujący sposób:

Tab. 4. Wykaz elementów dziedzictwa kulturowego na obszarze gminy Elk

Lp.	Elementy dziedzictwa kulturowego	Sposób uwzględnienia w POG
1	Kościoty (2 obiekty w obrębach Bajtkowo i Straduny)	Zabytkowe kościoły objęto strefami usługowymi (SU).
2	Parki dworskie krajobrazowe wpisane do rejestru zabytków (3 obiekty w obrębach: Pistki, Sędko, Straduny)	Dla parków wyznaczono głównie strefy zieleni i rekreacji (SN) i strefy otwarte (SO), dla których w profilu dodatkowym dopuszczono tereny zieleni urządzonej, uzupełnione o strefy zgodne z obecnym zagospodarowaniem i użytkowaniem terenów tj. strefy produkcji rolniczej (SR), strefę usługową (SU) i strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW).
3	Cmentarze ewangelickie oraz wojenne (14 obiektów w obrębach: Chrzanowo, Sędko, Straduny, Białojany, Szeligi Buczki, Woszczele, Chetchy, Talusy, Bajtkowo, Szarejki)	Większości zabytkowych cmentarzy objęto strefami cmentarzy (SC). Jedynie dla cmentarzy przykościelnych w Stradunach oraz w Bajtkowie wyznaczono strefy usługowe (SU), a dla cmentarza w Szarejkach strefę otwartą (SO).
4	Budynki inne niż kościoły ujęte w gminnej ewidencji zabytków raz wpisane do rejestru zabytków	<ul style="list-style-type: none"> • obory, stajnie, stodoły, budynki gospodarcze, gorzelnie objęto w większości strefami produkcji rolniczej (SR); • młyny, spichlerze i dwory objęto strefami usługowymi (SU); • budynki mieszkalne objęto strefami wielofunkcyjnymi z zabudową zagrodową (SZ) lub mieszkaniową jednorodzinną (SJ); • dworce objęto strefami komunikacyjnymi (SK). Pozostałe gminne standardy urbanistyczne dla ww. stref określone zostały, uwzględniając przede wszystkim parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania w najbliższym sąsiedztwie.
5	Linia kolejowa wąskotorowa Elk - Turowo	Linie kolejową objęto zgodnie z zagospodarowaniem i użytkowaniem strefą komunikacyjną (SK).
6	Zabytkowa aleja wpisana do rejestru zabytków w obrębie Chrzanowo	Aleję objęto strefami: cmentarza (SC), otwartą (SO) i komunikacyjną (SK).
7	Stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków (4 obiekty w obrębach: Bajtkowo, Szeligi Buczki, Chruściele)	W większość objęte zostały strefami otwartymi (SO), w których, z kilkoma wyjątkami wynikającymi z aktów prawa wyższego rzędu, nie można lokalizować zabudowy kubaturowej. Jedno stanowisko w Chruścielach objęte zostało strefą zieleni i rekreacji (SN) oraz strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), zgodnie z obecnym użytkowaniem.
8	Stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków	Wyznaczono strefy planistyczne, uwzględniając istniejące zagospodarowanie i użytkowanie terenów. W przeważającej części objęte zostały strefami otwartymi (SO), w których, z kilkoma wyjątkami wynikającymi z aktów prawa wyższego rzędu nie można lokalizować zabudowy kubaturowej.

Źródło: opracowanie własne

Należy tu podkreślić, że zasady postępowania z obiektami wpisanymi do rejestru zabytków regulują przepisy odrębne, a o zasadach ochrony obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków decydować będą przede wszystkim miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego lub decyzje administracyjne. Ustalenia planu ogólnego nie mają bezpośredniego wpływu na ochronę ww. obiektów cennych kulturowo.

Ustalenia planu ogólnego umożliwiają jednak ochronę zabytków poprzez objęcie ich odpowiednimi strefami planistycznymi i określeniu w nich odpowiednich gminnych standardów urbanistycznych.

Obiekty i obszary, których nie można wyodrębnić w sposób szczegółowy, włączono do stref odpowiadających ich obecnemu sposobowi zabudowy i użytkowania, dostosowując parametry zabudowy i zagospodarowania terenu do celu i przedmiotu ochrony.

2.10. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

W granicach administracyjnych gminy Ełk zlokalizowane są tereny zamknięte resortu obrony narodowej o łącznej powierzchni 114,87 ha, obejmujące:

- działkę nr 27 obręb Karbowski,
- działkę nr 48/1 obręb Bajtkowo,
- działkę nr 73/17 obręb Konieczki.

Ww. tereny zamknięte ustalone zostały, ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa Decyzją Ministra Obrony Narodowej Nr 80/MON z dnia 8 czerwca 2022 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej.

Zgodnie z art. 13 a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan ogólny sporządza się w granicach administracyjnych gminy z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu. W związku z powyższym, z opracowania Planu ogólnego gminy Ełk wyłączone ww. działki, nie ustalając dla nich żadnych stref planistycznych.

Ponadto, zgodnie z Decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe oraz jej późniejszymi zmianami, na terenie gminy Ełk występują również kolejowe tereny zamknięte obejmujące linie kolejowe:

- nr 38 Białystok – Głomno, odcinek Osowiec – Ełk i Ełk – Korsze,;
- nr 41 Ełk – Gołdap, odcinek Ełk – Olecko,
- nr 219 Olsztyn Główny – Ełk, odcinek Pisz – Ełk,
- nr 223 Czerwonka – Ełk, odcinek Orzysz – Ełk.

Tereny zamknięte kolejowe obejmują 29 działek ewidencyjnych o łącznej powierzchni 175,73 ha. Szczegółowy wykaz działek ewidencyjnych stanowiących tereny zamknięte określono w załączniku do ww. decyzji nr 14.

W planie ogólnym, wszystkie kolejowe tereny zamknięte, zgodnie z istniejącym użytkowaniem i zagospodarowaniem objęte zostały strefami komunikacyjnymi (SK).

Ww. tereny zamknięte nie posiadają ustalonych stref ochronnych.

2.11. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji

W granicach gminy Ełk nie wyznaczono obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub remediacji.

Obszarami, które będą wymagać rekultywacji na terenie gminy Ełk są przede wszystkim tereny, gdzie prowadzona jest i będzie powierzchniowa eksploatacja złóż kruszywa naturalnego. Przeważający kierunek rekultywacji terenów powyrobiskowych kruszywa naturalnego to kierunek wodny lub rolno-

leśny. Ponadto w przyszłości część terenów zrehabilitowanych może być przeznaczona pod tereny rekreacyjne. Biorąc to pod uwagę, wszystkie obszary górnicze kruszywa naturalnego w gminie objęto strefami górnictwa (SG), których profil funkcjonalny dodatkowy dopuszcza realizację: zieleni urządzonej, zieleni naturalnej, lasów oraz wód.

2.12. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Obszar zdegradowany i obszary rewitalizacji, zgodnie z art. 8 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji wyznacza rada gminy w drodze uchwały. Do tej pory Rada Gminy Elk nie podjęła żadnej uchwały w powyższym zakresie. Biorąc powyższe pod uwagę, nie zaistniały przesłanki do uwzględnienia w Planie ogólnym gminy przedmiotowych obszarów.

2.13. Grunty rolne stanowiące użytki klas I-III oraz grunty leśne

W granicach gminy Elk nie występują grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-II. Z kolei użytki klasy III zajmują łącznie powierzchnię 1362,5 ha, co stanowi 3,6% powierzchni gminy. Największe zwarte kompleksy tych gleb zlokalizowane są w centralnej części gminy. Pozostałe mniejsze płaty występują praktycznie w całej gminie.

W Planie Ogólnym uwzględniono uwarunkowania wynikające z występowania gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klasy III, poprzez objęcie zdecydowanej większości z nich tj. 962 ha, czyli 70,6% wszystkich gruntów rolnych klasy III strefami otwartymi (SO), w których jednym z głównych profili funkcjonalnych podstawowych są tereny rolnictwa z zakazem zabudowy. Część gruntów klasy III objęto strefami wielofunkcyjnymi z zabudową zagrodową (SZ), w których jednym z głównych profili funkcjonalnych podstawowych są tereny zabudowy zagrodowej, i tereny produkcji w gospodarstwach rolnych oraz strefami produkcji rolniczej (SR).

Pozostały odsetek użytków rolnych klasy III stanowią przede wszystkim strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), wydzielone ze względu na ustalenia obowiązujących mpzp lub na podstawie obszarów uzupełnień zabudowy i ich poszerzeń, strefy usługowe (SU), strefy gospodarcze (SG) oraz strefy zieleni i rekreacji (SN), wydzielone często z uwagi na obecne zagospodarowanie i użytkowanie terenu lub wynikające z ustaleń obowiązujących mpzp.

Powierzchnia lasów na terenie gminy Elk wynosi około 10365,5 ha, co stanowi 27,4% powierzchni gminy. Największe pod względem powierzchni kompleksy leśne znajdują się we wschodniej części gminy. W strukturze własności dominują lasy Skarbu Państwa ok. 86% ogólnej powierzchni lasów na terenie gminy. Lasy prywatne stanowią około 12%. W Planie Urządzenia Lasu Nadleśnictwa Elk dominującym typem siedliskowym lasu w gminie Elk jest bór mieszany świeży, las mieszany oraz las świeży. W strukturze wiekowej największe powierzchnie zajmują drzewostany w III i IV klasie wieku (51-80 lat).¹³ Dominującą funkcją lasów w Nadleśnictwie Elk są lasy ochronne, w szczególności lasy wodochronne i lasy ochronne wokół miast.

Uwarunkowania związane z występowaniem na terenie gminy lasów, uwzględniono w Planie ogólnym poprzez objęcie 10191 ha, czyli 98,3% wszystkich gruntów leśnych strefami otwartymi (SO), w których jednym z głównych profili funkcjonalnych podstawowych są tereny lasu. W strefach SO, z kilkoma wyjątkami wynikającymi z aktów prawa wyższego rzędu, nie ma możliwości lokalizacji budynków. Kolejne 98 ha gruntów leśnych objęto strefą zieleni i rekreacji. Na pozostałych 76,5 ha lasów kierowano się przede wszystkim wcześniejszą polityką przestrzenną gminy wraz z obowiązującymi planami miejscowych lub w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Na tej

¹³ Plan Urządzenia Lasu Nadleśnictwa Elk na okres 01.01.2023-31.12.2032, RDLP w Białymstoku BULiGLO w Białymstoku, 2023

podstawie część lasów objęto: strefami gospodarczymi (SG), strefami górnictwa (SG), strefami usługowymi (SU), a w mniejszym stopniu strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz strefami wielofunkcyjnymi z zabudową zagrodową (SZ).

2.14. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

2.14.1. Infrastruktura społeczna

Infrastruktura społeczna obejmuje usługi z zakresu m.in. oświaty, nauki, ochrony zdrowia, rekreacji, a także przestrzenie publiczne i tereny zieleni, których dostępność i jakość mają kluczowe znaczenie dla poziomu życia mieszkańców oraz dla kształtowania atrakcyjności inwestycyjnej gminy Ełk. Elementy te są integralną częścią przede wszystkim dla zabudowy mieszkaniowej.

Na terenie gminy Ełk funkcjonują następujące obiekty infrastruktury społecznej:

Oświata

Szkoły podstawowe publiczne i niepubliczne:

- Szkoła Podstawowa im. Jana Pawła II przy Zespole Szkół Samorządowych w Stradunach,
- Szkoła Podstawowa im. Jana Brzechwy w Nowej Wsi Ełckiej,
- Szkoła Podstawowa im. Ks. Jana Twardowskiego w Woszczelach,
- Szkoła Podstawowa im. Lecha Aleksandra Kaczyńskiego w Chełchach,
- Szkoła Podstawowa im. Szarych Szeregów w Mrozach Wielkich,
- Niepubliczna Szkoła Podstawowa im. rtm. Witolda Pileckiego w Rękusach.

Przedszkola publiczne i niepubliczne:

W gminie Ełk głównymi placówkami publicznymi są przedszkola samorządowe oraz publiczne punkty przedszkolne zlokalizowane w okolicznych miejscowościach. Gmina prowadzi placówki w poszczególnych wsiach, a także współpracuje z przedszkolami w mieście Ełk. Wsie na terenie gminy posiadają dedykowane placówki oświatowe:

- Przedszkole Samorządowe w Stradunach,
- Przedszkole Samorządowe w Nowej Wsi Ełckiej,
- Publiczny Punkt Przedszkolny w Woszczelach,
- Publiczny Punkt Przedszkolny w Chełchach,
- Publiczny Punkt Przedszkolny w Mrozach Wielkich.

Opieka zdrowotna

Przychodnie świadczące usługi zdrowotne zlokalizowane są we wsiach:

- Straduny, ul. Nadrzeczna 17/1,
- Nowa Wieś Ełcka, ul. Kościuszki 6,
- Woszczele, ul. Zielona 11.

Kultura

Na terenie gminy Ełk najważniejsze instytucje kultury stanowią:

- Centrum Kultury Gminy Ełk z siedzibą w Stradunach,
- Biblioteka Publiczna Gminy Ełk z siedzibą w Nowej Wsi Ełckiej.

Ponadto, do dyspozycji mieszkańców znajduje się 13 świetlic w miejscowościach: Barany, Chojniak, Kałęczyny, Lega, Mostoły, Mołdzie, Mrozy Wielkie, Regiel, Regielnica, Rożyńsk, Ruska Wieś, Siedliska i Woszczele. W większości z nich mieszkańcy mogą korzystać, m.in. z komputerów, gier, książek itp. Świetlice to także dogodne miejsce do spotkań i organizacji lokalnych imprez.

Sport i rekreacja

Gmina Ełk dysponuje rozproszoną siecią nowoczesnych boisk oraz hal sportowych zlokalizowanych w poszczególnych sołectwach. Główne obiekty sportowe na terenie gminy to:

- boiska typu Orlik – ogólnodostępne kompleksy sportowe wyposażone w boiska piłkarskie i wielofunkcyjne, zlokalizowane m.in. w Stradunach oraz Woszczelach. W 2026 r. podpisano umowę na budowę kolejnego takiego obiektu przy Szkole Podstawowej w Mrozach Wielkich,
- boiska wielofunkcyjne - obiekty przystosowane do gry w piłkę nożną, koszykówkę i siatkówkę m.in. w miejscowościach Straduny, Oracze, Chełchy (w tym nowoczesny plac do streetballa), Lega, Siedliska, Rożyńsk, Ruska Wieś, Chruściele, Bajtkowo oraz Nowa Wieś Ełcka,
- placówki oświatowe oferujące boiska i sale gimnastyczne przy szkołach podstawowych, służące lokalnej społeczności (np. Szkoła Podstawowa w Rękusach z zadaszonym boiskiem wielofunkcyjnym),
- siłownie zewnętrzne i place zabaw zlokalizowane w ponad 20 lokalizacjach wiejskich na terenie całej gminy,
- 12 parków.

W ustaleniach Planu ogólnego gminy Ełk uwzględniono zarówno istniejące obiekty infrastruktury społecznej, jak i planowane inwestycje w tym zakresie, jako istotne profile funkcjonalne stref planistycznych:

- SJ – strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną,
- SU – strefy usługowej,
- SW – strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,

w których lokalizacja obiektów infrastruktury społecznej jest możliwa zamiennie lub w uzupełnieniu w wyznaczonych strefach SW, SJ, SU. Plany miejscowe także zabezpieczają tereny na funkcje usługowe, co umożliwi lokalizację tego typu usług.

Z kolei obszary zieleni publicznej zostały w większości przypisane do stref zieleni i rekreacji (SN) lub stref otwartych (SO), zgodnie z ich zagospodarowaniem i użytkowaniem.

Szczegółowe lokalizacje oraz zasady zagospodarowania obiektów infrastruktury społecznej, a także związane z nimi uwarunkowania i ograniczenia przestrzenne, będą doprecyzowywane w ramach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub w decyzjach

administracyjnych wydawanych przez organy administracji architektoniczno-budowlanej, w odpowiedzi na potrzeby wspólnoty samorządowej gminy Ełk.

2.14.2. Infrastruktura transportowa

Układ drogowy

Podstawowy układ komunikacyjny gminy Ełk stanowią drogi:

- krajowe: nr S61, nr 16 i nr 65 klasy ekspresowej lub głównej ruchu przyspieszonego,
- wojewódzkie: nr 621, nr 625, nr 656 i nr 667,
- powiatowe: nr 1822N, 1842N, 1852N, 1857N, 1859N, 1860N, 1862N, 1864N, 1872N, 1878N, 1884N, 1905N, 1907N, 1917N, 1919N i 1925N,
- gminne (ponad 100 dróg) klasy lokalnej oraz klasy dojazdowej.

Dla dróg krajowych i wojewódzkich oraz pozostałych dróg klasy zbiorczej, w planie ogólnym wyznaczono strefy komunikacyjne (SK). Pozostałe drogi o niższych klasach występujące w strukturze gminy zostały objęte strefą infrastrukturalną (SI) lub włączone do pozostałych stref planistycznych, ze względu na fakt, że profil funkcjonalny podstawowy każdej strefy planistycznej zawiera tereny komunikacji.

Kolej

Przez teren gminy Ełk przebiegają następujące linie kolejowe:

- znaczenia państwowego nr 38 Białystok – Głomno, odcinek Osowiec – Ełk i Ełk – Korsze,
- znaczenia państwowego nr 41 Ełk – Gołdap, odcinek Ełk – Olecko,
- znaczenia państwowego nr 223 Czerwonka – Ełk, odcinek Orzysz – Ełk,
- nr 219 Olsztyn Główny – Ełk, odcinek Pisz – Ełk;
- linia kolejowa Rail Baltica,
- kolej wąskotorowa, pełniąca obecnie funkcję turystyczną.

Wszystkie ww. linie kolejowe zostały objęte w Planie ogólnym, w granicach obszarów kolejowych, strefami komunikacyjnymi (SK).

2.14.3. Infrastruktura techniczna

Na terenie gminy Ełk przebiegają lub są zlokalizowane następujące sieci i obiekty infrastruktury technicznej:

Elektroenergetyka

- a) Stacje elektroenergetyczne GPZ:
- GPZ Ełk Bis 400/220/110 kV Ełk Bis w Nowej Wsi Ełckiej,
 - GPZ Ełk 220/110/15 kV Ełk w Nowej Wsi Ełckiej,
 - GPZ Ełk Polna 110/15 kV,
 - GPZ Ełk Szeligi 110/15 kV,

- b) Linie najwyższych napięć:
- dwutorowa linia 400 kV relacji Ełk Bis – Alytus (Granica Państwa),
 - dwutorowa linia 400 kV relacji Ełk – Łomża,
 - jednotorowa linia 220 kV relacji Ełk – Ostrołęka,
- c) Linie wysokiego napięcia:
- dwutorowa linia 110 kV relacji Ełk Bis – Ełk,
 - linia 110 kV relacji Ełk - Biała Piska,
 - linia 110 kV relacji Ełk – Grajewo,
 - linia 110 kV relacji Ełk - Ełk Szeligi – Augustów,
 - linia 110 kV relacji Ełk - Ełk Polna – Olecko,
 - linia 110 kV relacji Ełk – Wydminy,
- d) linie średniego napięcia 15 kV,
- e) linie niskiego napięcia 0,4 kV.

Linie elektroenergetyczne najwyższych napięć wraz z ich strefami oddziaływania objęte zostały strefami planistycznymi wynikającymi przede wszystkim z obowiązującego mpzp, który został dla nich sporządzony. Są to głównie strefy otwarte (SO), a w południowej części gminy również strefy usługowej (SU) i gospodarcze (SP). W północnej części fragment objęto strefą górnictwa (SG).

Stacje transformatorowe GPZ objęto w planie ogólnym strefami infrastrukturalnymi (SI).

Z kolei linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV przede wszystkim strefami otwartymi (SO), ale również innymi strefami planistycznymi wynikającymi z obecnego zagospodarowania i użytkowania terenów lub z ustaleń obowiązujących mpzp.

Sieć gazowa

Na części gminy Ełk występuje sieć gazowa niskiego i średniego ciśnienia. Dystrybutorem gazu na terenie gminy jest Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o. o. Oddział Zakład Gazowniczy w Białymstoku. W gminie nie występuje i nie jest planowana sieć gazowa wysokiego ciśnienia.

Ujęcia wód – opisano w pkt 2.6.

Gospodarka odpadami

Aktualnie w Siedliskach funkcjonuje Zakład Utylizacji Odpadów, do którego trafiają odpady między innymi z terenu gminy Ełk. Również w Siedliskach funkcjonuje Punkt Dobrowolnego Gromadzenia Odpadów, w którym mieszkańcy mają możliwość przekazywania odpadów, szczególnie tych, które nie są objęte systemem odbioru.

Zakład utylizacji odpadów objęty został w planie ogólnym strefą infrastrukturalną (SI).

2.15. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

W dniu 25 marca 2025 r. Sejmik Województwa Warmińsko-Mazurskiego podjął uchwałę Nr XI/183/25 w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa warmińsko-mazurskiego. Audyt krajobrazowy jest nowym narzędziem ochrony i kształtowania krajobrazu. Wnioski i rekomendacje sformułowane w tym dokumencie muszą mieć odzwierciedlenie w dokumentach

planistycznych poziomu regionalnego i lokalnego, w tym w planie ogólnym gminy. Mają one wzmocnić ochronę krajobrazu w obszarach objętych formami ochrony przyrody i zabytków, a także stanowić podstawę do prowadzenia polityki krajobrazowej w województwie.

Spośród wyodrębnionych na obszarze gminy Elk jednostek krajobrazowych, żadna nie została zaliczona do krajobrazów priorytetowych. Audyt wskazuje natomiast na występowanie w granicach gminy kilku obszarów krajobrazów zlokalizowanych w obrębie form ochrony przyrody:

- w obszarze krajobrazu w obrębie Rezerwatu przyrody „Bartosze”,
- w obszarze krajobrazu w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego,
- w obszarze krajobrazu w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Legi,
- w obszarze krajobrazu w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Orzyskich.

Szczegółowe rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazów w odniesieniu do szczebla lokalnego w obrębie ww. obszarów zawarte w Audycie zostały zasadniczo uwzględnione w Planie ogólnym gminy Elk, w zakresie do którego może odnosić się plan ogólny. Najistotniejsze z punktu widzenia przyrodniczego tereny położone w zasięgu ww. form ochrony przyrody objęto głównie strefami otwartymi (SO) o dużym udziale powierzchni biologicznie czynnej. Na pozostałych terenach wyznaczono strefy planistyczne wynikające przede wszystkim z istniejącego zagospodarowania lub z kontynuacji zabudowy wiejskiej w obszarach uzupełnień zabudowy.

Jednym z najważniejszych wniosków i rekomendacji zawartych w ww. Audycie dla obszarów chronionego krajobrazu była ochrona i kształtowanie stref przybrzeżnych jezior w szczególności w obrębie terenów zagospodarowanych i podlegających presji związanej z zagospodarowaniem turystycznym i rekreacyjnym z uwzględnieniem:

- utrzymania istniejącej roślinności,
- zapobiegania przekształcaniu linii brzegowej,
- utrzymania istniejących naturalnych rozlewisk i zabagnień,
- ograniczania lokalizowania pomostów.

Ten postulat uwzględniono w planie ogólnym poprzez objęcie niezagospodarowanych dotąd stref przybrzeżnych jezior w odległości 100 m od ich linii brzegowej strefami otwartymi (SO), w których, z kilkoma wyjątkami wynikającymi z aktów prawa wyższego rzędu nie można lokalizować zabudowy kubaturowej.

2.16. Opracowanie ekofizjograficzne na potrzeby Planu ogólnego gminy Elk

2.16.1. Uwarunkowania przyrodnicze rozwoju miasta

Na terenie gminy Elk funkcja przyrodnicza odgrywa bardzo istotną rolę ze względu na wyjątkowe walory środowiska naturalnego. Obszary objęte ochroną prawną zajmują 24035 ha, czyli aż 64% powierzchni gminy, a lasy porastają 10365,5 ha, co stanowi 27,4% jej obszaru.

Kluczowe znaczenie dla zachowania bioróżnorodności i wartości środowiskowych mają fragmenty trzech obszarów chronionego krajobrazu: Pojezierza Elckiego, Krajobrazu Doliny Legi i Jezior Orzyskich, trzech obszarów Natura 2000 oraz rezerwat przyrody „Bartosze”.

Istotnym elementem struktury przyrodniczej gminy są również liczne jeziora, z których największe to: Selmęt Wielki, Druglin, Ełckie, Przytułskie, Woszczelskie, Sunowo, Szarek, Regielskie, Haleckie, Zdręczno, a także dolina rzeki Ełk i Lega.

Wspomniane tereny wspierane są przez ponadlokalne korytarze ekologiczne, należące do strefy Korytarza Północnego:

- Korytarz Pojezierze Ełckie – rodzaj: korytarz leśny,
- Korytarz Puszcza Borecka – Puszcza Piska – rodzaj: korytarz leśny,
- Puszcza Piska.

Na terenie gminy występują również liczne korytarze ekologiczne o znaczeniu lokalnym i obszary zapewniające łączność przestrzenną w ramach głównej struktury przyrodniczej. Należą do nich:

- doliny rzeki Ełk i Lega oraz towarzyszące im łąki, a także mniejsze kanały i rowy melioracyjne,
- kompleksy leśne,
- wody powierzchniowe i mokradła, zwłaszcza te leżące poza formalnie chronionymi obszarami,

Na tej podstawie wyznaczono tereny, których użytkowanie i zagospodarowanie powinno być podporządkowane potrzebom zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska i zachowania różnorodności biologicznej, obejmujące:

- obszary objęte siecią ekologiczną, w formie płatów i korytarzy ekologicznych,
- obszary funkcjonujące w systemie obszarów chronionych,
- grunty leśne,
- kompleksy półnaturalnej roślinności nieleśnej, użytkowane jako łąki, pastwiska, tereny zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych,
- wody powierzchniowe,
- gleby cenne przyrodniczo.

Plan ogólny gminy Ełk, uwzględnia tereny o istotnym znaczeniu przyrodniczym i środowiskowym wskazane w opracowaniu ekofizjograficznym, obejmując je przede wszystkim strefami otwartymi (SO) oraz strefami zieleni i rekreacji (SN) jako kluczowe dla zachowania i rozwoju funkcji przyrodniczych. W mniejszym zakresie uwzględniono również inne formy zagospodarowania przestrzennego, takie jak: strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ), a także usługową (SU), gospodarczą (SP), górnictwa (SG), komunikacyjną (SK) oraz infrastrukturalną (SI).

2.16.2. Obszary ograniczeń i obszary predysponowane do funkcji użytkowych

Jednym z kluczowych celów opracowania ekofizjograficznego jest wyznaczenie obszarów na terenie gminy predysponowanych do rozwoju różnych funkcji, w tym funkcji przyrodniczych, rolniczych, turystycznych i osadniczych. Wyznaczenia te powinny uwzględniać dotychczasowy sposób użytkowania terenów oraz lokalne uwarunkowania środowiskowe, społeczne i gospodarcze – w sposób możliwie najbardziej zrównoważony i optymalny.

W świetle szczegółowo przeanalizowanych w niniejszym opracowaniu uwarunkowań, planując docelowy sposób zagospodarowania gminy Ełk, w kontekście opracowania planu ogólnego, należy kierować się następującymi zaleceniami:

- unikać rozpraszania zabudowy – nowe inwestycje należy lokalizować w obrębie istniejących miejscowości lub na ich obrzeżach,

- dostosować zasady zagospodarowania i użytkowania do potrzeb ochrony wynikającej z wartości przyrodniczej i krajobrazowej obszarów funkcjonujących w systemie obszarów chronionych,
- w celu ochrony powierzchni gruntów leśnych ograniczać zmianę ich przeznaczenia na cele nieleśne,
- chronić grunty orne o wysokiej klasie bonitacyjnej oraz dostosowywać nowe zagospodarowanie do istniejących wartości przyrodniczych,
- odpowiednio chronić udokumentowane złoża kopalin i jednocześnie decyzje w zakresie eksploatacji złóż kopalin podejmować ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ograniczenia negatywnego wpływu na środowisko, w tym na krajobraz – zwłaszcza w atrakcyjnych turystycznie rejonach pojeziernych,
- zachować ograniczenia w zagospodarowaniu dotyczą obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, które występują na terenie gminy wzdłuż rzeki Elk i Lega,
- zachować zabytkowe układy ruralistyczne,
- uwzględnić ograniczenia związane z możliwością wystąpienia uciążliwości i zagrożeń środowiska występujących w otoczeniu: cmentarzy, napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu znamionowym 110 kV lub wyższym, odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW,
- dla potrzeb nowej zabudowy mieszkaniowej przydatne są tereny stanowiące istniejące rezerwy w obrębie obszarów już zurbanizowanych oraz tereny predysponowane pod funkcję mieszkaniową w związku z intensyfikacją wniosków o ustalenie warunków zabudowy zlokalizowane przede wszystkim w obrębach: Siedliska, Oracze, Konieczki, Przykopka, Chruściele, Koziki, Woszczele, Nowa Wieś Elcka, Regiel, Kałęczyny, Sędko,
- dla potrzeb funkcji usługowej związanej z mieszkaniową predysponowane są obszary położone w obrębach: Nowa Wieś Elcka, Siedliska, Oracze,
- dla potrzeb funkcji produkcyjnej i związanej z nią funkcji usługowej predysponowane są obszary w obrębach: Nowa Wieś Elcka, Szeligi – Buczki, Przykopka,
- dla funkcji letniskowej predysponuje się dla obszary położone w obrębach: Koziki, Przytuły, Gize, Malinówka, Mrozy Wielkie,
- przy nowym zainwestowaniu turystycznym mieć na uwadze zasady ochrony środowiska przyrodniczego, realizację inwestycji przy zapewnieniu poprawnej obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej oraz wskaźniki chłonności turystycznej dla poszczególnych terenów.

Obejmując poszczególne tereny strefami planistycznymi w Planie ogólnym gminy Elk, przeprowadzono analizę najistotniejszych uwarunkowań i ograniczeń dla rozwoju przestrzennego gminy, w tym wynikających z opracowania ekofizjograficznego. Większość tych kwestii została szczegółowo omówiona w poprzednich rozdziałach uzasadnienia.

Ze względu na przyjęty ogólny charakter dokumentu oraz brak możliwości wprowadzenia szczegółowych zapisów tekstowych, Plan ogólny nie zawiera bezpośrednich odniesień do wszystkich ograniczeń środowiskowych i przyrodniczych wskazanych w opracowaniu ekofizjograficznym. Zasady ich uwzględniania będą uszczegóławiane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmiany.

2.17. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową dla gminy Elk

Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia

2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów¹⁴, określenie powierzchni terenów, które gmina Elk może przeznaczyć w planie ogólnym pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową, wymaga porównania prognozowanego zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością terenów niezabudowanych położonych w strefach wielofunkcyjnych dopuszczających zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, jednorodziną lub zagrodową na obszarze całej gminy, z uwzględnieniem możliwości wykorzystania luk w istniejącej zabudowie.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, wyrażone liczbą mieszkańców, ustala się na podstawie prognozy demograficznej opracowanej w oparciu o dane statystyczne. W obliczeniach uwzględnia się aktualną oraz prognozowaną liczbę mieszkańców, a także łączną powierzchnię użytkową mieszkań i przewidywaną powierzchnię użytkową mieszkania przypadającą na jednego mieszkańca.

Dla gminy Elk najnowsze dostępne dane statystyczne¹⁵ dotyczące zarówno liczby ludności oraz zasobów mieszkaniowych pochodzą z 31 grudnia 2024 roku. Zgodnie z nimi, liczba mieszkańców gminy Elk wynosiła **12 708 mieszkańców**. Zgodnie z §3 ust. 5 ww. Rozporządzenia, okres prognozy obejmuje 20 lat od roku, którego dane dotyczą. Przyjęty horyzont czasowy to lata 2024–2044.

Na podstawie dostępnych danych, prognozowana liczba mieszkańców gminy Elk w roku 2044 szacowana jest na **14 817** osób, wykazując dla gminy tendencję wzrostową. Zgodnie z przepisami, do dalszych analiz planistycznych przyjmuje się wartość powiększoną o 5%, co daje:

$$M_{20} = 14\ 817 + 5\% = 15\ 459 \text{ mieszkańców}$$

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie (PUM_0) określona została na podstawie danych za rok 2024 i wyniosła **437 659 m²**. Z kolei dane dotyczące średniej powierzchni użytkowej mieszkań na jednego mieszkańca wskazały:

- **P₀** – 34,4 m²/os. – średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 mieszkańca w 2024 r.
- **P₋₁₀** – 27,7 m²/os. – średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 mieszkańca w 2014 r.
- **P₋₂₀** – 20,1 m²/os. – średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 mieszkańca w 2004 r.

Zgodnie z przepisami, prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkania na jednego mieszkańca w roku 2044 (P_{20}) można obliczyć na podstawie jednej z dwóch metod:

Metoda 1

$$P_{20} = 3 \times P_0 - 2 \times P_{-10} = 3 \times 34,4 - 2 \times 27,7 = 47,8 \text{ m}^2/\text{os.}$$

Metoda 2

$$P_{20} = 2 \times P_0 - P_{-20} = 2 \times 34,4 - 20,1 = 48,7 \text{ m}^2/\text{os.}$$

Dalej, zgodnie z §3 ust. 4 wskazanego wcześniej Rozporządzenia, jeżeli wyliczona wartość P_{20} jest mniejsza niż aktualna (P_0) – przyjmuje się P_0 . Jeżeli nadal jest mniejsza niż 40,00 m²/os., obowiązkowo

¹⁴ Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 oraz Dz. U. z 2024 r. poz. 1775

¹⁵ Bank Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny, dostęp – <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/start>.

należy przyjąć wartość 40,00 m²/os. jako minimum. W związku z powyższym, do dalszych obliczeń przyjęto:

$$P_{20} = 48,7 \text{ m}^2/\text{os.}$$

Uwzględniając powyższe wyliczenia, **zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w roku 2044 dla gminy Elk, wyrażone w liczbie mieszkańców, wyniesie 6 472 osoby.**

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

$$\underline{\underline{ZAP = 6\ 472 \text{ osób}}}$$

gdzie:

ZAP – zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wyrażone w liczbie mieszkańców,
M₂₀ – prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększona o 5% = 15 459 os.,
PUM₀ – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie – 437 659,00 m²,
P₂₀ – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca – 48,70 m²/os.

Z kolei art. 13d ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa, że suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, jednorodziną lub zagrodową w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Stąd dla gminy Elk można wyznaczyć strefy nowej zabudowy mieszkaniowej (SW, SJ, SZ) w przedziale **od 4 530 do 8 414 osób.**

$$70\% ZAP < Ch < 130\% ZAP$$

$$4\ 530 \text{ os.} < 6\ 472 < 8\ 414 \text{ os.}$$

gdzie:

ZAP – zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wyrażone w liczbie mieszkańców,
Ch – chłonność terenów niezabudowanych w strefach SW, SJ, SZ w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie wyrażona w liczbie mieszkańców.

3. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową

Zgodnie z §3 ust. 11 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, określenie chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, położonych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową, stanowi istotny element procesu planistycznego. Umożliwia ono ocenę, czy dostępne tereny są wystarczające do zaspokojenia potrzeb wynikających z prognozowanego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, wyrażonego liczbą mieszkańców.

Zgodnie z przywołanymi przepisami metoda określania chłonności powinna uwzględniać:

- 1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
- 2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w danej strefie, w szczególności pod względem rodzaju zabudowy oraz nadziemnej intensywności

zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Uwzględniając powyższe ustalenia oraz zakładając, że metoda obliczania chłonności terenów niezabudowanych powinna być spójna z metodologią wyznaczania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, tj. oparta na prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań przypadającej na jednego mieszkańca (P_{20}), a także przyjmując, że standard życia mieszkańców powinien systematycznie wzrastać, przyjęto następujące założenia:

- **w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną:**

według poniższego wzoru:

$$Ch = \sum Ch_{1,2,\dots,n}$$

dla istniejących podziałów geodezyjnych:

$$Ch_n = P_{db} \times P_o$$

dla nowych podziałów geodezyjnych:

$$Ch_n = (P_{db} \times W_{kor}) \times P_o$$

gdzie:

Ch – chłonność terenów niezabudowanych (w tym luk) w całej gminie, wyrażona w liczbie mieszkańców,

Ch_n – chłonność pojedynczego terenu niezabudowanego (lub luki) [os.],

P_{db} – szacowana liczba działek budowlanych terenu niezabudowanego, przy założeniu średnio 1500 m² powierzchni działki budowlanej oraz jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego na każdej działce budowlanej*,

W_{kor} – wskaźnik korekty liczby działek budowlanych – 0,7**,

P_o – liczba osób przypadająca na jeden dom mieszkalny, przyjęta, zgodnie z danymi GUS na 31 grudnia 2024 r., na poziomie 2,87 os./dom.

*w przypadku istniejących podziałów geodezyjnych przyjęto stan istniejący,

** w przypadku nowych podziałów geodezyjnych przyjęto wskaźnik korekty możliwej liczby wydzieleni działek budowlanych, wynikający z konieczności zapewnienia dojazdu (działek drogowych) a także innych funkcji, które powinny zostać zapewnione nowym mieszkańcom (ustługi podstawowe, tereny rekreacji).

- **w strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową:**

według poniższego wzoru:

$$Ch = \sum Ch_{1,2,\dots,n}$$

dla istniejących podziałów geodezyjnych:

$$Ch_n = P_{db} \times P_o$$

dla nowych podziałów geodezyjnych:

$$Ch_n = (P_{db} \times W_{kor}) \times P_o$$

gdzie:

Ch – chłonność terenów niezabudowanych (w tym luk) w całej gminie, wyrażona w liczbie mieszkańców,

Ch_n – chłonność pojedynczego terenu niezabudowanego (lub luki) [os.],

P_{db} – szacowana liczba działek budowlanych terenu niezabudowanego, przy założeniu średnio 1500 m² powierzchni działki budowlanej oraz jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego na każdej działce budowlanej*;

W_{kor} – wskaźnik korekty liczby działek budowlanych – 0,7**;

P_o – liczba osób przypadająca na jeden dom mieszkalny, przyjęta, zgodnie z danymi GUS na 31 grudnia 2024 r., na poziomie 2,87 os./dom.

*w przypadku istniejących podziałów geodezyjnych przyjęto stan istniejący;

** w przypadku nowych podziałów geodezyjnych przyjęto wskaźnik korekty możliwej liczby wydzieleni działek budowlanych, wynikający z konieczności zapewnienia dojazdu (działek drogowych) a także innych funkcji, które powinny zostać zapewnione nowym mieszkańcom (usługi podstawowe, tereny rekreacji).

- **w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną:**

według poniższego wzoru:

$$Ch = \sum Ch_{1,2,\dots,n}$$

$$Ch_n = \frac{PUM_n}{P_{20}}$$

gdzie:

Ch – chłonność terenów niezabudowanych (w tym luk) w całej gminie, wyrażona w liczbie mieszkańców,

Ch_n – chłonność pojedynczego terenu niezabudowanego (lub luki) [os.],

PUM_n – szacowana powierzchnia użytkowa mieszkań możliwa do uzyskania na danym terenie [m²],

P_{20} – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań przypadająca na jednego mieszkańca, przyjęta na poziomie 48,7 m²/os.

Przy czym w ramach obliczeń chłonności uwzględniono:

- 1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym uzupełnienia luk w istniejącej tkance urbanistycznej gminy w granicach miejscowych planów zagospodarowania;
- 2) udział funkcji mieszkaniowej w nowych terenach inwestycyjnych oraz w lukach w istniejącej zabudowie;
- 3) rodzaj zabudowy w odniesieniu do przyjętej strefy planistycznej;
- 4) parametry określone dla stref planistycznych, w tym:
 - a) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy,
 - c) liczbę kondygnacji oszacowaną na podstawie maksymalnej wysokości zabudowy;
- 5) rzeczywisty udział funkcji mieszkaniowej w terenach brutto przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 6) wskaźnik korekcji powierzchni użytkowej mieszkań w ($W_{kor} = 0,7$), wyznaczony na podstawie analizy budynków mieszkaniowych w gminie Elk;
- 7) wskaźnik korekcji liczby kondygnacji (trend lokalizowania lokali usługowych w parterach budynków wielorodzinnych) jako liczba kondygnacji z funkcją mieszkaniową (K_k).

Ostateczny **wzór na szacowaną powierzchnię użytkową mieszkań w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną** na terenach niezabudowanym, w tym luk w istniejącej zabudowie, uwzględniający opisane powyżej założenia, przyjmuje postać:

$$PUM_n = POW_t \times (POW_z \times W_{kor}) \times (KON_{max} - K_k)$$

gdzie:

PUM_n – szacowana powierzchnia użytkowa mieszkań na terenie niezabudowanym, w tym w lukach w istniejącej zabudowie [m²],

POW_t – powierzchnia terenu niezabudowanego, w tym luka w zabudowie [m²],

POW_z – maksymalny udział powierzchni zabudowy określony dla strefy planistycznej, w której znajduje się teren niezabudowany, w tym luka w istniejącej zabudowie,

K_k – liczba kondygnacji w budynku mieszkalnym wielorodzinnym wykorzystywana na cele mieszkaniowe,

KON_{max} – maksymalna liczba kondygnacji określona dla strefy planistycznej, w której znajduje się teren niezabudowany, w tym luka w istniejącej zabudowie,

W_{kor} – wskaźnik korygujący powierzchnię użytkową mieszkań obliczoną na podstawie maksymalnych parametrów zabudowy określonych dla poszczególnych stref planistycznych – 0,7*.

* wskaźnik korygujący powierzchnię użytkową mieszkań, ujmujący z powierzchni kondygnacji m.in. powierzchnię ścian, szachtów, korytarzy, klatek schodowych.

Celem przeprowadzonych obliczeń chłonności w gminie Elk, zgodnie z przyjętymi wzorami, było oszacowanie potencjalnej powierzchni użytkowej mieszkań możliwej do zrealizowania na niezabudowanych obszarach gminy, w tym także luk występujących w istniejącej zabudowie.

Aby dokonać obliczeń zgodnie z wyżej opisaną metodą wyznaczono tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie, dla których następnie została zbadana chłonność. W tym celu przeanalizowano stopień zainwestowania wyznaczonych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: dla obszarów objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz dla obszarów objętych obszarem uzupełnienia zabudowy. Należy wskazać, że analizie poddane zostały także istniejące tereny zabudowane, które nie znalazły się w żadnym z powyższych obszarów – stanowiące osobne enklawy zabudowy, przede wszystkim zabudowy zagrodowej. W tym przypadku chłonność wszystkich tych terenów, w całym planie ogólnym wynosi 0.

Opracowanie wykonano zgodnie z §3 ust. 12 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów. Analizy przeprowadzono na podstawie danych pozyskanych po przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego, aktualnych na styczeń 2025 r.

Dla terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wyznaczonych zgodnie z metodą opisaną wcześniej, przeprowadzono obliczenia chłonności na podstawie przyjętych założeń metodycznych.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego [Ch_{mpzp}] wynosi łącznie **24 039 osób, realizując tym samym 371,43% określonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.**

$$Ch = \sum Ch_{1,2,\dots,n}$$

$$Ch_{mpzp} = 24\,039 \text{ [os.]} = 371,43\% \text{ ZAP}$$

Poniższa tabela przedstawia zestawienie sum chłonności terenów niezabudowanych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Tab. 5. Chłonność terenów niezabudowanych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Nazwa mpzp / Numer uchwały	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie w poszczególnych strefach w odniesieniu do granic mpzp [os.]			
		SW [os.]	SJ [os.]	SZ [os.]	= (SW+SJ+SZ) [os.]
1	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu cmentarza żołnierzy niemieckich na działkach nr 131 i 132/3 we wsi Bartosze (Uchwała nr XXXIII/222/98 z dnia 1988-06-18)	0	0	0	0
2	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Bartosze gmina Elk (Uchwała nr XX/100/96 z dnia 1996-10-25)	0	68,88	0	68,88
3	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Bartosze obejmującego działki nr 13, 14 (Uchwała nr XX/101/96 z dnia 1996-10-25)	0	48,79	0	48,79
4	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Szeligi-Buczki obejmujący działkę nr 112, 113, 114 (Uchwała nr XX/103/96 z dnia 1996-10-25)	0	14,35	0	14,35
5	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Woszczele obejmujący działkę nr 201 (Uchwała nr XX/104/96 z dnia 1996-10-25)	0	5,74	0	5,74
6	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi SAJZY na działkach 64/3 i 64/6 (Uchwała nr XXII/125/96 z dnia 1996-12-30)	0	14,35	0	14,35
7	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Sajzy na części działki nr 58 (Uchwała nr XXII/123/96 z dnia 1996-12-30)	0	34,44	0	34,44
8	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Płociczno obejmujący działki nr 71/2, 71/4, 71/5, 71/6, 71/7, 71/8, 71/9, 71/10, 71/11, 71/12, 71/13, (Uchwała nr XXII/120/96 z dnia 1996-12-30)	0	8,61	0	8,61
9	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi	0	8,61	0	8,61

Lp.	Nazwa mpzp / Numer uchwały	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie w poszczególnych strefach w odniesieniu do granic mpzp [os.]			
		SW [os.]	SJ [os.]	SZ [os.]	= (SW+SJ+SZ) [os.]
	Płociczno obejmującego działki nr 150/1, 150/2, 150/5, 150/7, 150/9, 150/10 (Uchwała nr XXII/121/96 z dnia 1996-12-30)				
10	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi SAJZY obejmującego działkę nr 108/1, 108/4, 108/5 i 108/6 (Uchwała nr XXII/124/96 z dnia 1996-12-30)	0	2,87	0	2,87
11	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi STRADUNY gmina Ełk obejmującego tereny położone przy drodze gminnej Straduny Malinówka (Uchwała nr XXII/122/96 z dnia 1996-12-30)	0	43,05	0	43,05
12	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi BARTOSZE-JUDZIKI obejmującego działki nr 4/2., 4/4, 4/5 i 5 (Uchwała nr XXV/154/97 z dnia 1997-05-27)	0	2,87	0	2,87
13	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Płociczno obejmujący działkę nr 48/7, 48/11, 49/4, 50/3, 50/5, 50/6, Gmina Ełk (Uchwała nr XXV/150/97 z dnia 1997-05-27)	0	5,74	0	5,74
14	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi PIASKI obejmującego działki nr 83/2 i 84 (Uchwała nr XXV/149/97 z dnia 1997-05-27)	0	54,53	0	54,53
15	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Miluki obejmujący działki nr 45/3, 45/5, 45/6, 45/12, 45/17, 45/18, 45/19, 45/24, 45/27, 45/29 (Uchwała nr XXV/151/97 z dnia 1997-05-27)	0	2,87	0	2,87
16	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi NOWA WIEŚ EŁCKA obejmującego działki nr: 260/3, 260/4, 260/5, 260/6, 260/7, 260/8, 260/9 i 260/10 (Uchwała nr XXV/153/97 z dnia 1997-05-27)	0	5,74	0	5,74
17	Miejscowy plan zagospodarowania części wsi Buczki, obejmującego działkę nr	0	0	0	0

Lp.	Nazwa mpzp / Numer uchwały	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie w poszczególnych strefach w odniesieniu do granic mpzp [os.]			
		SW [os.]	SJ [os.]	SZ [os.]	= (SW+SJ+SZ) [os.]
	138 (Uchwała nr XXV/152/97 z dnia 1997-05-28)				
18	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Mrozy obejmującego działki nr 14/3, 14/5, 14/6, 14/12, 14/13, 14/14, 14/17, 14/19, 14/20, 14/21 i 14/22 (Uchwała nr XXXIII/217/98 z dnia 1998-06-18)	0	28,7	0	28,7
19	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy jednorodzinnej na wtórnie podzielonej działce nr 48/3 we wsi Mrozy Wielkie (Uchwała nr XXXIII/220/98 z dnia 1998-06-18)	0	14,35	0	14,35
20	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi SAJZY obejmującego działkę 23/1 (Uchwała nr XXXIII/216/98 z dnia 1998-06-18)	0	0	0	0
21	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkalno-usługowej i stacji obsługi samochodów na działkach nr 111/2, 111/3, 112, 227 i 276/1 w Nowej Wsi Etckiej (Uchwała nr XXXIII/218/98 z dnia 1998-06-18)	0	11,48	0	11,48
22	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy jednorodzinnej na działkach nr 23, 25/1, 26, 27, 28 i 104 (Uchwała nr XXXIII/221/98 z dnia 1998-06-18)	0	5,74	0	5,74
23	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Malinówka (Uchwała nr VIII/48/99 z dnia 1999-06-28)	0	0	0	0
24	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Szeligi-Buczki obejmujący działki nr 54/1 i 54/2 (Uchwała nr X/62/99 z dnia 1999-10-14)	0	0	0	0
25	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej, letniskowej i usług turystycznych	0	45,92	8,61	54,53

Lp.	Nazwa mpzp / Numer uchwały	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie w poszczególnych strefach w odniesieniu do granic mpzp [os.]			
		SW [os.]	SJ [os.]	SZ [os.]	= (SW+SJ+SZ) [os.]
	na działkach nr 97/1, 97/2 oraz rejon działek 103/1, 103/3 i 106 we wsi Sajzy (Uchwała nr XI/73/99 z dnia 1999-11-30)				
26	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy jednorodzinnej i letniskowej na działkach podzielonych nr 33, 34 i 35 we wsi PŁOCICZNO (Uchwała nr XXI/133/2000 z dnia 2000-11-03)	0	45,92	0	45,92
27	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Chojniak, obejmujący fragment działki nr 283/37 (Uchwała nr XXI/132/2000 z dnia 2000-11-03)	0	0	0	0
28	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Nowa Wieś Etcka obejmującego grunty oznaczone numerami geodezyjnymi: 375 oraz 376/2 (Uchwała nr XXIX/190/2001 z dnia 2001-08-24)	0	0	0	0
29	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu wsi Siedliska z przeznaczeniem pod gospodarstwa warzywniczoo-ogrodnicze (Uchwała nr XXXI/196/01 z dnia 2001-10-31)	0	54,54	0	54,54
30	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi MROZY WIELKIE obejmującego grunty o numerach geodezyjnych: 91/2, 118, 119/1, 119/4-119/9, 121/2-121/5, 122, 129 i 187/2 (Uchwała nr XXXV/224/2002 z dnia 2002-02-28)	0	40,18	8,61	48,79
31	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Lepaki Małe - obejmującego działki o nr: 55/13, 55/14 i 55/15 (Uchwała nr XXXV/225/2002 z dnia 2002-02-28)	0	0	8,61	8,61
32	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej oraz produkcji warzywniczoo-ogrodniczej na działce nr 150/2	0	20,09	0	20,09

Lp.	Nazwa mpzp / Numer uchwały	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie w poszczególnych strefach w odniesieniu do granic mpzp [os.]			
		SW [os.]	SJ [os.]	SZ [os.]	= (SW+SJ+SZ) [os.]
	we wsi Straduny (Uchwała nr XXXIX/244/02 z dnia 2002-06-24)				
33	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi CHRUŚCIELE obejmującego teren działki nr 104 (Uchwała nr XL/250/2002 z dnia 2002-08-09)	0	0	0	0
34	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Chruściele, gmina Ełk, obejmujący grunty o numerach geodezyjnych 30, 31, 35, 25/2 położone nad Jeziorem Szarek (Uchwała nr IV/20/2003 z dnia 2003-01-28)	0	0	0	0
35	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren działek nr: 7/4 oraz 10/9 we wsi CZAPLE (Uchwała nr IV/19/2003 z dnia 2003-01-29)	0	11,48	0	11,48
36	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Barany, gmina Ełk, obejmującego działki oznaczone numerami geodezyjnymi 170/4 i 170/5 (Uchwała nr V/27/2003 z dnia 2003-02-27)	0	66,01	0	66,01
37	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Sędki, gmina Ełk, obejmującego działkę oznaczoną numerem 95/7 (Uchwała nr X/68/2003 z dnia 2003-08-28)	0	0	2,87	2,87
38	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Zespołu Osadniczego m. Ełk na działce nr 4/3 w obrębie wsi Szeligi-Buczki (Uchwała nr X/67/2003 z dnia 2003-08-28)	0	0	0	0
39	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren działek nr: 67/9, 73/10, 73/11, i 74/5 we wsi KOZIKI (Uchwała nr XI/77/2003 z dnia 2003-09-29)	0	109,06	5,74	114,8
40	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Sajzy obejmującego grunty o	0	479,3	22,96	502,26

Lp.	Nazwa mpzp / Numer uchwały	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie w poszczególnych strefach w odniesieniu do granic mpzp [os.]			
		SW [os.]	SJ [os.]	SZ [os.]	= (SW+SJ+SZ) [os.]
	numerach geodezyjnych: 5/1, 6/1 do 6/37, 6/41, 10, 12/1, 12/2, 14 do 17, 18/3 i 18/4 (zmieniona Uchwałą Nr XXI/188/2004 z dn. 26.08.2004 r (Uchwała nr XII/87/2003 z dnia 2003-10-27)				
41	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działek p.n. „Podgrodzie” koło Ełku (Uchwała nr XII/88/2003 z dnia 2003-10-27)	0	195,16	0	195,16
42	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Miluki, Gmina Ełk, obejmujący działkę oznaczoną nr 2 (Uchwała nr XXII/199/2004 z dnia 2004-10-01)	0	0	0	0
43	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Chrzanowo, Gmina Ełk, obejmujący działki oznaczone nr 55/12, 55/13, 55/15, 55/17, 55/18, 55/19, 55/20, 55/21, 55/22, 55/23 (Uchwała nr XXIII/208/2004 z dnia 2004-10-28)	0	14,35	0	14,35
44	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Regiel, Gmina Ełk, obejmującego działkę oznaczoną nr 9/1 (Uchwała nr XXV/226/2004 z dnia 2004-12-28)	0	0	0	0
45	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi CHRUŚCIELE, obejmującego grunty o numerach ewidencyjnych: 1/2, 1/3, 2, 3/3, 3/4 i 5/2 (Uchwała nr XXVIII/252/2005 z dnia 2005-03-31)	0	20,09	0	20,09
46	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Straduny obejmujący działki o numerach ewidencyjnych: 156/3, 156/4 (Uchwała nr XXVIII/253/05 z dnia 2005-03-31)	0	5,74	0	5,74
47	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Mrozy Wielkie, Gmina Ełk, obejmujący grunty o numerach	0	25,83	0	25,83

Lp.	Nazwa mpzp / Numer uchwały	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie w poszczególnych strefach w odniesieniu do granic mpzp [os.]			
		SW [os.]	SJ [os.]	SZ [os.]	= (SW+SJ+SZ) [os.]
	ewidencyjnych 13/5, 13/13, 13/2 (Uchwała nr XXVIII/254/2005 z dnia 2005-03-31)				
48	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi CHRUŚCIELE, obejmującego grunty o numerach ewidencyjnych od 105/7 do 105/12 (Uchwała nr XXIX/265/2005 z dnia 2005-04-29)	0	0	0	0
49	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi BARTOSZE, obejmującego działki o numerach ewidencyjnych: 38/1, 39/2, 39/3, 42/38, 42/40, 42/41, 42/42, 42/43, 42/44, 42/45 (Uchwała nr XXXII/310/05 z dnia 2005-08-26)	0	11,48	14,35	25,83
50	Zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pn. „Podgrodzie” k. Ełku (Uchwała nr XXXII/306/05 z dnia 2005-08-26)	0	68,88	0	68,88
51	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Barany, obejmującego działki gruntu o numerach ewidencyjnych: 173/1, 173/5, 173/6, 173/7 oraz 173/8 (Uchwała nr XXXIII/322/2005 z dnia 2005-09-29)	0	5,74	0	5,74
52	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego działkę nr 59, położoną w obrębie Małkinie, Gmina Ełk (Uchwała nr XXXIII/323/05 z dnia 2005-09-29)	0	17,22	11,48	28,7
53	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Małkinie, Gmina Ełk, obejmującego działkę oznaczoną nr 29/38 (Uchwała nr XXXV/332/2005 z dnia 2005-10-31)	0	8,61	0	8,61
54	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego z obrębów Barany, Gmina Ełk, obejmującego grunty o nr geod. 155, 156, 160/3, 168, 153, 167, 169 zmieniona uchwałą XL/344/2008 z dn. 26.09.2008 oraz	0	54,53	0	54,53

Lp.	Nazwa mpzp / Numer uchwały	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie w poszczególnych strefach w odniesieniu do granic mpzp [os.]			
		SW [os.]	SJ [os.]	SZ [os.]	= (SW+SJ+SZ) [os.]
	uchwałą LVII/388/2017 z dn. 24.11.2017 (Uchwała nr XXXV/331/05 z dnia 2005-10-31)				
55	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi KOZIKI, obejmującego działki o numerach: 66/1, 66/2, 66/3, 66/4, 66/6, 66/8, 66/10, 66/14 (Uchwała nr XXXVII/358/2005 z dnia 2005-12-29)	0	8,61	0	8,61
56	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego część obrębów Malinówka, Gmina Ełk (Uchwała nr XXXVII/359/05 z dnia 2005-12-29)	0	83,23	14,35	97,58
57	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Płociczno, Gmina Ełk, obejmującego działkę o nr ewid. 144 (Uchwała nr XXXVIII/372/2006 z dnia 2006-01-27)	0	0	0	0
58	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego część obrębów Mrozy Wielkie, Gmina Ełk (Uchwała nr XXXIX/381/06 z dnia 2006-03-01)	0	40,18	0	40,18
59	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Małkinie, Gmina Ełk (Uchwała nr XL/388/2006 z dnia 2006-03-31)	0	5,74	0	5,74
60	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod teren boiska sportowego we wsi Siedliska (Uchwała nr XLI/408/2006 z dnia 2006-04-26)	0	0	0	0
61	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego część obrębów Płociczno, Gmina Ełk (Uchwała nr XLI/407/2006 z dnia 2006-04-26)	0	5,74	0	5,74
62	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego część obrębów Chruściele, Gmina Ełk (działka nr 35 i część działek nr 25/2, 30, 31)	0	0	0	0

Lp.	Nazwa mpzp / Numer uchwały	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie w poszczególnych strefach w odniesieniu do granic mpzp [os.]			
		SW [os.]	SJ [os.]	SZ [os.]	= (SW+SJ+SZ) [os.]
	(Uchwała nr XLIV/442/06 z dnia 2006-08-25)				
63	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Woszczele, Gmina Ełk (część działek o nr ewid. 307, 308, 310, 311, 312) (Uchwała nr XLV/451/2006 z dnia 2006-09-26)	0	0	0	0
64	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Malinówka, obejmujący działki o nr 3 i 35/1, Gmina Ełk (Uchwała nr XLVI/461/2006 z dnia 2006-10-24)	0	60,27	0	60,27
65	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Oracze, Gmina Ełk (część działki nr ewid. 582/4) (Uchwała nr XLVI/460/2006 z dnia 2006-10-24)	0	0	0	0
66	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Oracze, wieś Wityny, gmina Ełk (Uchwała nr XII/92/2007 z dnia 2007-04-27)	0	54,53	0	54,53
67	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, położonego w obrębie Woszczele, Gmina Ełk (Uchwała nr XIV/102/2007 z dnia 2007-05-25)	0	11,48	0	11,48
68	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego działkę o nr ewid. 182.1, położoną w obrębie Regiel, Gmina Ełk (Uchwała nr XXVII/211/2007 z dnia 2007-12-27)	0	17,22	0	17,22
69	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Chrzanowo (dz. nr ewid. 105/16), Gmina Ełk (Uchwała nr XXVIII/234/2008 z dnia 2008-01-25)	0	51,66	0	51,66
70	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Woszczele obejmujący grunty o	0	86,1	0	86,1

Lp.	Nazwa mpzp / Numer uchwały	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie w poszczególnych strefach w odniesieniu do granic mpzp [os.]			
		SW [os.]	SJ [os.]	SZ [os.]	= (SW+SJ+SZ) [os.]
	numerach ewidencyjnych 162/2 i 180/4, Gmina Elk (Uchwała nr XXVIII/235/2008 z dnia 2008-01-25)				
71	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Mrozy Wielkie, gmina Elk, obejmujący działki o nr ewid. 138, 139 i 140 (Uchwała nr XXX/261/2008 z dnia 2008-02-22)	0	11,48	0	11,48
72	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Chrzanowo, Gmina Elk (Uchwała nr XXX/260/2008 z dnia 2008-02-22)	0	17,22	0	17,22
73	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Chruściele, Gmina Elk (działki od nr ewid. 16/1 do nr ewid. 16/26) (Uchwała nr XXX/262/2008 z dnia 2008-02-22)	0	51,66	0	51,66
74	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działek 71/1 i 71/2 w obrębie wsi Chruściele (Uchwała nr XXXI/273/2008 z dnia 2008-03-31)	0	5,74	0	5,74
75	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący grunty nr 110/24 w obrębie Sajzy (Uchwała nr XXXIV/289/2008 z dnia 2008-05-27)	0	22,96	0	22,96
76	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki gruntu 94/3 w Oraczach (Uchwała nr XXXVI/311/2008 z dnia 2008-06-30)	0	2,87	0	2,87
77	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położonego w obrębie Płociczno, gmina Elk, obejmującego działkę o nr ewid. 144 (Uchwała nr XXXVI/312/2008 z dnia 2008-06-30)	0	0	0	0
78	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Przykopka, Gmina Elk (Uchwała nr XL/346/2008 z dnia 2008-09-26)	0	169,33	0	169,33

Lp.	Nazwa mpzp / Numer uchwały	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie w poszczególnych strefach w odniesieniu do granic mpzp [os.]			
		SW [os.]	SJ [os.]	SZ [os.]	= (SW+SJ+SZ) [os.]
79	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki o numerach geodezyjnych 44/1, 44/2 i 45 w obrębie wsi Chruściele (Uchwała nr XL/347/2008 z dnia 2008-09-26)	0	8,61	0	8,61
80	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren kopalni kruszywa naturalnego na części działki nr 72 w Sajzach (Uchwała nr XIL/340/2008 z dnia 2008-09-26)	0	0	0	0
81	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego grunty o numerach ewidencyjnych od 71/14 do 71/20 w obrębie 0044 Sajzy (Uchwała nr XL/348/2008 z dnia 2008-09-26)	0	2,87	0	2,87
82	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Mrozy Wielkie, gmina Ełk, stanowiącego działkę oznaczoną nr ewid. 327 (Uchwała nr XL/352/2008 z dnia 2008-09-26)	0	11,48	0	11,48
83	Zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pn. „PODGRODZIE” k/Ełku zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXII/306/2005 Rady Gminy Ełk z dnia 26 sierpnia 2005 r (Uchwała nr IXL/366/2008 z dnia 2008-10-31)	0	103,32	0	103,32
84	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Woszczele, Gmina Ełk (Uchwała nr XLVIII/406/2009 z dnia 2009-02-27)	0	2,87	0	2,87
85	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Płociczno, Gmina Ełk (Uchwała nr XLVIII/409/2009 z dnia 2009-02-27)	0	0	0	0
86	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, położonych w	0	77,49	0	77,49

Lp.	Nazwa mpzp / Numer uchwały	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie w poszczególnych strefach w odniesieniu do granic mpzp [os.]			
		SW [os.]	SJ [os.]	SZ [os.]	= (SW+SJ+SZ) [os.]
	obręb Mrozy Wielkie, Gmina Elk (Uchwała nr XLVIII/410/2009 z dnia 2009-02-27)				
87	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Nowa Wieś Elcka, Gmina Elk (dz. o nr ewid. 249 i cz. dz. o nr ewid. 255/73) (Uchwała nr XLIX/422/2009 z dnia 2009-03-27)	0	37,31	0	37,31
88	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, położonego w obrębie Nowa Wieś Elcka, Gmina Elk (Uchwała nr LI/443/2009 z dnia 2009-04-29)	0	8,61	0	8,61
89	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy rekreacji indywidualnej, położonych w obrębach Lepaki i Mołdzie, Gmina Elk (Uchwała nr LI/442/2009 z dnia 2009-04-29)	0	43,05	0	43,05
90	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębach Mleczewo i Barany, Gmina Elk (Uchwała nr LI/441/2009 z dnia 2009-04-29)	0	163,6	22,96	186,56
91	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Nowa Wieś Elcka, Gmina Elk (Uchwała nr LVII/498/2009 z dnia 2009-09-16)	0	25,83	0	25,83
92	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Nowa Wieś Elcka (dz. o nr ewid. 251/1), Gmina Elk (Uchwała nr LXI/523//2009 z dnia 2009-10-30)	0	5,74	0	5,74
93	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Maleczewo (Uchwała nr LXV/543/2009 z dnia 2009-12-11)	0	192,29	0	192,29
94	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Mrozy	0	71,75	0	71,75

Lp.	Nazwa mpzp / Numer uchwały	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie w poszczególnych strefach w odniesieniu do granic mpzp [os.]			
		SW [os.]	SJ [os.]	SZ [os.]	= (SW+SJ+SZ) [os.]
	Wielkie, gmina Elk (Uchwała nr LXVIII/562/2010 z dnia 2010-01-29)				
95	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Barany, gmina Elk, obejmującego działkę o nr ewid. 48/2 (Uchwała nr LXXV/597/2010 z dnia 2010-04-23)	0	14,35	0	14,35
96	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Malinówka, Gmina Elk (Uchwała nr LXXV/599/2010 z dnia 2010-04-23)	0	5,74	0	5,74
97	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Sajzy, gmina Elk (Uchwała nr LXXV/598/2010 z dnia 2010-04-23)	0	11,48	0	11,48
98	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Mrozy Wielkie, Gmina Elk (Uchwała nr LXXIX/622/2010 z dnia 2010-06-24)	0	2,87	0	2,87
99	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy letniskowej w obrębie wsi Chrzanowo, gmina Elk, zwanego „Kompleks Letniskowy Chrzanowo” (Uchwała nr LXXIX/621/2010 z dnia 2010-06-24)	0	175,07	0	175,07
100	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Mołdzie, gmina Elk, obejmujący działkę o nr ewid. 14/2 (Uchwała nr LXXXII/669/2010 z dnia 2010-09-24)	0	0	0	0
101	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Bartosze (dz. nr 54/1), gmina Elk (Uchwała nr LXXXII/670/2010 z dnia 2010-09-24)	0	25,83	0	25,83
102	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Szeligi-Buczki, gmina Elk, (dz. nr 99)	0	31,57	0	31,57

Lp.	Nazwa mpzp / Numer uchwały	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie w poszczególnych strefach w odniesieniu do granic mpzp [os.]			
		SW [os.]	SJ [os.]	SZ [os.]	= (SW+SJ+SZ) [os.]
	(Uchwała nr LXXXIII/680/2010 z dnia 2010-10-29)				
103	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie 31 Nowa Wieś Etcka, obejmującego działkę nr 257 (Uchwała nr LXXXIV/690/2010 z dnia 2010-11-09)	0	34,44	0	34,44
104	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Chruściele, obejmujący działkę o nr ewid. 410, gmina Elk (Uchwała nr II/20/2010 z dnia 2010-12-03)	0	40,18	0	40,18
105	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Bartosze, obejmujący działkę o nr ewid. 134, gmina Elk (Uchwała nr II/21/2010 z dnia 2010-12-03)	0	0	0	0
106	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Bartosze, obejmującego działkę o nr ewid. 125/7, Gmina Elk (Uchwała nr II/22/2010 z dnia 2010-12-03)	0	117,67	0	117,67
107	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Regiel (dz. nr 94/2 i 94/3), gmina Elk (Uchwała nr XVI/96/2011 z dnia 2011-07-06)	0	140,63	0	140,63
108	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie Mrozy Wielkie obejmujący działki nr ewid. 17/1, 17/2, gmina Elk (Uchwała nr XVI/94/2011 z dnia 2011-07-06)	0	111,93	0	111,93
109	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Barany (dz. nr 291 i 61/5), gmina Elk (Uchwała nr XVI/92/2011 z dnia 2011-07-06)	0	11,48	0	11,48
110	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Regiel (dz. nr 182/3), Gmina Elk	0	20,09	0	20,09

Lp.	Nazwa mpzp / Numer uchwały	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie w poszczególnych strefach w odniesieniu do granic mpzp [os.]			
		SW [os.]	SJ [os.]	SZ [os.]	= (SW+SJ+SZ) [os.]
	(Uchwała nr XVII/106/2011 z dnia 2011-08-31)				
111	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie 48 Straduny (Uchwała nr XVII/108/2011 z dnia 2011-08-31)	0	103,32	0	103,32
112	Plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Przytuły, gmina Elk (Uchwała nr XXII/216/2012 z dnia 2012-04-27)	0	5,74	0	5,74
113	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący tereny działek 97/1 i 97/2 we wsi Sędki (Uchwała nr XXXII/217/2012 z dnia 2012-04-27)	0	172,2	0	172,2
114	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu Gminy Elk dla zadania pn. „Budowa Zakładu Unieszkodliwiania Odpadów Komunalnych wraz ze składowiskiem odpadów w Siedliskach k. Elku” (Uchwała nr XXXV/264/2012 z dnia 2012-07-02)	0	0	2,87	2,87
115	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębach Mrozy Wielkie i Regiel gmina Elk (Uchwała nr XXXV/265/2012 z dnia 2012-07-02)	0	114,8	0	114,8
116	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Regiel, gmina Elk (Uchwała nr XXXV/266/2012 z dnia 2012-07-02)	0	258,3	2,87	261,17
117	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Bartosze, gmina Elk, na terenie obejmującym działkę oznaczoną nr ewid. 346 (Uchwała nr XLI/325/2012 z dnia 2012-11-16)	0	0	0	0
118	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębach Straduny i Piaski, gmina Elk (Uchwała nr XLI/327/2012 z dnia 2012-11-16)	0	375,97	5,74	381,71
119	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Przytuły	0	5,74	0	5,74

Lp.	Nazwa mpzp / Numer uchwały	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie w poszczególnych strefach w odniesieniu do granic mpzp [os.]			
		SW [os.]	SJ [os.]	SZ [os.]	= (SW+SJ+SZ) [os.]
	(dz. nr 39/2, 39/4), gmina Ełk (Uchwała nr XLIV/346/2012 z dnia 2012-12-31)				
120	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Szeligi-Buczki, obejmujący dz. nr 67/10, gmina Ełk (Uchwała nr XLIV/348/2012 z dnia 2012-12-31)	0	57,4	0	57,4
121	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego odcinka trasy linii elektroenergetycznej 400 kV Ełk - Łomża na terenie gminy Ełk (Uchwała nr XLIX/385/2013 z dnia 2013-04-26)	0	0	0	0
122	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla dwutorowej, napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV Ełk – granica RP w gminie Ełk (Uchwała nr LI/398/2013 z dnia 2013-05-24)	0	0	0	0
123	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębów Nowa Wieś Ełcka i obrębów Maleczewo pod lokalizację Stacji Elektroenergetycznej 400/110 kV "Ełk Bis" oraz napowietrznej dwutorowej linii elektroenergetycznej (Uchwała nr LIII/410/2013 z dnia 2013-06-26)	0	0	0	0
124	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie 0031 Nowa Wieś Ełcka obejmującego działkę nr 260/11 (Uchwała nr LVI/427/2013 z dnia 2013-08-27)	0	37,31	0	37,31
125	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie 0009 Chrzanowo, gmina Ełk, obejmującego działki o nr ewid. 105/7 i 105/9 (Uchwała nr LVI/425/2013 z dnia 2013-08-27)	0	71,75	0	71,75
126	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 86 w obrębie 0029 Mrozy Wielkie gm. Ełk (Uchwała nr LVI/429/2013 z dnia 2013-08-27)	0	31,57	0	31,57

Lp.	Nazwa mpzp / Numer uchwały	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie w poszczególnych strefach w odniesieniu do granic mpzp [os.]			
		SW [os.]	SJ [os.]	SZ [os.]	= (SW+SJ+SZ) [os.]
127	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, położonego w obrębie Szeligi-Buczki, gmina Ełk (Uchwała nr LVI/433/2013 z dnia 2013-08-27)	0	43,05	0	43,05
128	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie 55-Woszczele (Uchwała nr LVI/431/2013 z dnia 2013-08-27)	0	11,48	0	11,48
129	Miejscowy plan zagospodarowania terenu położonego w obrębie Bartosze (dz. nr ewid. 20/9, 20/12, 20/14), gmina Ełk (Uchwała nr LVII/444/2013 z dnia 2013-09-18)	0	22,96	0	22,96
130	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Płociczno, gmina Ełk, obejmującego działkę o nr ewid. 36 (Uchwała nr LVII/446/2013 z dnia 2013-09-18)	0	25,83	0	25,83
131	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Sędki, gmina Ełk, obejmującego działkę nr 52/5 (Uchwała nr LXX/535/2014 z dnia 2014-05-29)	0	74,62	0	74,62
132	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Regiel (dz. nr 182/3), gmina Ełk, zwanej "Regiel - 6" (Uchwała nr LXX/537/2014 z dnia 2014-05-29)	0	0	0	0
133	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej, letniskowej i usług turystycznych na działkach nr 97/1, 97/2 oraz rejonu działek 103/1, 103/3 i 106 we wsi Sajzy, zwanej „Sajzy - 13” (Uchwała nr LXX/538/2014 z dnia 2014-05-29)	0	28,7	0	28,7
134	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Piaski, gmina Ełk, obejmującego działkę	20,09	0	0	20,09

Lp.	Nazwa mpzp / Numer uchwały	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie w poszczególnych strefach w odniesieniu do granic mpzp [os.]			
		SW [os.]	SJ [os.]	SZ [os.]	= (SW+SJ+SZ) [os.]
	o nr ewid. 15/2 (Uchwała nr LXXIII/563/2014 z dnia 2014-07-10)				
135	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Borki, gmina Elk, obejmującego działkę o nr ewid. 46 (Uchwała nr LXXIII/565/2014 z dnia 2014-07-10)	0	0	0	0
136	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Przytuły (dz. nr 39/6, 39/12), gmina Elk (Uchwała nr LXXVII/582/2014 z dnia 2014-09-26)	0	5,74	0	5,74
137	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Bartosze (dz. nr ewid. 21/2, 22) gmina Elk (Uchwała nr VI/26/2015 z dnia 2015-01-30)	0	60,27	0	60,27
138	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Mrozy Wielkie, gmina Elk, zwanego "Mrozy Wielkie - 14" (Uchwała nr VI/28/2015 z dnia 2015-01-30)	0	14,35	0	14,35
139	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Oracze (dz. nr 100), gmina Elk (Uchwała nr VIII/49/2015 z dnia 2015-03-27)	0	34,44	0	34,44
140	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Koziki gm. Elk obejmującego tereny działek o numerach ewidencyjnych 70/8, 73/7 i 73/9 (Uchwała nr XXIX/205/2016 z dnia 2016-06-29)	0	114,8	5,74	120,54
141	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Barany, na terenie obejmującym działki oznaczone nr ewid. 155/1, 155/2, 155/3, 155/4 (Uchwała nr XL/296/2017 z dnia 2017-02-14)	0	2,87	0	2,87
142	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Straduny, obejmującego działkę o nr ewid.	0	45,92	0	45,92

Lp.	Nazwa mpzp / Numer uchwały	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie w poszczególnych strefach w odniesieniu do granic mpzp [os.]			
		SW [os.]	SJ [os.]	SZ [os.]	= (SW+SJ+SZ) [os.]
	590/2 oraz część działki o nr ewid. 590/1 (Uchwała nr XLIX/344/2017 z dnia 2017-08-25)				
143	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Nowa Wieś Ełcka, gmina Ełk, obejmującego działkę o nr ewid. 266/19 (Uchwała nr XLIX/342/2017 z dnia 2017-08-25)	0	0	0	0
144	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Przykópka, gm. Ełk (Uchwała nr LXI/413/2018 z dnia 2018-01-26)	0	0	0	0
145	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Szeligi - Buczki, gm. Ełk (Uchwała nr XLVIII/453/2018 z dnia 2018-06-28)	0	0	0	0
146	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Mrozy Wielkie, gmina Ełk, obejmującego działkę o nr ewid. 88 (Uchwała nr LXXI/480/2018 z dnia 2018-09-28)	0	37,31	0	37,31
147	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Mrozy Wielkie, na terenie obejmującym nr ewid. 350/21 i 350/25 (Uchwała nr LXXI/482/2018 z dnia 2018-09-28)	0	5,74	0	5,74
148	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębach ewidencyjnych Przytuły, Straduny, Oracze, Siedliska, Konieczki, POHZ Ełk, Chruściele, Barany, Maleczewo, Nowa Wieś Ełcka (Uchwała nr XXVII/170/2020 z dnia 2020-04-30)	0	0	0	0
149	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Chruściele w gminie Ełk (Uchwała nr XXXIII/212/2020 z dnia 2020-09-25)	0	5,74	0	5,74
150	Miejscowy plan zagospodarowania	0	117,67	0	117,67

Lp.	Nazwa mpzp / Numer uchwały	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie w poszczególnych strefach w odniesieniu do granic mpzp [os.]			
		SW [os.]	SJ [os.]	SZ [os.]	= (SW+SJ+SZ) [os.]
	przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Sajzy, zwanego „Sajzy – ul. Mazurska” (Uchwała nr LVI/394/2022 z dnia 2022-03-31)				
151	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w gminie Ełk, w obrębie Szeligi – Buczki, zwanego „Szeligi – Buczki – Tereny inwestycyjne” (Uchwała nr LXII/458/2022 z dnia 2022-08-31)	0	0	0	0
152	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Miluki, gmina Ełk, obejmującego działkę nr 45/74 oraz w części działki nr: 45/31 i 45/47 (Uchwała nr LXIV/473/2022 z dnia 2022-10-28)	0	0	0	0
153	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w gminie Ełk, w obrębie Konieczki, obejmującego część działki nr 73/10 (Uchwała nr LXXIV/571/2023 z dnia 2023-05-15)	129,99	0	0	129,99
154	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Pistki, obejmującego działkę nr 98 (Uchwała nr LXXV/577/2023 z dnia 2023-05-26)	0	0	0	0
155	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zagospodarowania przestrzennego obszaru „Ełk Osada” w gminie Ełk (Uchwała nr LXXIX/608/2023 z dnia 2023-08-31)	315,45	548,17	0	863,62
156	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w gminie Ełk, w obrębie geodezyjnym Kałęczyny, obejmującego działki o numerach geodezyjnych 13, 16/1, 16/2, 15/2, 14/1, 14/3, 14/4, 19, 18, 17/11, 17/12 (Uchwała nr	198,03	8,61	0	206,64

Lp.	Nazwa mpzp / Numer uchwały	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie w poszczególnych strefach w odniesieniu do granic mpzp [os.]			
		SW [os.]	SJ [os.]	SZ [os.]	= (SW+SJ+SZ) [os.]
	LXXXV/674/2024 z dnia 2024-01-26)				
157	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Elk, w obrębie Siedliska, obejmującego działki nr 292/2, 293/2, 294, 295, 304/5 (Uchwała nr LXXXVI/683/2024 z dnia 2024-02-29)	0	0	0	0
158	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Elk, w obrębie Chruściele, zwanego „Osiedle Szarek” (Uchwała nr II/22/2024 z dnia 2024-05-24)	0	91,84	0	91,84
159	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pierwszego etapu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Oracze, gmina Elk, zwanego „ORACZE-WITYNY” (Uchwała nr IV/41/2024 z dnia 2024-06-27)	515,94	0	0	515,94
160	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu dla obszaru położonego w gminie Elk, w obrębie Oracze, obejmującego działki nr: 3/26, 542, 543 i część działki nr 546 oraz w obrębie Konieczki, obejmującego działki nr: 9 (Uchwała nr VII/61/2024 z dnia 2024-09-27)	8647,55	0	0	8647,55
161	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Elk, w obrębie Szeligi Buczki, zwanego „ulica Przyprawowa” (Uchwała nr XVII/124/2025 z dnia 2025-05-23)	0	0	0	0
162	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Elk, w obrębie Szeligi Buczki, zwanego „SZELIGI PÓŁNOC” (Uchwała nr XX/148/2025 z dnia 2025-08-25)	0	0	0	0
163	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu	5077,29	66,01	0	5143,3

Lp.	Nazwa mpzp / Numer uchwały	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie w poszczególnych strefach w odniesieniu do granic mpzp [os.]			
		SW [os.]	SJ [os.]	SZ [os.]	= (SW+SJ+SZ) [os.]
	położonego w obrębie Oracze, gmina Ełk, zwanego „ORACZE - WITYNY” etap II (Uchwała nr XXI/154/2025 z dnia 2025-09-26)				
164	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Chruściele, zwanego „Ełk-Bocianie Gniazdo” (Uchwała nr XXI/153/2025 z dnia 2025-09-26)	702,4	272,65	8,61	983,66
165	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Mrozy Wielkie, zwanego „ulica Rajgrodzka” (Uchwała nr XXIII/174/2025 z dnia 2025-11-28)	0	244,41	0	244,41
166	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Szeligi Buczki, obejmujący działki nr 100 i 101 (Uchwała nr XXVII/200/2026 z dnia 2026-03-31)	0	28,7	0	28,7
167	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Siedliska, obejmującego działkę nr 234/8 (Uchwała nr XXVIII/213/2026 z dnia 2026-05-07)	0	0	0	0
168	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Szeligi - Buczki, zwanego „Szeligi – Buczki – Plaża gminna” (Uchwała nr XXVIII/211/2026 z dnia 2026-05-07)	0	8,61	0	8,61
169	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Malinówka w gminie Ełk (Uchwała nr... z dnia ...)	0	0	0	0
170	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębach Nowa Wieś Ełcka oraz Zdunki, zwany „Tereny Inwestycyjne II”	0	0	0	0
171	Miejscowy plan zagospodarowania	0	160,27	123,41	283,68

Lp.	Nazwa mpzp / Numer uchwały	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie w poszczególnych strefach w odniesieniu do granic mpzp [os.]			
		SW [os.]	SJ [os.]	SZ [os.]	= (SW+SJ+SZ) [os.]
	przestrzennego w obrębie Nowa Wieś Elcka, gmina Elk, zwany „Nowa Wieś Elcka – Osiedle Południe” (Uchwała nr... z dnia ...)				
172	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie Nowa Wieś Elcka, gmina Elk, zwany „Nowa Wieś Elcka – Węzeł Południe” (Uchwała nr... z dnia ...)	0	0	0	0
173	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Elk, w obrębie Chruściele, obejmującego działki nr 17 i 18 (Uchwała nr.... z dnia)	961,88	0	0	961,88
	Razem	16568,62	7200,87	269,78	24039,27

Źródło: Opracowanie własne

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach objętych obszarem uzupełnienia zabudowy [Ch_{ouz}] wynosi łącznie **4 938 osoby, realizując tym samym 76,29% określonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.**

$$Ch = \sum Ch_{1,2,\dots,n}$$

$$Ch_{ouz} = 4\,938 \text{ [os.]} = 76,29\% \text{ ZAP}$$

Poniższa tabela przedstawia zestawienie chłonności terenów niezabudowanych w obszarach uzupełnienia zabudowy.

Tab. 6. Chłonność terenów niezabudowanych w obszarach uzupełnienia zabudowy

Obszar uzupełnienia zabudowy	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie w obszarach uzupełnienia zabudowy [os.]			
	SW [os.]	SJ [os.]	SZ [os.]	= (SW+SJ+SZ) [os.]
	893,57	3662,55	381,71	4937,83

Źródło: Opracowanie własne

Z kolei chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach nieobjętych obszarem uzupełnienia zabudowy oraz miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego – wyłącznie dla zachowania istniejącej zabudowy [Ch_{ist}] wynosi łącznie **0 osób, realizując tym samym 0% określonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.**

$$Ch = \sum Ch_{1,2,\dots,n}$$

$$Ch_{ist} = 0 \text{ [os.]} = 0\% \text{ ZAP}$$

Zatem chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową w granicach planu ogólnego wyrażona została według poniższego wzoru:

$$Ch = \sum Ch_{mpzp} + Ch_{ouz} + Ch_{ist}$$

gdzie:

Ch_{mpzp} – chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie w granicach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego [os.],

Ch_{ouz} – chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie w obszarach uzupełnienia zabudowy [os.],

Ch_{ist} – chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie nieobjętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz obszarami uzupełnienia zabudowy [os.].

$$Ch = 24\,039 + 4\,938 + 0 = 28\,977 \text{ [os.]} = 447,73\%$$

Warunek określony w art. 13d ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazujący, że suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Zatem wskazany powyżej wymóg został przekroczony.

W związku z powyższym w planie ogólnym gminy Elk nie jest możliwe wskazanie nowych terenów inwestycyjnych pod zabudowę mieszkaniową (stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – SW, stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną – SJ, stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową – SZ), poza miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz obszarami uzupełnienia zabudowy.

4. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych oraz określenia gminnych standardów urbanistycznych

Wyznaczenie stref planistycznych oraz określenie gminnych standardów urbanistycznych, obejmujących profil funkcjonalny i maksymalne wartości podstawowych parametrów urbanistycznych w ramach katalogu stref planistycznych, należy do podstawowych celów sporządzenia planu ogólnego.

Dotychczasowa polityka przestrzenna gminy Elk wyrażona została w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Elk, którego ujednoliconą formą została przyjęta uchwałą Nr LXXI/550/2023 Rady Gminy Elk z dnia 27 lutego 2023 r., z późniejszymi zmianami. Dokument ten określa kierunki rozwoju przestrzennego gminy, uwzględniając jej lokalne uwarunkowania, strukturę osadniczą, istniejące zagospodarowanie, powiązania funkcjonalne z miastem Elk, a także potrzeby ochrony zasobów środowiskowych, kulturowych i krajobrazowych.

Ustalenia Studium stanowią istotny element odniesienia dla sporządzenia planu ogólnego gminy Elk, w szczególności w zakresie rozpoznania istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej, zasad kształtowania dalszego rozwoju terenów zurbanizowanych, kontynuacji istniejącego zainwestowania oraz ochrony obszarów wymagających szczególnego uwzględnienia w polityce przestrzennej gminy.

Kierunki zagospodarowania terenów określone w Studium stanowiły jedną z podstaw delimitacji stref planistycznych w planie ogólnym gminy Elk. Wyznaczone strefy uwzględniają w szczególności potrzebę porządkowania i uzupełniania istniejącej zabudowy, wzmacniania funkcji lokalnych ośrodków wiejskich, zachowania czytelnej struktury osadniczej oraz ochrony ciągłości systemów przyrodniczych, w tym jezior, dolin rzecznych, kompleksów leśnych, terenów rolniczych i powiązań ekologicznych.

Gmina Elk posiada charakterystyczny układ przestrzenny wynikający z jej położenia wokół miasta Elk, które mimo że nie wchodzi w skład gminy wiejskiej, stanowi ważny ośrodek usługowy, administracyjny, komunikacyjny i gospodarczy dla jej mieszkańców. Struktura osadnicza gminy opiera się na licznych wsiach i zespołach zabudowy wiejskiej, często rozwijających się wzdłuż głównych dróg oraz w sąsiedztwie jezior, terenów rolniczych i kompleksów leśnych. Przy wyznaczaniu stref planistycznych dążono do zachowania tej struktury, ograniczania rozpraszania zabudowy oraz kierowania dalszego rozwoju przede wszystkim na tereny już zainwestowane lub położone w ich bezpośrednim sąsiedztwie.

Istotne znaczenie dla kształtowania polityki przestrzennej gminy mają także walory przyrodnicze i krajobrazowe Pojezierza Elckiego. Liczne jeziora, lasy, obszary otwarte oraz tereny objęte formami ochrony przyrody wpływają na konieczność równoważenia potrzeb rozwojowych z ochroną środowiska, krajobrazu i ładu przestrzennego. Z tego względu delimitacja stref planistycznych została ukierunkowana nie tylko na umożliwienie rozwoju zabudowy, ale również na zachowanie terenów cennych przyrodniczo, ograniczenie presji inwestycyjnej na obszary wrażliwe oraz utrzymanie powiązań ekologicznych i krajobrazowych.

W związku z powyższym, jako generalne założenia planu ogólnego gminy Elk przyjęto:

- **zachowanie spójności z polityką przestrzenną określoną w Studium** – poprzez rozwinięcie i uszczegółowienie ustaleń Studium oraz wdrożenie wskazanych w nim kierunków zagospodarowania przestrzennego i przekształceń funkcjonalno-przestrzennych. Plan ogólny zachowuje zasadniczą strukturę przestrzenno-funkcjonalną określoną w Studium, uwzględniając jednocześnie cele rozwoju gminy, w szczególności racjonalne wykorzystanie terenów inwestycyjnych, wspieranie rozwoju istniejących układów osadniczych, wzmacnianie funkcji lokalnych ośrodków wiejskich oraz ochronę i integrację obszarów cennych przyrodniczo, krajobrazowo i kulturowo,
- **równoważenie potrzeb rozwoju społeczno-gospodarczego gminy z ochroną jej zasobów** – poprzez kształtowanie struktury przestrzennej w sposób uwzględniający konieczność ochrony środowiska przyrodniczego, krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego. Oznacza to w szczególności ograniczanie nadmiernego rozpraszania zabudowy oraz preferowanie rozwoju na terenach już zurbanizowanych, przekształconych lub wyposażonych w infrastrukturę. Plan ogólny wspiera rozwój oparty na istniejącej strukturze osadniczej gminy, w tym na układach wsi rozwijających się wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, przy jednoczesnym ograniczaniu presji inwestycyjnej na obszary o szczególnych walorach przyrodniczych, krajobrazowych i rekreacyjnych. Jednocześnie plan sprzyja lokalizowaniu nowych funkcji w sposób ograniczający konflikty przestrzenne i środowiskowe oraz zapewniający efektywne wykorzystanie istniejącej infrastruktury społecznej, technicznej i komunikacyjnej. Jako obszary szczególnie predysponowane do dalszego rozwoju wskazuje się przede wszystkim tereny położone w sąsiedztwie miasta Elk, w obrębie istniejących miejscowości oraz wzdłuż najważniejszych powiązań komunikacyjnych gminy,
- **umożliwienie rozwoju zróżnicowanych funkcji zgodnie z kierunkami określonymi w Studium** – poprzez stworzenie warunków do uzupełniania i rozbudowy istniejącej struktury mieszkaniowej, zarówno w formie zabudowy jednorodzinnej, jak i – tam, gdzie wynika to z lokalnych uwarunkowań oraz istniejącego zagospodarowania – zabudowy wielorodzinnej. Plan ogólny uwzględnia również rozwój funkcji usługowych, administracyjnych, społecznych, turystycznych i rekreacyjnych, w szczególności w obrębie głównych ośrodków osadniczych, w sąsiedztwie miasta Elk oraz w rejonach o korzystnej dostępności komunikacyjnej. Istotne znaczenie ma także wspieranie lokalnej przedsiębiorczości poprzez wskazanie terenów predysponowanych do prowadzenia działalności gospodarczej, w tym

funkcji usługowych, produkcyjnych i magazynowych, przy jednoczesnym ograniczaniu konfliktów z zabudową mieszkaniową, terenami rekreacyjnymi oraz obszarami cennymi przyrodniczo. Plan zakłada ponadto możliwość rozwoju infrastruktury społecznej, obejmującej m.in. obiekty oświaty, kultury, sportu, rekreacji i usług publicznych. Celem tych działań jest zapewnienie warunków dla dalszego rozwoju funkcji istotnych z punktu widzenia jakości życia mieszkańców oraz utrzymanie atrakcyjności inwestycyjnej gminy,

- **ochronę wartości środowiskowych, krajobrazowych i kulturowych** – plan ogólny uwzględnia potrzebę zachowania, wzmocnienia oraz właściwego powiązania z istniejącą strukturą przestrzenną terenów o szczególnych walorach przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych. Priorytetowe znaczenie ma ochrona jezior, cieków wodnych, terenów podmokłych, kompleksów leśnych, dolin rzecznych oraz otwartych terenów rolniczych i krajobrazowych, które współtworzą system przyrodniczy gminy. Istotne jest również zachowanie ciągłości lokalnych i ponadlokalnych powiązań ekologicznych oraz ograniczanie presji inwestycyjnej na obszary wrażliwe środowiskowo, w szczególności w sąsiedztwie jezior, lasów i terenów objętych formami ochrony przyrody. Uwzględnienia wymaga także ochrona dziedzictwa kulturowego gminy, w tym historycznych układów ruralistycznych wsi, obiektów sakralnych, cmentarzy, założeń dworsko-parkowych, stanowisk archeologicznych oraz innych elementów lokalnego krajobrazu kulturowego,

- **dostosowanie parametrów urbanistycznych do lokalnych uwarunkowań przestrzennych** – poprzez określenie maksymalnych wartości podstawowych parametrów urbanistycznych, takich jak powierzchnia zabudowy, intensywność zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej oraz wysokość zabudowy, z uwzględnieniem charakteru poszczególnych miejscowości, istniejącej struktury osadniczej oraz predyspozycji terenów do dalszego rozwoju. Parametry te powinny odzwierciedlać zróżnicowany charakter gminy Elk, obejmujący zarówno obszary zwartej zabudowy wiejskiej i podmiejskiej, tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej, obszary aktywności gospodarczej, jak również tereny rolnicze, leśne, przyrodnicze, rekreacyjne i krajobrazowe wymagające ograniczenia presji inwestycyjnej. Przyjęte parametry służą zapewnieniu ładu przestrzennego, racjonalnemu wykorzystaniu terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz ochronie jakości środowiska zamieszkania. Wspierają także cele środowiskowe i społeczne, w szczególności poprzez zachowanie odpowiedniego udziału powierzchni biologicznie czynnej, ochronę terenów zieleni, jezior, dolin rzecznych, lasów oraz utrzymanie ciągłości lokalnych korytarzy ekologicznych i powiązań przyrodniczych.

Oprócz kierunków zagospodarowania wskazanych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Elk, przy wyznaczaniu stref planistycznych oraz ustalaniu maksymalnych parametrów zabudowy i zagospodarowania w tych strefach, uwzględniono przede wszystkim zapisy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Przeniesienie do planu ogólnego rozwiązań wypracowanych w ramach dotychczasowych procedur planistycznych stanowi kontynuację wcześniej przyjętej polityki przestrzennej dla poszczególnych obszarów gminy. Pozwala to na zachowanie spójności z dokumentami planistycznymi, ograniczenie ryzyka konfliktów przestrzennych oraz zapewnienie ciągłości zasad zagospodarowania terenów, przy jednoczesnym dostosowaniu ustaleń do aktualnych wymogów prawnych dotyczących planu ogólnego.

Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyznaczając strefy planistyczne umożliwiające lokalizacje zabudowy mieszkaniowej w pierwszej kolejności uwzględniono obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach

zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.

Do kwalifikowania poszczególnych terenów do stref planistycznych oraz do ustalania ich parametrów brano ponadto pod uwagę złożone w trakcie trwania procedury planistycznej sporządzenia Planu ogólnego gminy Elk wnioski formalne od osób fizycznych i prawnych oraz od Organów i Instytucji.

W Planie ogólnym gminy Elk, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w katalogu stref planistycznych określono podstawowe wskaźniki i parametry zabudowy oraz zagospodarowania terenu, takie jak: **maksymalna intensywność zabudowy nadziemnej, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowanej** oraz **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej**. Zakres ustaleń dla poszczególnych stref został ograniczony do wskaźników obligatoryjnych, zgodnie z przepisami ustawy, z wyjątkami dotyczącymi strefy zieleni i rekreacji.

Zgodnie z §3 ust. 4 i 5 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, w Planie ogólnym gminy Elk przyjęto minimalne wartości powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z przepisami rozporządzenia. W przypadku stref obejmujących tereny, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, dopuszczono przyjęcie niższych wartości, pod warunkiem że nie są one niższe niż najwyższy obowiązujący wskaźnik dla danego terenu ustalony w tych planach.

Należy podkreślić, że ustalenia Planu ogólnego gminy Elk nie przesądzają bezpośrednio o możliwości realizacji zabudowy o funkcji i parametrach mieszczących się w ich zakresie. Określony dla poszczególnych stref planistycznych profil funkcjonalny oraz przypisane im parametry urbanistyczne wyznaczają ramowe, maksymalne lub minimalne standardy zagospodarowania terenów.

Przeznaczenie terenu mieszczące się w katalogu funkcji dopuszczonych w danej strefie planistycznej, a także szczegółowe parametry zabudowy i zagospodarowania, niewykraczające poza standardy określone w Planie ogólnym gminy Elk, stanowią podstawę do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz ich zmian. Szczegółowe rozstrzygnięcia dotyczące sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów będą następować dopiero na etapie planowania miejscowego, z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań przestrzennych, środowiskowych, infrastrukturalnych i komunikacyjnych.

Jednocześnie, niezależnie od zapisów planu ogólnego, na etapie zagospodarowania poszczególnych terenów zastosowanie będą miały ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności z zakresu ochrony środowiska, ochrony dziedzictwa kulturowego, przepisów prawa budowlanego czy ochrony przeciwpowodziowej.

Tab. 7. Profile stref planistycznych przyjęte dla Planu ogólnego gminy Elk

Symbol	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny podstawowy	Profil funkcjonalny dodatkowy
SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	<ul style="list-style-type: none"> • teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej • teren usług • teren komunikacji • teren zieleni urządzonej • teren ogrodów działkowych • teren infrastruktury technicznej 	Wspólne dla wszystkich stref: <ul style="list-style-type: none"> • teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej • teren zieleni naturalnej • teren lasu • teren wód
SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	<ul style="list-style-type: none"> • teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej • teren usług • teren komunikacji • teren zieleni urządzonej • teren ogrodów działkowych • teren infrastruktury technicznej 	Wspólne dla wszystkich stref: <ul style="list-style-type: none"> • teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej • teren zieleni naturalnej • teren lasu • teren wód
SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	<ul style="list-style-type: none"> • teren zabudowy zagrodowej • teren produkcji w gospodarstwach rolnych • teren akwakultury i obsługi rybactwa • teren komunikacji • teren zieleni urządzonej • teren ogrodów działkowych • teren infrastruktury technicznej 	Wspólne dla wszystkich stref: <ul style="list-style-type: none"> • teren zieleni naturalnej • teren lasu • teren wód Wyjątki: 1-497SZ, 499-525SZ: dodatkowo teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług 498SZ: dodatkowo teren rolnictwa z zakazem zabudowy
SU	strefa usługowa	<ul style="list-style-type: none"> • teren usług • teren komunikacji • teren zieleni urządzonej • teren ogrodów działkowych • teren infrastruktury technicznej 	Wspólne dla wszystkich stref: <ul style="list-style-type: none"> • teren zieleni naturalnej • teren lasu • teren wód Wyjątki: 29-35SU, 61SU, 65SU, 84-85SU, 87SU, 141SU, 144-150SU, 152SU, 160-161SU, 177-178SU, 183SU, 185SU: dodatkowo teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej 81-83SU, 86SU, 107SU, 143SU, 182SU: dodatkowo teren składów i magazynów
SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	<ul style="list-style-type: none"> • teren handlu wielkopowierzchniowego • teren komunikacji • teren zieleni urządzonej • teren ogrodów działkowych • teren infrastruktury technicznej 	Wspólne dla wszystkich stref: <ul style="list-style-type: none"> • teren usług • teren składów i magazynów • teren elektrowni słonecznej • teren zieleni naturalnej • teren lasu • teren wód
SP	strefa gospodarcza	<ul style="list-style-type: none"> • teren produkcji • teren komunikacji • teren zieleni urządzonej • teren ogrodów działkowych • teren infrastruktury technicznej 	Wspólne dla wszystkich stref: <ul style="list-style-type: none"> • teren usług • teren zieleni naturalnej • teren wód

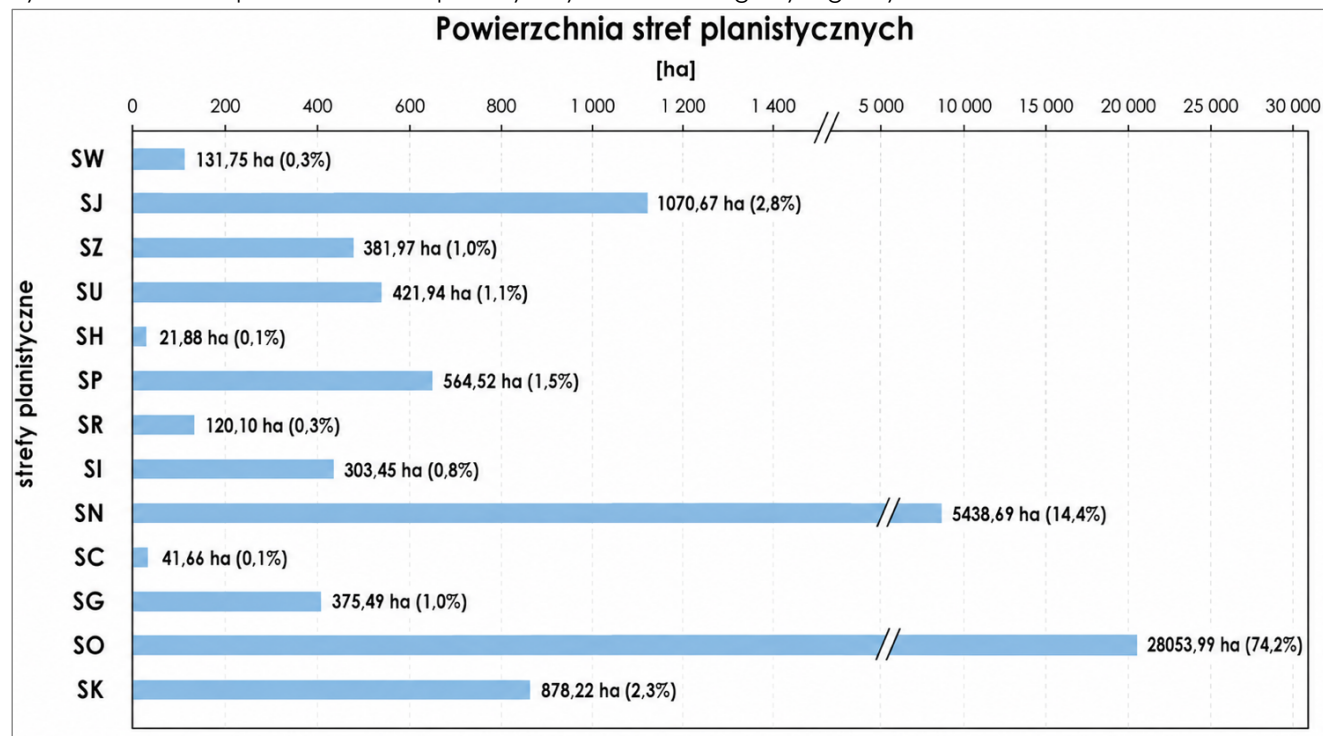
Symbol	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny podstawowy	Profil funkcjonalny dodatkowy
SR	strefa produkcji rolniczej	<ul style="list-style-type: none"> • teren produkcji w gospodarstwach rolnych • teren wielkotowarowej produkcji rolnej • teren akwakultury i obsługi rybactwa • teren komunikacji • teren ogrodów działkowych • teren infrastruktury technicznej 	Wspólne dla wszystkich stref: <ul style="list-style-type: none"> • teren rolnictwa z zakazem zabudowy • teren biogazowni • teren elektrowni słonecznej • teren zieleni urządzonej • teren zieleni naturalnej • teren lasu • teren wód
SI	strefa infrastrukturalna	<ul style="list-style-type: none"> • teren infrastruktury technicznej • teren komunikacji • teren ogrodów działkowych 	Wspólne dla wszystkich stref: <ul style="list-style-type: none"> • teren zieleni urządzonej • teren zieleni naturalnej • teren lasu • teren wód Wyjątki: 66-82SI: dodatkowo teren usług, teren produkcji
SN	strefa zieleni i rekreacji	<ul style="list-style-type: none"> • teren zieleni urządzonej • teren plaży • teren wód • teren komunikacji • teren ogrodów działkowych • teren infrastruktury technicznej 	Wspólne dla stref z określonym profilem dodatkowym: <ul style="list-style-type: none"> • teren zieleni naturalnej • teren lasu Wyjątki: 105-247SN, 356-358SN, 373-400SN, 408-452SN, 455-489SN, 492-500SN, 502-508SN, 510-533SN: dodatkowo teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki 454SN, 509SN: dodatkowo teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej 490-491SN: dodatkowo teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług edukacji
SC	strefa cmentarzy	<ul style="list-style-type: none"> • teren cmentarza • teren komunikacji • teren zieleni urządzonej • teren ogrodów działkowych • teren infrastruktury technicznej 	Wspólne dla wszystkich stref: <ul style="list-style-type: none"> • teren zieleni naturalnej • teren lasu • teren wód Wyjątki: 44-46SC: dodatkowo teren usług kultury religijnej, teren usług handlu detalicznego
SG	strefa górnictwa	<ul style="list-style-type: none"> • teren górnictwa i wydobywania • teren komunikacji • teren ogrodów działkowych • teren infrastruktury technicznej 	Wspólne dla wszystkich stref: <ul style="list-style-type: none"> • teren zieleni urządzonej • teren zieleni naturalnej • teren lasu • teren wód Wyjątki: 12SG: dodatkowo teren produkcji, teren usług biurowych i administracji

Symbol	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny podstawowy	Profil funkcjonalny dodatkowy
SO	strefa otwarta	<ul style="list-style-type: none"> • teren rolnictwa z zakazem zabudowy • teren lasu • teren zieleni naturalnej • teren wód • teren komunikacji • teren ogrodów działkowych • teren infrastruktury technicznej 	Wyjątki: 102SO: dodatkowo teren zieleni urządzonej 244-271SO, 297SO, 301SO: dodatkowo teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej
SK	strefa komunikacyjna	<ul style="list-style-type: none"> • teren autostrady • teren drogi ekspresowej • teren drogi głównej ruchu przyspieszonego • teren drogi głównej szynowej • teren komunikacji kolejowej i linowej • teren komunikacji wodnej • teren komunikacji lotniczej • teren obsługi komunikacji • teren ogrodów działkowych • teren infrastruktury technicznej 	Wspólne dla wszystkich stref: <ul style="list-style-type: none"> • teren drogi zbiorczej • teren zieleni urządzonej • teren lasu • teren zieleni naturalnej • teren wód

Źródło: Opracowanie własne

Poniżej przedstawiono zestawienie powierzchni poszczególnych stref planistycznych wyznaczonych w Planie ogólnym gminy Elk.

Ryc. 1. Zestawienie powierzchni stref planistycznych w Planie ogólnym gminy Elk



Źródło: Opracowanie własne

W planie ogólnym gminy Elk wyznaczono w sumie 2556 stref. Ich szczegółowe zestawienie zawarto w tabeli poniżej.

Tab. 8. Zestawienie stref planistycznych w Planie ogólnym gminy Elk

Nazwa stref	Liczba stref
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	43
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	757
Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	525
Strefa usługowa	185
Strefa handlu wielkopowierzchniowego	4
Strefa gospodarcza	23
Strefa produkcji rolniczej	30
Strefa infrastrukturalna	83
Strefa zieleni i rekreacji	534
Strefa cmentarzy	46
Strefa górnictwa	12
Strefa otwarta	301
Strefa komunikacyjna	13

Źródło: Opracowanie własne

4.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną w gminie Elk wyznaczono przede wszystkim na terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie granic miasta Elk, co wynika z ich funkcjonalnego i przestrzennego powiązania z ośrodkiem miejskim. Znaczna część tych obszarów objęta jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, przewidującymi realizację lub utrzymanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Ujęcie ich w planie ogólnym stanowi kontynuację dotychczasowych ustaleń planistycznych.

Poza terenami podmiejskimi strefy SW obejmują istniejące zespoły lub pojedyncze budynki wielorodzinne w wybranych wsiach. Są one zlokalizowane głównie w centralnych częściach miejscowości i często związane są z dawnymi terenami produkcji rolniczej oraz funkcjonowaniem państwowych gospodarstw rolnych. Wyznaczenie stref umożliwia zachowanie tej funkcji oraz modernizację i uzupełnianie istniejącej zabudowy.

Rozmieszczenie stref SW ma charakter punktowy i skoncentrowany. Odpowiada ono istniejącym skupiskom zabudowy wielorodzinnej oraz terenom, na których funkcja ta wynika z planów miejscowych. Rozwiązanie to ogranicza rozpraszanie intensywniejszej zabudowy mieszkaniowej na terenach wiejskich i rolniczych, kierując ją do obszarów najlepiej powiązanych z miastem Elk oraz układem komunikacyjnym.

Gminne standardy urbanistyczne dla stref SW określono z uwzględnieniem skali istniejącej zabudowy i potrzeby zachowania ładu przestrzennego. W rejonie miasta Elk umożliwiają one rozwój zabudowy o charakterze podmiejskim, natomiast w miejscowościach wiejskich służą przede wszystkim utrzymaniu i uporządkowaniu istniejących zespołów mieszkaniowych. Zabudowa wielorodzinna na obszarze gminy osiąga najczęściej wysokość około 12-15 m, dlatego przyjęte parametry wysokościowe odpowiadają jej dotychczasowej skali i ograniczają powstawanie obiektów niedostosowanych do lokalnego krajobrazu.

Dopuszczenie funkcji uzupełniających umożliwi lokalizację usług i infrastruktury służących mieszkańcom, przy zachowaniu podstawowego mieszkaniowego charakteru strefy. W celu zapewnienia elastyczności na etapie sporządzania planów miejscowych lub wydawania decyzji o warunkach zabudowy w strefach SW uwzględniono pełen katalog profili dodatkowych, z wyjątkiem zasad dotyczących realizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego. Rozmieszczenie stref przedstawiono na rycinie poniżej.

Ryc. 2. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną w Planie ogólnym gminy Elk



Źródło: Opracowanie własne

4.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ)

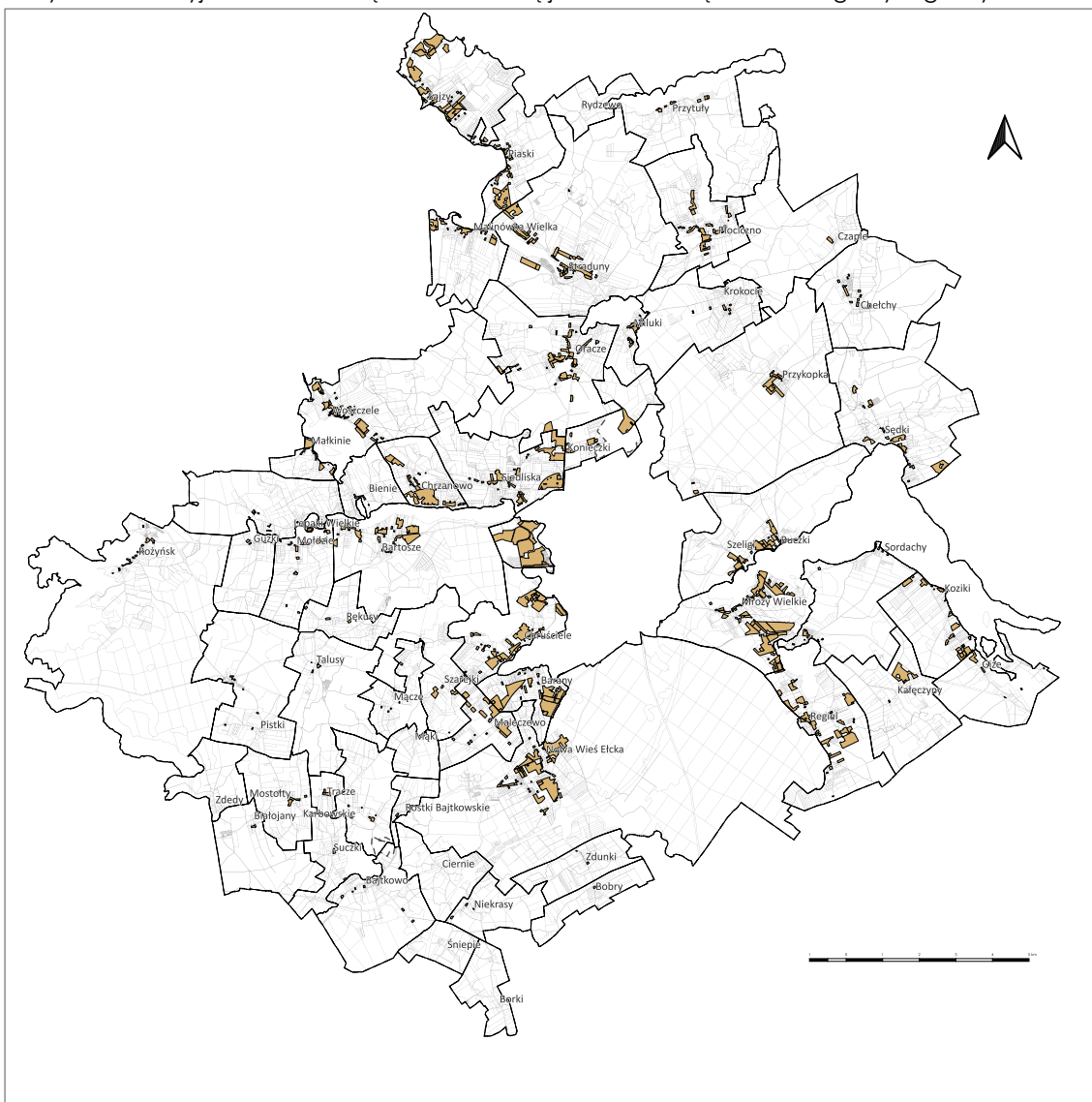
Strefy SJ wyznaczono jako podstawowy instrument porządkowania i uzupełniania mieszkaniowych struktur osadniczych gminy Elk. Obejmują one przede wszystkim tereny istniejącej zabudowy jednorodzinnej w poszczególnych miejscowościach, a także obszary umożliwiające jej racjonalną kontynuację, w szczególności w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy. Uwzględniono również tereny, na których funkcja mieszkaniowa wynika z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Rozmieszczenie stref SJ, wskazane na poniższej rycinie, odzwierciedla rozproszony, wiejski charakter sieci osadniczej gminy. Największe skupiska tych stref występują w miejscowościach o bardziej rozwiniętej strukturze zabudowy, m.in. w rejonie Nowej Wsi Elckiej, Maleczewa, Mrozów Wielkich, Siedlisk, Konieczek, Oracz, Stradun, Sajz oraz Płociczna. W pozostałych wsiach strefy SJ służą głównie utrzymaniu istniejącej funkcji mieszkaniowej oraz wypełnianiu luk w obrębie już ukształtowanych układów zabudowy.

Wyznaczenie stref SJ ma na celu ograniczenie rozpraszania zabudowy mieszkaniowej na terenach otwartych oraz kierowanie nowych inwestycji do obszarów powiązanych z istniejącym osadnictwem i dostępną obsługą komunikacyjną. Strefy te współtworzą lokalne układy wiejskie, często w sąsiedztwie zabudowy zagrodowej, stanowiąc stopniowe przekształcenie części miejscowości w kierunku funkcji mieszkaniowej.

Gminne standardy urbanistyczne dla stref SJ określono z uwzględnieniem niskiej intensywności i kameralnej skali zabudowy jednorodzinnej. Przyjęte parametry umożliwiają realizację budynków wolnostojących, lokalnie także bliźniaczych, przy zachowaniu odpowiedniego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz formy zabudowy dostosowanej do krajobrazu wiejskiego. Dominujący charakter wsi zachowują budynki niskie, jedno- i dwukondygnacyjne, uzupełniane funkcjami usługowymi o lokalnym i nieuciążliwym charakterze. Dla stref SJ wyznaczono w większości pełny profil dodatkowy. Szczegółowe ustalenia przedstawia tabela 7.

Ryc. 3. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w Planie ogólnym gminy Elk



Źródło: Opracowanie własne

4.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)

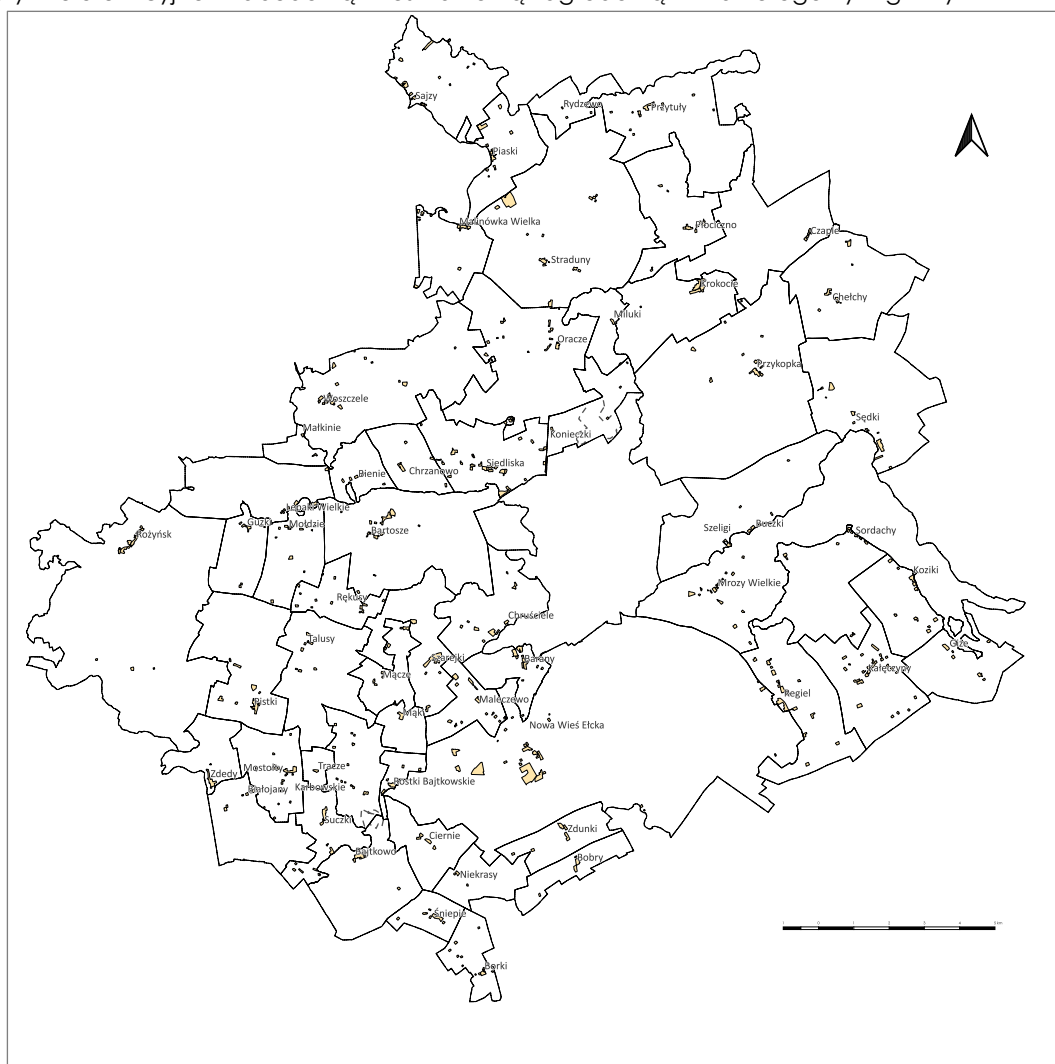
Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową w gminie Elk wyznaczono w celu odzwierciedlenia rolniczego charakteru obszarów wiejskich oraz zachowania możliwości funkcjonowania i umiarkowanego rozwoju istniejących siedlisk. Ich rozproszone rozmieszczenie odpowiada specyfice osadnictwa gminy, w której zabudowa związana z prowadzeniem gospodarstw rolnych występuje zarówno w obrębie miejscowości, jak i w formie pojedynczych siedlisk położonych poza zwartymi układami zabudowy.

Strefy SZ obejmują przede wszystkim istniejącą zabudowę zagrodową oraz tereny funkcjonalnie z nią związane. Uwzględniono również obszary, dla których możliwość realizacji tej funkcji wynika z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także istniejące siedliska, które ze względu na swoje położenie i rozproszony charakter nie zostały objęte obszarami uzupełnienia zabudowy.

Wielofunkcyjny charakter stref SZ wynika z potrzeby łączenia funkcji mieszkaniowej i rolniczej z funkcjami towarzyszącymi, niezbędnymi dla obsługi gospodarstw i mieszkańców wsi. Gminne standardy urbanistyczne określono z uwzględnieniem specyfiki zabudowy zagrodowej, obejmującej budynki mieszkalne, gospodarcze i inwentarskie. Przyjęte parametry umożliwiają utrzymanie oraz racjonalny rozwój siedlisk, przy jednoczesnym zachowaniu rolniczego i otwartego charakteru krajobrazu gminy.

W profilu dodatkowym stref SZ uwzględniono teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu oraz teren wód, co umożliwia uwzględnienie funkcji towarzyszących zabudowie zagrodowej. W strefie 498SZ, z uwagi na ustalenia planu miejscowego, dopuszczono wyłącznie teren rolnictwa z zakazem zabudowy. Rozmieszczenie stref przedstawiono na rycinie poniżej.

Ryc. 4. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową zagrodową w Planie ogólnym gminy Elk



Źródło: Opracowanie własne

4.4. Strefa usługowa (SU)

Strefy usługowe w gminie Elk wyznaczono w celu zapewnienia warunków funkcjonowania i rozwoju usług obsługujących mieszkańców oraz użytkowników obszaru gminy. Obejmują one tereny istniejących i planowanych obiektów usługowych, zarówno o charakterze publicznym i społecznym,

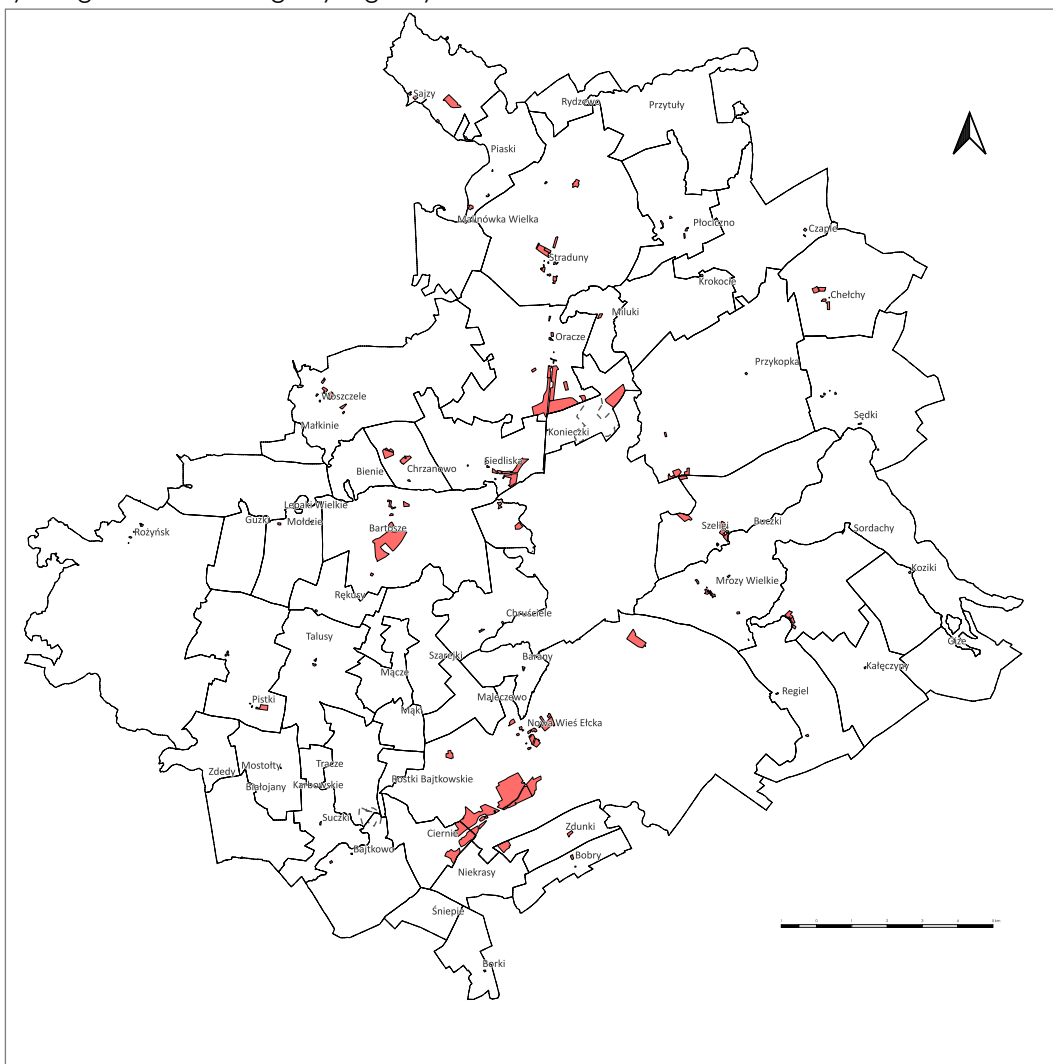
takich jak obiekty oświaty, kultury, kultu religijnego czy rekreacji, jak również usług komercyjnych i działalności związanych z obsługą lokalnej gospodarki.

Rozmieszczenie stref SU ma charakter rozproszony, odpowiadający układowi osadniczemu gminy, przy czym większe powierzchniowo tereny usługowe występują w rejonach najlepiej powiązanych komunikacyjnie, przede wszystkim w rejonie drogi S61 (w rejonie Nowej Wsi Elckiej), w sąsiedztwie większych miejscowości a także tam gdzie zostały one wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczenie tych stref pozwala na zachowanie istniejących funkcji usługowych, uwzględnienie terenów przewidzianych do rozwoju tej funkcji oraz wzmacnianie lokalnych ośrodków obsługi mieszkańców.

Gminne standardy urbanistyczne dla stref SU określono z uwzględnieniem zróżnicowanego charakteru usług. Parametry zabudowy umożliwiają realizację zarówno niewielkich obiektów usług publicznych i lokalnych, jak i większych obiektów komercyjnych, przy zachowaniu ładu przestrzennego oraz dostosowaniu skali inwestycji do otoczenia i dostępności komunikacyjnej.

Zakres profilu dodatkowego został zróżnicowany odpowiednio do funkcji poszczególnych terenów. Dla wszystkich stref SU dopuszczono teren zieleni naturalnej, teren lasu oraz teren wód. W wybranych strefach, których położenie, powierzchnia lub charakter zagospodarowania uzasadniają szerszy zakres funkcji gospodarczych, dopuszczono również teren składów i magazynów, a w części z nich także teren elektrowni słonecznej. Funkcji tych nie wprowadzono w strefach obejmujących m.in. obiekty sakralne, oświatowe lub kulturalne, ponieważ byłyby one nieadekwatne do podstawowego przeznaczenia i charakteru tych terenów. Rozmieszczenie stref SU przedstawiono na rycinie poniżej.

Ryc. 5. Strefy usługowe w Planie ogólnym gminy Ełk



Źródło: Opracowanie własne

4.5. Strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH)

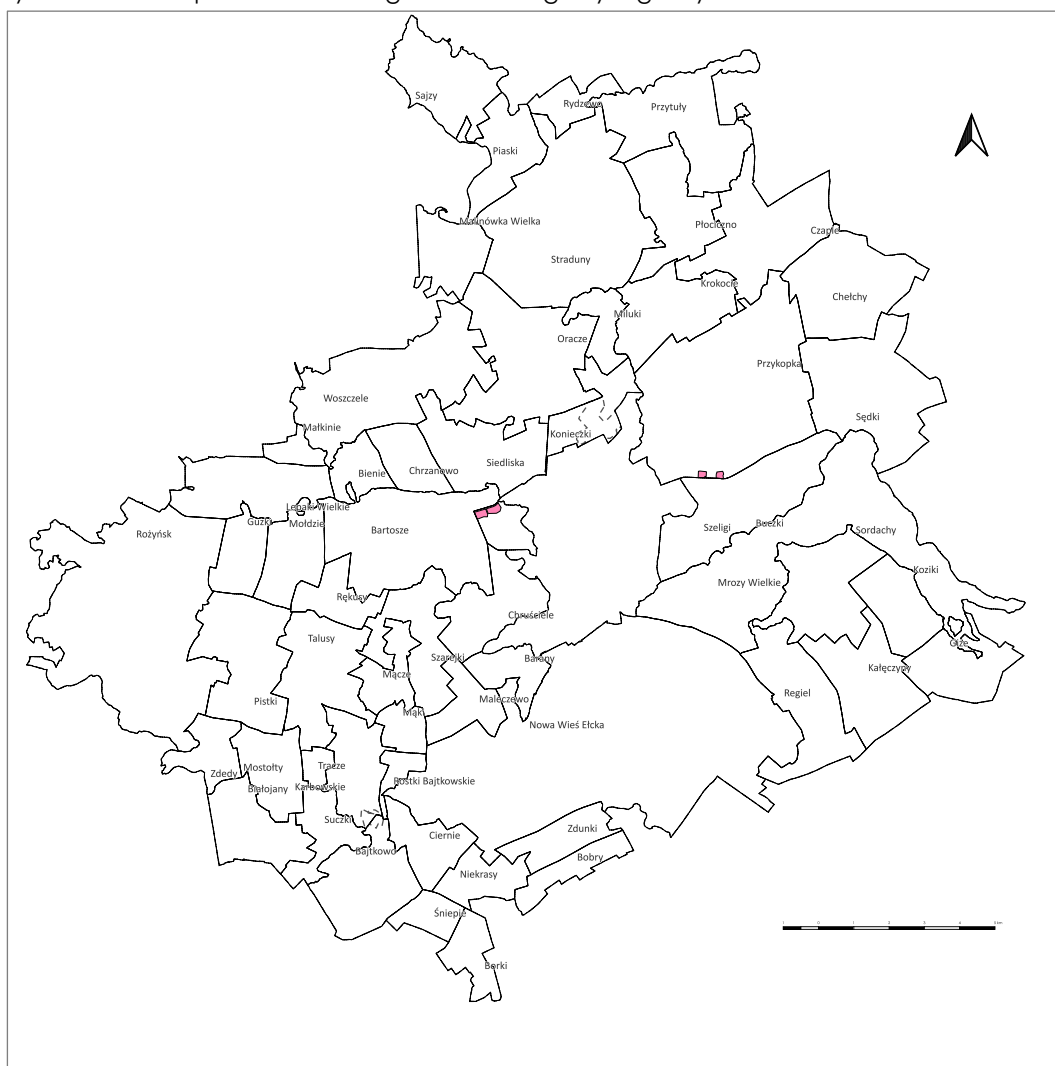
Strefy handlu wielkopowierzchniowego w gminie Ełk wyznaczono wyłącznie w dwóch lokalizacjach, na terenach, dla których obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dopuszczają realizację tego rodzaju funkcji. Ich ujęcie w planie ogólnym stanowi zachowanie przyjętych wcześniej rozstrzygnięć planistycznych i nie prowadzi do rozszerzenia możliwości lokalizacji handlu wielkopowierzchniowego na pozostałe obszary gminy.

Obie strefy położone są bezpośrednio przy najważniejszych ciągach komunikacyjnych, co odpowiada specyfice funkcjonowania obiektów handlu wielkopowierzchniowego, wymagających dobrej dostępności transportowej, możliwości obsługi ruchu klientów oraz dostaw. Koncentracja tej funkcji w ograniczonej liczbie odpowiednio skomunikowanych lokalizacji (przy drodze S16 I drodze nr 16) pozwala jednocześnie ograniczyć jej oddziaływanie na tereny mieszkaniowe i wiejskie układy osadnicze.

Gminne standardy urbanistyczne dla stref SH określono z uwzględnieniem charakteru obiektów handlowych o większej powierzchni, ich zaplecza komunikacyjnego, parkingowego i technicznego.

W strefach SH dopuszczono pełen katalog profilu dodatkowego, co wynika z usługowo-gospodarczego charakteru tych terenów oraz potrzeby elastycznego kształtowania funkcji towarzyszących na etapie planowania miejscowego. Rozwiązanie to umożliwi racjonalne zagospodarowanie terenów związanych z handlem wielkopowierzchniowym, przy zachowaniu tej funkcji jako podstawowego kierunku ich rozwoju. Rozmieszczenie stref SH przedstawiono na rycinie poniżej.

Ryc. 6. Strefy handlu wielkopowierzchniowego w Planie ogólnym gminy Elk



Źródło: Opracowanie własne

4.6. Strefa gospodarcza (SP)

Strefy gospodarcze w gminie Elk wyznaczono w celu koncentracji funkcji produkcyjnych, magazynowych, składowych i usługowych na terenach predysponowanych do prowadzenia działalności gospodarczej. Większe obszary aktywności gospodarczej wskazano przede wszystkim w południowej części gminy, w rejonie miejscowości Nowa Wieś Elcka, Ciernie i Zduńki, a także we wschodniej części gminy, w rejonie Szelig, Buczki i Sędek. Mniejsze strefy występują również w sąsiedztwie miejscowości położonych bliżej miasta Elk, m.in. Siedliska, Konieczki i Chrzanowa.

Tereny gospodarcze w rejonie Szelig I Buczek wynikają z ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz pozostają w funkcjonalnym powiązaniu z terenami przemysłowymi zlokalizowanymi na obszarze miasta Elk. Ich wyznaczenie sprzyja kontynuacji i uporządkowaniu rozwoju funkcji gospodarczych w strefie oddziaływania miasta, przy wykorzystaniu istniejących powiązań komunikacyjnych i infrastrukturalnych.

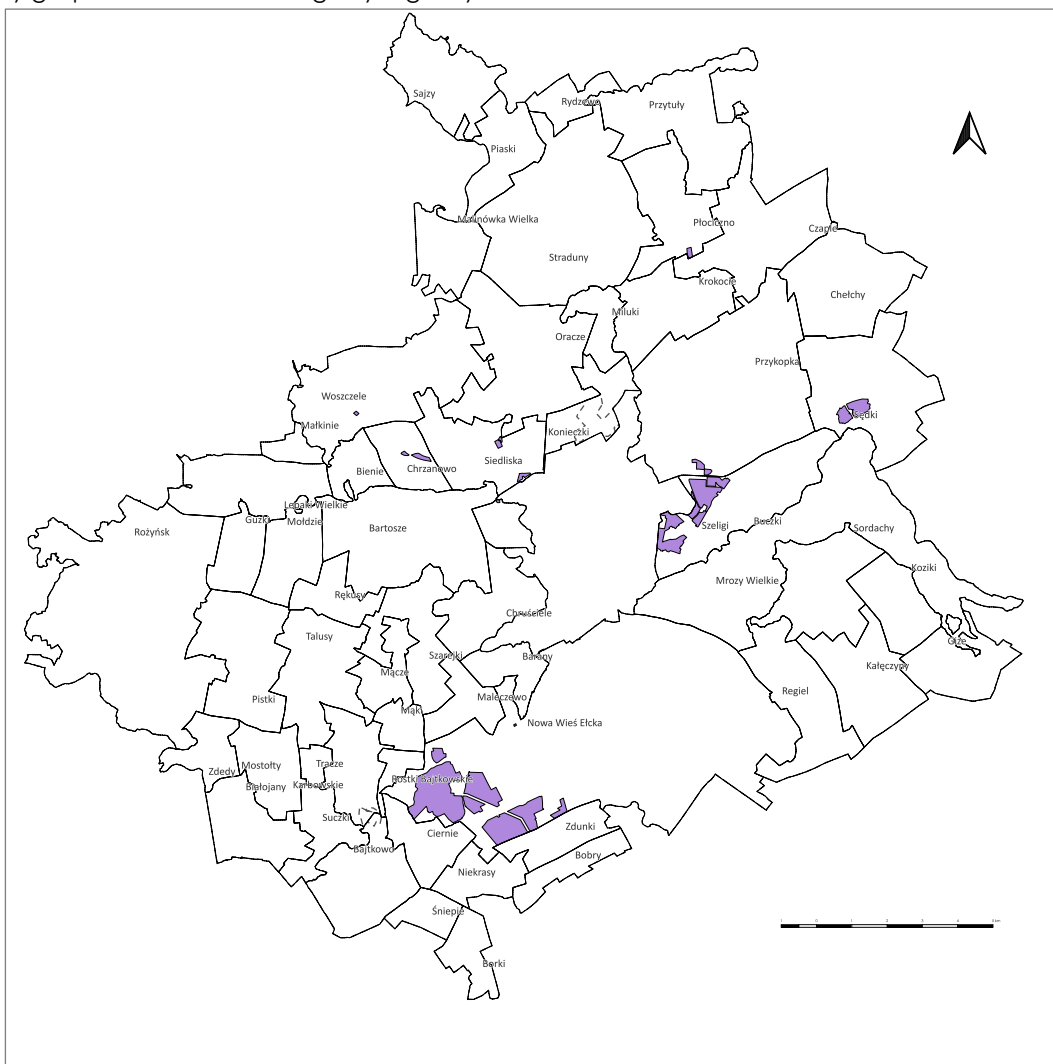
Strefy położone w południowej części gminy, w rejonie Nowej Wsi Elckiej, Cierni i Zdunek, a także w rejonie Sędek są natomiast powiązane z przebiegiem drogi ekspresowej S61 oraz lokalizacją w tych obszarach węzłów komunikacyjnym. Taka lokalizacja tworzy korzystne warunki dla rozwoju działalności produkcyjnej, magazynowej i logistycznej, wymagającej sprawnej obsługi transportowej oraz dobrego dostępu do ponadlokalnego układu drogowego.

Wyznaczenie stref SP służy koncentracji działalności gospodarczej w terenach o odpowiednich uwarunkowaniach lokalizacyjnych, a tym samym ograniczeniu sytuowania funkcji generujących zwiększony ruch transportowy lub inne oddziaływania w obrębie terenów mieszkaniowych i typowo wiejskich. Koncentracja funkcji gospodarczych w wybranych lokalizacjach umożliwia ponadto efektywniejszą obsługę infrastrukturalną i tworzenie spójnych obszarów rozwoju gospodarczego gminy.

Gminne standardy urbanistyczne dla stref SP określono z uwzględnieniem specyfiki zabudowy produkcyjnej, magazynowej, składowej i usługowej, wymagającej większych powierzchni inwestycyjnych oraz odpowiedniego zaplecza technicznego i komunikacyjnego. Przyjęte parametry umożliwiają racjonalne zagospodarowanie tych terenów, przy jednoczesnym ograniczeniu ich oddziaływania na sąsiednią zabudowę mieszkaniową i krajobraz wiejski.

W strefach gospodarczych dopuszczono pełen katalog profilu dodatkowego, co wynika ze zróżnicowanego charakteru działalności gospodarczej oraz potrzeby zapewnienia elastyczności przy sporządzaniu planów miejscowych i określaniu szczegółowych zasad zagospodarowania. Rozwiązanie to umożliwia dostosowanie funkcji towarzyszących do potrzeb terenów inwestycyjnych, ich położenia oraz uwarunkowań infrastrukturalnych. Rozmieszczenie stref SP przedstawiono na rycinie poniżej.

Ryc. 7. Strefy gospodarcze w Planie ogólnym gminy Elk



Źródło: Opracowanie własne

4.7. Strefa produkcji rolniczej (SR)

Strefy produkcji rolniczej w gminie Elk wyznaczono na terenach związanych z funkcjonowaniem istniejących gospodarstw rolnych oraz obiektów służących prowadzeniu produkcji rolniczej. Ich wskazanie wynika z wiejskiego charakteru gminy oraz potrzeby zachowania terenów, na których działalność rolnicza prowadzona jest w formie wymagającej odpowiedniego zaplecza i infrastruktury.

Rozmieszczenie stref SR ma charakter rozproszony i punktowy. Występują one w różnych częściach gminy, w powiązaniu z istniejącymi układami osadniczymi i terenami rolnymi, m.in. w rejonach Stradun, Chelch, Przykopyki, Rękus, Pistki, Rostek Bajtkowski oraz innych miejscowości. Strefy te nie tworzą rozległych, zwartych obszarów inwestycyjnych, lecz odpowiadają istniejącym lub ukształtowanym funkcjonalnie terenom produkcji rolnej.

Wyznaczenie stref SR umożliwia utrzymanie oraz racjonalny rozwój gospodarstw i obiektów związanych z produkcją rolniczą, przy jednoczesnym uporządkowaniu tej funkcji w strukturze przestrzennej gminy. Gminne standardy urbanistyczne określono z uwzględnieniem specyfiki zabudowy służącej produkcji

rolnej, w tym potrzeby lokalizacji budynków gospodarczych, magazynowych, inwentarskich lub innych obiektów niezbędnych do prowadzenia działalności rolniczej.

W profilu dodatkowym wszystkich stref SR wyłączono możliwość realizacji elektrowni wiatrowych oraz wodnych, przede wszystkim na bliskie sąsiedztwo z zabudową mieszkaniową. Pozostałe dopuszczone inwestycje pozwalają na kształtowanie zagospodarowania terenów produkcji rolniczej, z możliwością rozwoju funkcji energetycznych związanych z wykorzystaniem zasobów gospodarstw rolnych i odnawialnych źródeł energii słonecznej. Rozmieszczenie stref SR przedstawiono na rycinie poniżej.

Ryc. 8. Strefy produkcji rolniczej w Planie ogólnym gminy Elk



Źródło: Opracowanie własne

4.8. Strefa infrastrukturalna (SI)

Strefy infrastrukturalne w gminie Elk wyznaczono dla terenów, na których funkcja związana z obsługą systemów technicznych lub transportowych ma charakter dominujący albo istotny dla funkcjonowania gminy i infrastruktury ponadlokalnej. Obejmują one istniejące obiekty i urządzenia infrastrukturalne oraz tereny niezbędne do ich utrzymania, modernizacji i rozbudowy, w szczególności związane z gospodarką wodno-kanalizacyjną, zaopatrzeniem w energię, obsługą komunalną oraz układem drogowym.

Szczególne znaczenie mają elementy infrastruktury elektroenergetycznej o znaczeniu krajowym, w tym stacja elektroenergetyczna 400/110 kV Elk BIS oraz powiązane z nią linie elektroenergetyczne najwyższych napięć. Tereny stacji elektroenergetycznych, jako obiektów o wyraźnie infrastrukturalnym charakterze, ujęto w strefach SI. Przebieg linii elektroenergetycznych wraz z ich pasami technologicznymi obejmuje natomiast najczęściej strefy otwarte, przy czym zasady ich zagospodarowania wynikają również z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Strefy SI obejmują ponadto tereny obiektów związanych z zaopatrzeniem w wodę i odprowadzaniem ścieków, w tym ujęcia wody oraz oczyszczalnie ścieków. Uwzględniają również elementy lokalnego układu drogowego, przede wszystkim drogi klasy lokalnej oraz wybrane drogi klasy dojazdowej, istotne dla zapewnienia powiązań komunikacyjnych pomiędzy miejscowościami i obsługi poszczególnych terenów gminy. Ich wyznaczenie pozwala zachować ciągłość i czytelność układu przestrzennego oraz zabezpieczyć możliwość właściwego funkcjonowania i rozwoju podstawowej infrastruktury transportowej.

Odrębne strefy infrastrukturalne nie obejmują wszystkich terenów, na których mogą być realizowane urządzenia infrastruktury technicznej. Teren infrastruktury technicznej dopuszczono w profilach funkcjonalnych wszystkich stref planistycznych, co umożliwi lokalizację niezbędnych sieci i urządzeń również poza strefami SI. Wyznaczenie stref infrastrukturalnych dotyczy zatem przede wszystkim obiektów i terenów, dla których funkcja infrastrukturalna lub transportowa stanowi podstawowy sposób zagospodarowania.

Gminne standardy urbanistyczne dla stref SI określono z uwzględnieniem technicznego i komunikacyjnego charakteru tych terenów oraz konieczności zapewnienia warunków ich bezpiecznego i efektywnego użytkowania. Dla stref 66-82SI profil dodatkowy rozszerzono o teren usług oraz teren produkcji. Dotyczy to terenów związanych m.in. z oczyszczalniami ścieków, ujęciami wody oraz stacjami elektroenergetycznymi, dla których szerszy zakres funkcji pozwala na właściwą obsługę, modernizację i rozwój obiektów towarzyszących. Rozmieszczenie stref SI przedstawiono na rycinie poniżej.

Ryc. 9. Strefy infrastrukturalne w Planie ogólnym gminy Elk



Źródło: Opracowanie własne

4.9. Strefa zieleni i rekreacji (SN)

Strefy zieleni i rekreacji w gminie Elk wyznaczono w celu ochrony i wykorzystania jej szczególnych walorów przyrodniczych, krajobrazowych oraz rekreacyjnych. Gmina charakteryzuje się znacznym udziałem terenów otwartych, licznymi jeziorami, ciekami wodnymi oraz obszarami zieleni stanowiącymi istotny element lokalnego systemu przyrodniczego i atrakcyjności turystycznej.

W strefach SN ujęto wszystkie jeziora i rzeki znajdujące się w granicach gminy, a także tereny zieleni naturalnej, tereny powiązane z dolinami cieków, otoczeniem zbiorników wodnych oraz obszary wykorzystywane lub predysponowane do wypoczynku i rekreacji. Ich wyznaczenie służy zachowaniu ciągłości przestrzeni przyrodniczych, ochronie walorów krajobrazowych oraz tworzeniu warunków do rozwoju funkcji rekreacyjnych i turystycznych w sposób dostosowany do charakteru gminy.

Ze względu na wysokie walory krajobrazowe i rekreacyjne gminy Elk, w wielu strefach SN dopuszczono funkcje związane z usługami sportu i rekreacji oraz usługami turystyki. Rozwiązanie to umożliwi rozwój infrastruktury służącej wypoczynkowi, aktywnościom nadwodnym i obsłudze ruchu turystycznego, przy zachowaniu ściśle określonych parametrów zabudowy, ograniczających nadmierną ingerencję

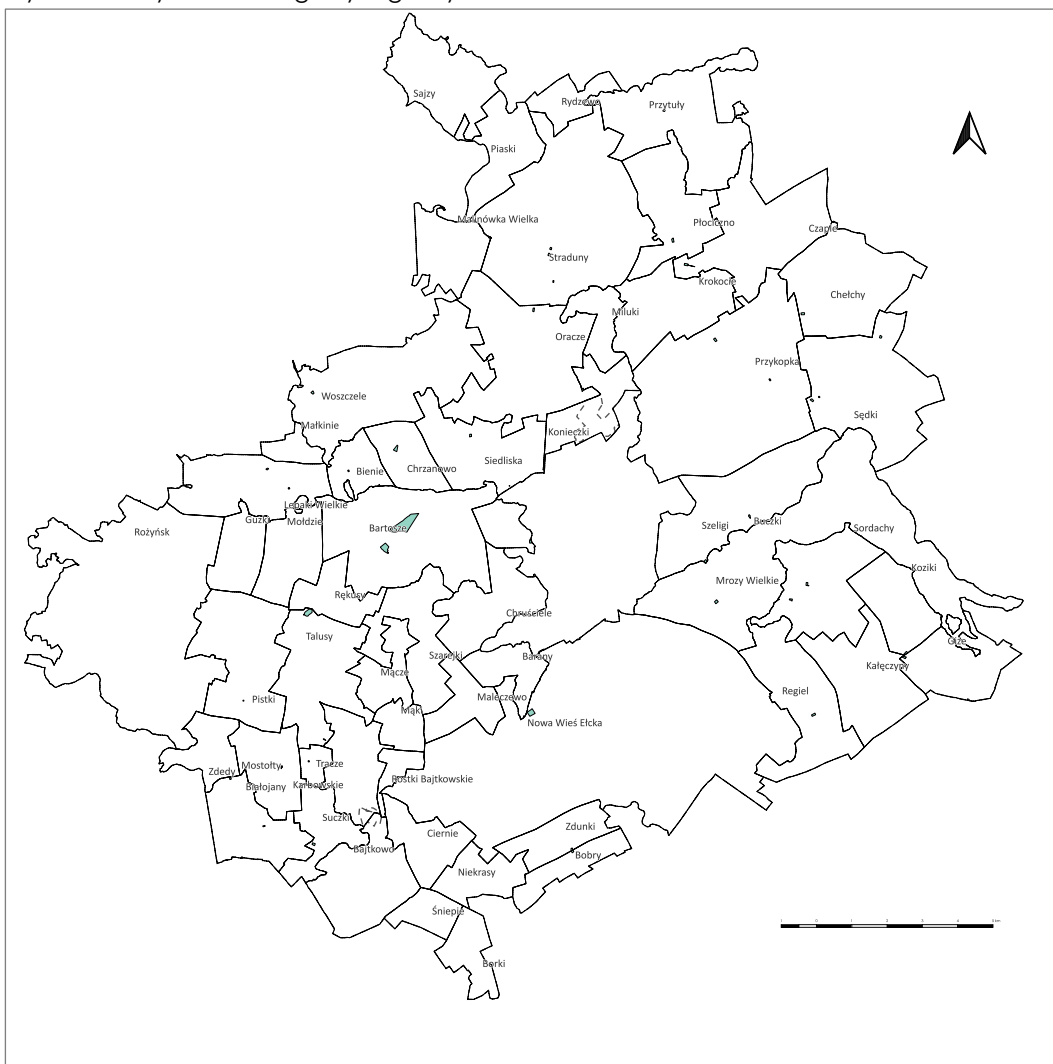
służące mieszkańcom, w tym cmentarz komunalny w Bartoszech oraz cmentarz parafialny w Bajtkowie. Pozostałe strefy obejmują przede wszystkim rozproszone dawne cmentarze ewangelickie, cmentarze wojenne i mogiły, stanowiące element dziedzictwa kulturowego obszarów wiejskich.

Wyznaczenie stref SC służy zachowaniu dotychczasowej funkcji terenów cmentarnych, ochronie ich wartości historycznych, krajobrazowych i sakralnych oraz zapewnieniu właściwych warunków zagospodarowania czynnych obiektów. W przypadku cmentarzy nieczynnych i historycznych podstawowe znaczenie ma ochrona miejsca pochówku oraz ograniczenie możliwości wprowadzania funkcji niezgodnych z ich charakterem.

Gminne standardy urbanistyczne dla stref SC określono z uwzględnieniem szczególnego charakteru tych terenów oraz potrzeby zachowania ich spokojnego, zielonego i kulturowego wymiaru. W profilu dodatkowym wszystkich stref dopuszczono teren zieleni naturalnej, teren lasu oraz teren wód, jako funkcje odpowiadające charakterowi terenów cmentarnych i ich otoczenia.

Dla wybranych stref obejmujących czynne cmentarze, tj. 44-46SC, profil dodatkowy rozszerzono o teren usług kultu religijnego oraz teren usług handlu detalicznego. Dopuszczenie tych funkcji wynika z potrzeb bieżącej obsługi cmentarzy, w szczególności możliwości lokalizacji obiektów związanych z ceremoniałem religijnym oraz drobnym handlem towarzyszącym funkcji cmentarnej. W odniesieniu do cmentarzy nieczynnych i historycznych zakres profilu dodatkowego ograniczono, aby zachować ich charakter i chronić istniejące wartości kulturowe oraz krajobrazowe. Rozmieszczenie stref SC przedstawiono na rycinie poniżej.

Ryc. 11. Strefy cmentarzy w Planie ogólnym gminy Elk



Źródło: Opracowanie własne

4.11. Strefa górnictwa (SG)

Strefy górnictwa w gminie Elk wyznaczono dla terenów związanych z istniejącymi złożami kopalin oraz prowadzoną lub przewidywaną działalnością wydobywczą. Obejmują one obszary i tereny górnicze związane przede wszystkim z eksploatacją kruszyw naturalnych, występujące punktowo w różnych częściach gminy, m.in. w rejonie Krokoci i Czapl, Mołdzi, Woszczel oraz Płociczna.

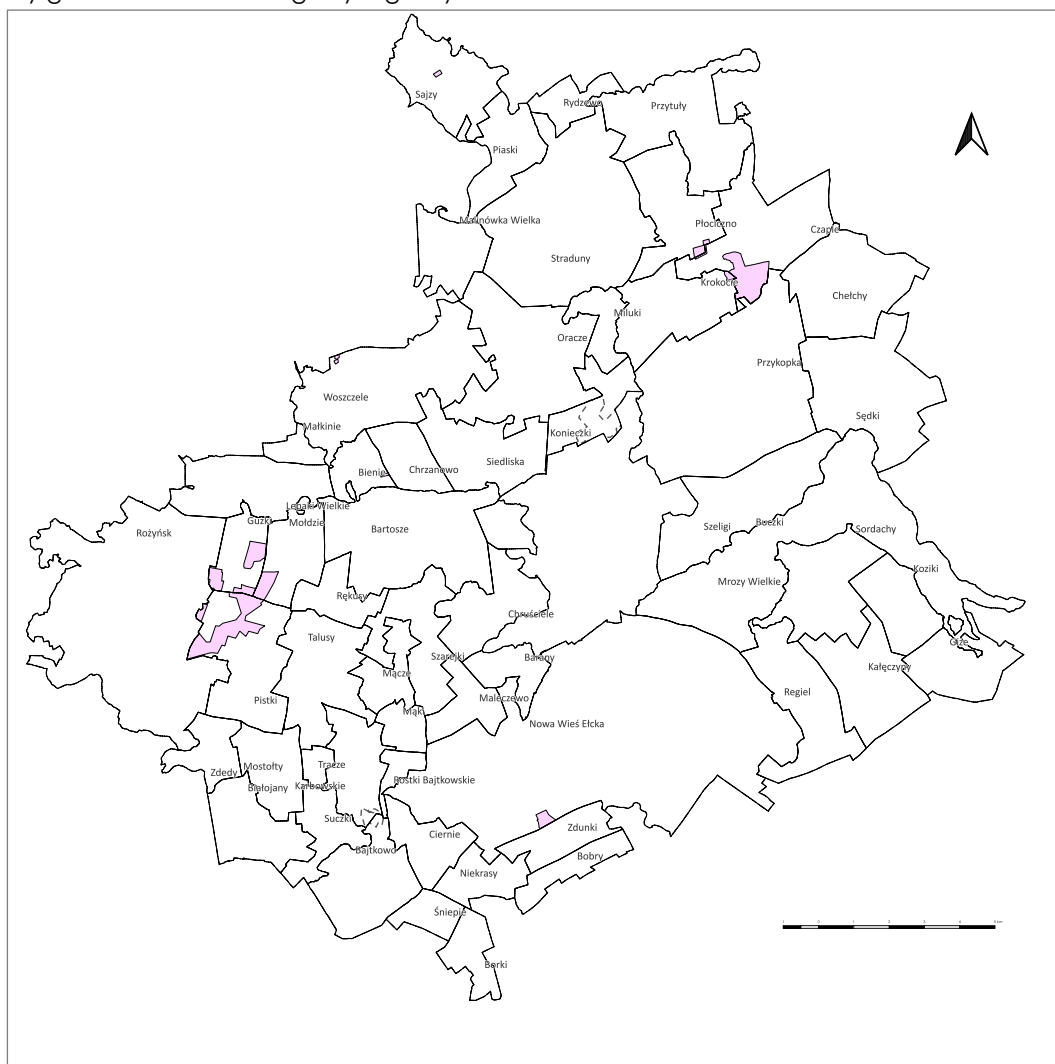
Wyznaczenie stref SG służy uwzględnieniu istniejącego sposobu użytkowania terenów oraz zabezpieczeniu możliwości prowadzenia działalności górniczej zgodnie z dokumentacją złóż i właściwymi rozstrzygnięciami administracyjnymi. Strefy te mają charakter lokalny i ograniczają się do terenów bezpośrednio związanych z wydobywaniem kopalin oraz zagospodarowaniem niezbędnym dla obsługi eksploatacji.

Gminne standardy urbanistyczne dla stref SG określono z uwzględnieniem specyfiki terenów górniczych, a także potrzeby ich właściwego zagospodarowania po zakończeniu wydobywania. W profilu dodatkowym wszystkich stref dopuszczono teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu

oraz teren wód. Funkcje te odpowiadają możliwym kierunkom rekultywacji terenów poeksploatacyjnych, w szczególności w kierunku przyrodniczym, leśnym, wodnym lub rekreacyjnym.

Dla strefy 12SG profil dodatkowy rozszerzono ponadto o teren produkcji oraz teren usług biurowych i administracji. Rozwiązanie to umożliwi uwzględnienie funkcji związanych z obsługą prowadzonej działalności, zapleczem organizacyjnym i gospodarczym terenu, a w przyszłości również dostosowaniem sposobu jego zagospodarowania do przyjętego kierunku rekultywacji i ponownego wykorzystania. Rozmieszczenie stref SG przedstawiono na rycinie poniżej.

Ryc. 12. Strefy górnictwa w Planie ogólnym gminy Elk



Źródło: Opracowanie własne

4.12. Strefa otwarta (SO)

Strefy otwarte obejmują największą powierzchnię spośród wszystkich stref planistycznych wyznaczonych w Planie ogólnym gminy Elk. W ich granicach znajdują się przede wszystkim tereny rolnicze, łąki, pastwiska, lasy oraz obszary zieleni naturalnej, stanowiące zasadnicze tło przestrzenne dla układów osadniczych gminy. Tak znaczny udział stref SO wynika z wiejskiego charakteru gminy oraz potrzeby zachowania terenów nieurbanizowanych, istotnych dla krajobrazu, gospodarki rolnej i ciągłości przyrodniczej.

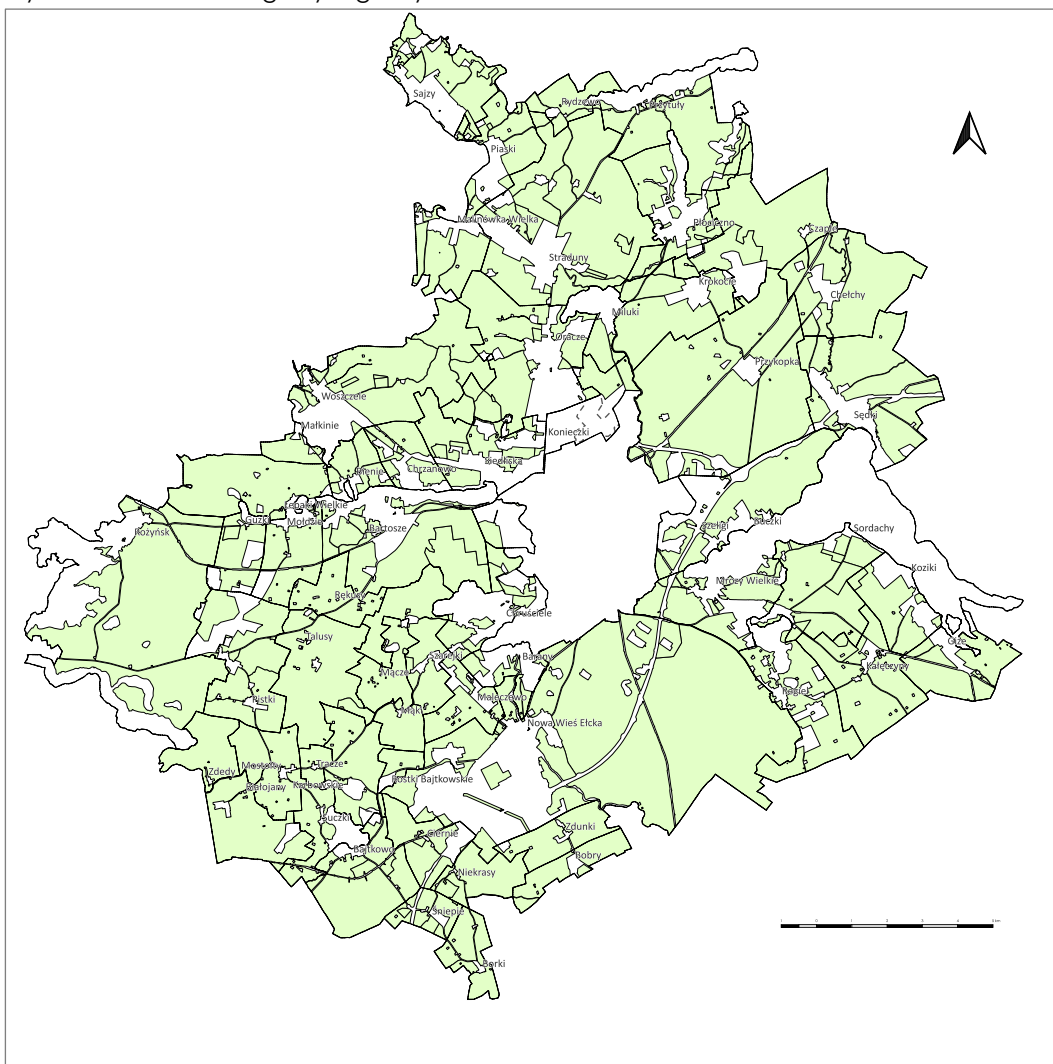
Szczególne znaczenie stref otwartych wiąże się z wysokimi walorami przyrodniczymi gminy Elk. Znaczna część jej obszaru znajduje się w granicach obszarów chronionego krajobrazu: Pojezierza Elckiego, Jezior Orzyskich oraz Doliny Legi. Na terenie gminy występują również obszary Natura 2000, w tym Jezioro Woszczelskie, Murawy na Pojezierzu Elckim oraz fragment Ostoi Poligon Orzysz, a także rezerваты przyrody Bartosze i Jezioro Zdedy. Strefy SO współtworzą otoczenie tych obszarów oraz powiązania ekologiczne i krajobrazowe pomiędzy terenami wodnymi, leśnymi i rolniczymi.

Wyznaczenie stref SO służy ochronie otwartego krajobrazu przed niekontrolowaną urbanizacją, zachowaniu rolniczej i przyrodniczej funkcji terenów oraz ograniczeniu presji inwestycyjnej na obszary cenne środowiskowo. Strefy te zapewniają również ciągłość przestrzeni niezabudowanych pomiędzy miejscowościami oraz warunki dla utrzymania lokalnych i ponadlokalnych powiązań przyrodniczych.

Profil dodatkowy stref SO określono w sposób ograniczony i dostosowany do charakteru poszczególnych terenów. W strefie 102SO dopuszczono teren zieleni urządzonej, co wynika z objęcia nią zabytkowego parku. W wybranych strefach, tj. 244–271SO, 297SO oraz 301SO, dopuszczono teren elektrowni wiatrowej oraz teren elektrowni słonecznej. Rozwiązanie to umożliwia rozwój odnawialnych źródeł energii wyłącznie w określonych lokalizacjach, przy konieczności uwzględnienia uwarunkowań przyrodniczych, krajobrazowych i ograniczeń wynikających z form ochrony przyrody.

Przyjęte ustalenia dla stref SO pozwalają zachować dominujący otwarty charakter gminy Elk, chronić jej walory przyrodnicze i krajobrazowe, a jednocześnie dopuścić wybrane kierunki zagospodarowania zgodne z lokalnymi uwarunkowaniami. Rozmieszczenie stref SO przedstawiono na rycinie poniżej.

Ryc. 13. Strefy otwarte w Planie ogólnym gminy Ełk



Źródło: Opracowanie własne

4.13. Strefa komunikacyjna (SK)

Strefy komunikacyjne w gminie Ełk wyznaczono dla najważniejszych elementów układu transportowego, obejmujących drogi klasy zbiorczej i wyższej oraz tereny kolejowe. Nie obejmują one całej sieci drogowej gminy, lecz ciągi mające podstawowe znaczenie dla powiązań ponadlokalnych, dostępności poszczególnych miejscowości oraz organizacji struktury przestrzennej gminy.

Szczególne znaczenie w układzie komunikacyjnym gminy ma droga ekspresowa S61, stanowiąca element międzynarodowego korytarza Via Baltica, wraz z powiązaniem w rejonie węzłów Ełk Wschód i Ełk Południe. Układ ten uzupełniają przebiegające przez obszar gminy ciągi dróg krajowych DK16 i DK65, zapewniające powiązania Ełku i otaczających go miejscowości z układem regionalnym i krajowym. W strefach SK uwzględniono również istotne drogi o znaczeniu ponadlokalnym i zbiorczym, obsługujące główne kierunki przemieszczania się w obrębie gminy.

Strefy SK obejmują także tereny kolejowe związane z etckim węzłem kolejowym, w tym przebieg linii kolejowej nr 38, stanowiącej element korytarza Rail Baltica. Funkcja kolejowa ma istotne znaczenie dla dostępności transportowej gminy, przewozów pasażerskich i towarowych oraz powiązań Ełku

z Białymstokiem i pozostałymi ośrodkami regionu. Uwzględniono również przebieg Elckiej Kolei Wąskotorowej, pełniącej obecnie przede wszystkim funkcję turystyczną i stanowiącej element dziedzictwa technicznego oraz oferty rekreacyjnej obszaru.

Wyznaczenie stref komunikacyjnych służy zachowaniu i rozwojowi podstawowego szkieletu transportowego gminy, zapewnieniu możliwości modernizacji infrastruktury drogowej i kolejowej oraz ochronie terenów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania powiązań komunikacyjnych. Pozostałe elementy lokalnego układu drogowego, w szczególności drogi lokalne i wybrane drogi dojazdowe, zostały uwzględnione w strefach infrastrukturalnych lub mogą być realizowane w ramach profili funkcjonalnych innych stref planistycznych.

W profilu dodatkowym wszystkich stref SK dopuszczono teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej oraz teren wód. Zakres ten pozwala uwzględnić techniczny charakter terenów komunikacyjnych, możliwość uzupełnienia układu drogowego, a także istniejące i projektowane elementy zieleni przydrożnej, tereny towarzyszące trasom komunikacyjnym oraz ich powiązania z systemem przyrodniczym gminy. Rozmieszczenie stref SK przedstawiono na rycinie poniżej.

Ryc. 14. Strefy otwarte w Planie ogólnym gminy Elk



Źródło: Opracowanie własne

5. Przyczyny wyznaczenia Obszaru uzupełnienia zabudowy

W gminie Elk ruch budowlany, rozumiany jako realizacja inwestycji wymagających decyzji o pozwoleniu na budowę, odbywa się przede wszystkim w oparciu o decyzje administracyjne. Obowiązujące plany miejscowe obejmują obecnie 1846,40 ha, co stanowi 4,88% powierzchni gminy, dlatego istotną część inwestycji realizowana jest poza terenami objętymi planami.

Mając na uwadze, że od lipca 2026 r. nowe decyzje o warunkach zabudowy, poza ustawowo określonymi wyjątkami, będą mogły być wydawane wyłącznie na obszarach uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w planie ogólnym, wskazanie OUZ w Planie ogólnym gminy Elk było niezbędne dla zachowania możliwości kontynuacji ruchu inwestycyjnego na terenie gminy.

Obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczono zgodnie z zasadami określonymi w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 lutego 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. Podstawą ich delimitacji były bazowe obszary wyznaczone przy użyciu ministerialnej wtyczki APP2 w środowisku QGIS. Następnie granice tych obszarów poddano weryfikacji z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań przestrzennych, istniejącego zagospodarowania oraz kierunków polityki przestrzennej gminy.

Przy wyznaczaniu OUZ zastosowano możliwość rozszerzenia granic obszarów bazowych, o której mowa w §1 ust. 5 rozporządzenia. Maksymalną powierzchnię powiększenia określono według wzoru:

$$P_p = 25\% \times (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p – łączna maksymalna powierzchnia powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy,

P_b – łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych zgodnie z §1 ust. 1 pkt 1–3 rozporządzenia,

P_u – łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych zgodnie z §1 ust. 1 rozporządzenia.

Dla gminy Elk wartości te wyniosły:

$$P_b = 2286,04 \text{ ha}$$

$$P_u = 934,18 \text{ ha}$$

$$P_p = 337,96 \text{ ha}$$

Należy podkreślić, że granice bazowego obszaru uzupełnienia zabudowy na terenie gminy, w znacznej liczbie przypadków nie objęły istniejącej zabudowy mieszkaniowej zarówno jednorodzinnej jak i zabudowy zagrodowej. Pomimo przekroczenia chłonności zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, dla istniejących zagród oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zastosowano odpowiednio strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodziną lub strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową, ograniczając się do istniejącego zagospodarowania. Tereny te są w całości zagospodarowane i nie stanowią terenów dla lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej.

Przy wyznaczaniu i rozszerzaniu obszarów uzupełnienia zabudowy przyjęto następujące zasady:

- w przypadku pokrywania się OUZ z terenami objętymi obowiązującymi planami miejscowymi odstępowano od ich wyznaczania, ponieważ na tych terenach podstawą realizacji inwestycji pozostają ustalenia planów miejscowych;
- dla terenów nieobjętych planami miejscowymi granice OUZ weryfikowano najczęściej do granic działek ewidencyjnych, użytków gruntowych lub istniejącego zagospodarowania;

- granicami OUZ objęto przede wszystkim wszystkie strefy wielofunkcyjne, na których możliwa jest zabudowa mieszkaniowa, a także tereny gminy, na których zlokalizowane są usługi publiczne bądź istotne obiekty infrastrukturalne;
- ograniczono rozszerzanie OUZ na obszarach chronionych;
- ograniczono rozszerzanie OUZ na obszarach, na których planowany jest przebieg projektowanej północno-zachodniej obwodnicy miasta Elk,
- w przypadku gruntów rolnych klasy III stosowano ograniczenia wynikające z §1 ust. 6 rozporządzenia, w celu ochrony gleb o wysokiej wartości bonitacyjnej przed nieuzasadnioną presją inwestycyjną.

W Planie ogólnym gminy Elk wykorzystano prawie w całości dopuszczalną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy – **304,99 ha, co stanowi 90,2%**.

6. Przyczyny niewyznaczenia Obszaru zabudowy śródmiejskiej

Zgodnie z art. 2 pkt 23 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez zabudowę śródmiejską rozumie się położony w mieście obszar zwartej i intensywnej zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej. Jest to sposób zagospodarowania właściwy przede wszystkim dla centralnych części miast, charakteryzujący się wysokim stopniem intensywności zabudowy, zwartą strukturą urbanistyczną, często o charakterze pierzejowym, oraz współwystępowaniem funkcji mieszkaniowych, usługowych, administracyjnych i społecznych.

Gmina Elk jest gminą wiejską, a w jej granicach nie występują obszary spełniające ustawowe kryteria zabudowy śródmiejskiej. Pomimo bezpośredniego sąsiedztwa miasta Elk oraz występowania terenów silnie powiązanych z nim funkcjonalnie i komunikacyjnie, obszary te nie są położone w granicach miasta i nie tworzą zwartej, intensywnej struktury urbanistycznej właściwej dla śródmieścia. Z tego względu w planie ogólnym gminy Elk nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej.

7. Procedura formalno-prawna opracowania Planu ogólnego gminy Elk

Plan ogólny gminy Elk został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach procedury sporządzenia planu ogólnego:

- 1) Rada Gminy Elk podjęła uchwałę Nr IV/36/2024 z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Elk, zmienionej uchwałą nr XIV/99/2025 Rady Gminy Elk z dnia 28 lutego 2025 r. zmieniającej uchwałę Nr IV/36/2024 z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Elk,
- 2) W dniu 18 lipca 2024 r. obwieszczone i ogłoszone o zbieraniu wniosków do projektu planu ogólnego oraz prognozy oddziaływania na środowisko, z terminem zbierania wniosków do dnia 17 września 2024 r.,
- 3) W dniu 24 lipca 2024 r. zawiadomiono Organy i Instytucje o zbieraniu wniosków do projektu planu ogólnego z terminem 21 dni od daty otrzymania zawiadomienia.

8. Zawartość części graficznej uzasadnienia planu ogólnego

Prezentację graficzną uzasadnienia do Planu ogólnego gminy Elk zawierają następujące załączniki graficzne:

- 1) Załącznik nr 1 – Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy Elk,
- 2) Załącznik nr 2 – Plan ogólny na tle uwarunkowań gminy Elk,
- 3) Załącznik nr 3 – Plan ogólny gminy Elk.