



**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU
PRZESTRZENNYM ORAZ OCENA AKTUALNOŚCI
STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH
MIASTA I GMINY MIKOŁAJKI**

Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych, a także ocena postępu w opracowywaniu planów miejscowych.

Okres objęty analizą: 2019 – 2023 r.

Aktualność opracowania: 30 marca 2024 r.

autorzy opracowania:
Dr inż. Dariusz Łaguna
upr. urb. nr 1672

SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE	3
1. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA I GMINY MIKOŁAJKI	4
2. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	6
3. OCENA AKTUALNOŚCI PLANÓW MIEJSCOWYCH	13
4. OCENA POSTĘPU W OPRACOWYWANIU PLANÓW MIEJSCOWYCH I WIELOLETNI PROGRAM ICH SPORZĄDZANIA	24
PODSUMOWANIE I REKOMENDACJE	25

WPROWADZENIE

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) Burmistrz, w celu oceny aktualności planu ogólnego i planów miejscowych dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego. Następnie przekazuje Radzie Miejskiej wyniki analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej. Zgodnie ze zmianą ustawy z 24 września 2023 r. analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy powinna obejmować ocenę aktualności planu ogólnego i planów miejscowych. W przepisach przejściowych przewidziano sytuację, w której gminy nie będą dysponowały uchwalonym planem ogólnym, a będą musiały sporządzić analizę (raz w kadencji rady gminy). Biorąc pod uwagę zasadę ciągłości funkcjonowania całego systemu planowania przestrzennego, do czasu wejście w życie planu ogólnego jego rolę pełni studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Stąd niniejsza analiza obejmuje ocenę aktualności obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki. Należy jednak podkreślić, że rozstrzygnięcia w tym zakresie mają ograniczony charakter. Nawet w przypadku stwierdzenia, że studium jest nieaktualne (w części lub całości) nie ma w obecnym stanie prawnym możliwości jego zmiany (aktualizacji). Studium, do czasu wejście w życie planu ogólnego będzie stanowiło podstawę prowadzenia polityki przestrzennej samorządu.

Rada Miejska podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, biorąc pod uwagę zgodność planów miejscowych z wymogami wynikającymi z przepisów art. 15 oraz art. 16 ust. 1. W odniesieniu do studium, aktualność powinna zostać zbadana pod kątem zgodności z przepisami odrębnymi (art. 10 i 11 ustawy zostały uchylone).

Metodyka obejmowała analizę zgodności obowiązującego studium oraz obowiązujących planów miejscowych z aktualnie obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ujęciu tabelarycznym przedstawiono wyniki analizy porównawczej, w której sprawdzono zgodność poszczególnych aktów planistycznych z wymaganiami ustawy (w każdym z punktów wymaganych przepisami art. 15 wobec planów miejscowych). W tej samej tabeli pokazano wyniki analiz aktualności studium i obowiązujących planów miejscowych w odniesieniu do zmian zachodzących w przestrzeni miasta i gminy Mikołajki. W tej części wykorzystano metodę obserwacji bezpośredniej i pośredniej w celu uchwycenia aktualnego obrazu zmian w przestrzeni, bazując na doświadczeniach zdobytych podczas opracowywania planów miejscowych oraz stałych obserwacjach zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

Analizie poddano również decyzje o warunkach zabudowy w badanym okresie, jako obraz rozwoju rynku inwestycyjnego. Rozkład przestrzenny wydanych decyzji o warunkach zabudowy pozwolił na uchwycenie uproszczonego obrazu potencjalnego ruchu inwestycyjnego. Analizę w tym zakresie przeprowadzono metodą porównawczą, uwzględniając jako poziom odniesienia wyniki analizy z 2018 r.

1. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Mikołajki

Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Mikołajki przeprowadzono na podstawie rejestru decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydanych w latach 2019 – 2023. W badanym okresie wydano łącznie 615 decyzji o warunkach zabudowy i 53 decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Liczba wydanych decyzji w badanym okresie jest zmienna. Oscyluje wokół średnio 110 - 120 decyzji rocznie, co jest spowodowane zmieniającą się koniunkturą na rynku budowlanym i inwestycyjnym (wzrost popytu na inwestycje) oraz znaczną liczbą inwestycji infrastrukturalnych, dla których konieczne było wydanie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. W porównaniu do okresu poprzedniego zauważono spadek liczby wydawanych decyzji w ciągu roku, ze względu na uchwalenie planów miejscowych do kluczowych fragmentów miasta Mikołajki (w związku z uchwaleniem planów miejscowych na część miasta).

Decyzje o warunkach zabudowy w głównej mierze dotyczyły realizacji lub modernizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (334). Dużą część zajmują również decyzje dotyczące zabudowy związanej z rekreacją indywidualną i usługami turystycznymi (98), co świadczy o znacznym potencjale rozwojowym gminy w tym zakresie. Stosunkowo niewiele wydano decyzji związanych z zabudową usługową i produkcyjną, co świadczy o stopniowej zmianie charakteru miasta (miasto turystyczne). Należy podkreślić, że decyzje dotyczące zabudowy usługowej i produkcyjnej (różne formy prowadzonej działalności gospodarczej) wydawane są poza obszarami objętymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Pozostałe decyzje dotyczyły zabudowy gospodarczej, zabudowy rolniczej (niewielki udział) oraz różnych inwestycji infrastrukturalnych, które nie zostały zakwalifikowane do inwestycji celu publicznego. Duży udział w ogólnej liczbie decyzji o warunkach zabudowy zajmują postępowania związane z budową pomostów i innych urządzeń wodnych (ok. 9%).

W tabeli 1. zaprezentowano liczbę decyzji o warunkach zabudowy wydanych w poszczególnych latach z podziałem na rodzaj inwestycji.

Tabela 1. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2019 – 2023 z podziałem na rodzaj inwestycji

Rok	Liczba wydanych decyzji wzięt	w tym:
2019	106	mieszkalne: 56 turystyczne: 19 usługowe: 13 pozostałe: 18
2020	121	mieszkalne: 68 turystyczne: 17 usługowe: 10 pozostałe: 26
2021	126	mieszkalne: 65 turystyczne: 23 usługowe: 2 pozostałe: 36
2022	137	mieszkalne: 76 turystyczne: 23 usługowe: 7 pozostałe: 31

2023	125	mieszkalne: 69 turystyczne: 16 usługowe: 8 pozostałe: 32
Łącznie	615	mieszkalne: 334 turystyczne: 98 usługowe: 40 pozostałe: 143

Porównując dane zawarte w tabeli 1. dotyczące decyzji o warunkach zabudowy wydanych w badanym okresie, widać wyraźny wzrost liczby wydawanych decyzji związanych z zabudową rekreacyjną i turystyczną (widoczny skutek pandemii). Wynika to z atrakcyjności terenów wiejskich gminy Mikołajki, położonych wśród jezior, lasów i rzek, będących centrum Mazur, położonych na Szlaku Wielkich Jezior Mazurskich. Dostrzec można pewną równowagę w zakresie liczby decyzji dotyczących zabudowy mieszkaniowej. Zarówno struktura, jak i lokalizacja wydanych decyzji o warunkach zabudowy wskazuje na dosyć wysoką dynamikę popytu na inwestycje w rejonach najatrakcyjniejszych pod względem uwarunkowań przyrodniczych. W badanym obszarze dominują w zasadzie trzy czynniki wpływające na lokalizacje inwestycji: dostępność linii brzegowej jezior, sąsiedztwo miasta Mikołajki oraz dostępność infrastruktury. Zauważyć należy również nakładanie się wszystkich czynników w niektórych lokalizacjach, co powoduje intensyfikację procesów inwestycyjnych (np. obręb Jora Wielka, Zełwągi, Faszczce i Prawdowo).

Do lokalizacji z pierwszej grupy (dostępność linii brzegowej) można zaliczyć obszary zabudowy zlokalizowane w miejscowościach: Mikołajki, Tałty, Sady, Zełwągi, Inulec, Jora Wielka. Obszar miejscowości Tałty wyróżnia się zdecydowanie z dwóch powodów: dużego potencjału turystycznego wynikającego z nałożenia się specyficznych uwarunkowań oraz objęcia terenów obrębu Tałty miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Pogłębiona analiza omawianego obszaru wskazuje na konieczność objęcia pozostałej linii brzegowej jeziora Tałty (aż do granicy miasta Mikołajki) opracowaniem planu miejscowego. Podobnie w obrębie Sady – cała wieś objęta jest miejscowymi planami, konieczne jest zatem objęcie planem pozostałej części linii brzegowej. W przypadku obrębu Zełwągi problem zostanie rozwiązany poprzez uchwalenie planu miejscowego dla całej miejscowości. W przypadku obrębu Inulec – z uwagi na brak planów miejscowych oraz zwiększającą się liczbę wydawanych decyzji o warunkach zabudowy należy rozważyć wprowadzenie prac planistycznych. W przypadku obrębu Jora Wielka obowiązuje jeden plan miejscowy dla zabudowy rekreacyjnej i ze względu na atrakcyjne położenie wskazuje się objęcie całej miejscowości miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Do drugiej grupy (sąsiedztwo miasta Mikołajki) zaliczyć można obszary zlokalizowane w obrębie Prawdowo. W przypadku Prawdowa następuje stopniowy efekt rozprzestrzeniania się miasta Mikołajki, wynikający z poszukiwania dogodnych warunków pod zabudowę jednorodziną poza miastem. Należy zatem poddać szczegółowej analizie obszar położony bezpośrednio przy granicy miasta w celu określenia zakresu prac planistycznych.

Dla pozostałych lokalizacji analiza nie daje już tak jednoznacznych wyników z uwagi na to, że reszta obrębów w gminie Mikołajki wykazuje niewielką dynamikę rozwoju. Szczególnie miejscowości położone w oddaleniu od drogi krajowej nr 16 (Grabówka, Cudnochy, Faszczce), wzdłuż której biegną główne sieci infrastruktury technicznej. Niektóre, jak np. Łuknajno, pomimo dogodnej lokalizacji (linia brzegowa jezior Łuknajno i Śniardwy, sąsiedztwo miasta Mikołajki) pozostają w stagnacji, co wynika między innymi z wysokich reżimów w zakresie ochrony środowiska oraz braku wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

2. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki (jako zmiana – aktualizacja) uchwalone zostało Uchwałą Nr XV/88/2016 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 28 czerwca 2016 r. Od tego momentu studium nie było zmieniane.

Obowiązujące studium zostało sporządzone z wykorzystaniem nowoczesnych technologii GIS. W opracowaniu nowego studium uwzględniono zmianę kluczowych z punktu widzenia polityki przestrzennej przepisów prawa, jak np. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prawa budowlanego oraz przepisów dotyczących ochrony przyrody, ochrony środowiska i ochrony zabytków. W studium uwzględniono również zmianę uwarunkowań zewnętrznych wynikającą ze zmian geopolitycznych oraz zmian w polityce przestrzennej kraju i regionu.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, jako dokument o charakterze strategicznym (z zakresu strategii zarządzania przestrzenią) uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Rola studium w zarządzaniu miastem i gminą, w tym przede wszystkim zagwarantowanie jego aktualności powinno być sprawą priorytetową z punktu widzenia polityki przestrzennej władz samorządowych. To w studium następuje określenie polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem zasad określonych w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz strategii rozwoju gminy.

Biorąc pod uwagę obecne zmiany w planowaniu przestrzennym, w tym przede wszystkim wynikające z konieczności opracowania i przyjęcia planu ogólnego dla całej gminy, to właśnie studium w okresie przejściowym powinno zagwarantować realizację modelu gminy nowoczesnej, ekologicznej, ale przede wszystkim przyjaznej mieszkańcom, turystom i inwestorom poprzez spełnienie następujących postulatów:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności i energochłonności układu przestrzennego,
- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,
- wykształcenie ogólnodostępnych, otwartych obszarów przestrzeni publicznej (terenów zieleni i rekreacji) zapewniających odpowiednią jakość życia mieszkańców oraz wpływających na klimat miasta,
- planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Koncepcja polityki przestrzennej zgodnej z ideą zrównoważonego rozwoju stanowić będzie spore wyzwanie w przyszłych działaniach samorządu, szczególnie w kontekście prognoz demograficznych wskazujących w dłuższej perspektywie na wyludnianie części obszarów. Miasto i gmina Mikołajki pomimo okresowego zwiększenia liczby ludności w sezonie letnim, w dłuższej perspektywie również będzie podlegała procesom stopniowej depopulacji. Sytuacja taka wymusi redefinicję polityki przestrzennej w zakresie wyznaczania nowych terenów pod zabudowę. Analizy oraz bilans terenów sporządzonych w przyszłości na potrzeby planu ogólnego powinny ujawnić rezerwy w strukturze przestrzennej gminy i obowiązujących planach miejscowych, w tym znaczną powierzchnię terenów do tej pory niezabudowanych o ustalonym w planie miejscowym przeznaczeniu. Pojawi się zatem konieczność przeprowadzenia analiz i aktualizacji strategii rozwoju gminy w związku z opracowywanym planem ogólnym. Strategia powinna uwzględniać dotychczas przeprowadzone analizy uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy oraz szukać uzasadnienia dla rozwojowej

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY MIKOŁAJKI

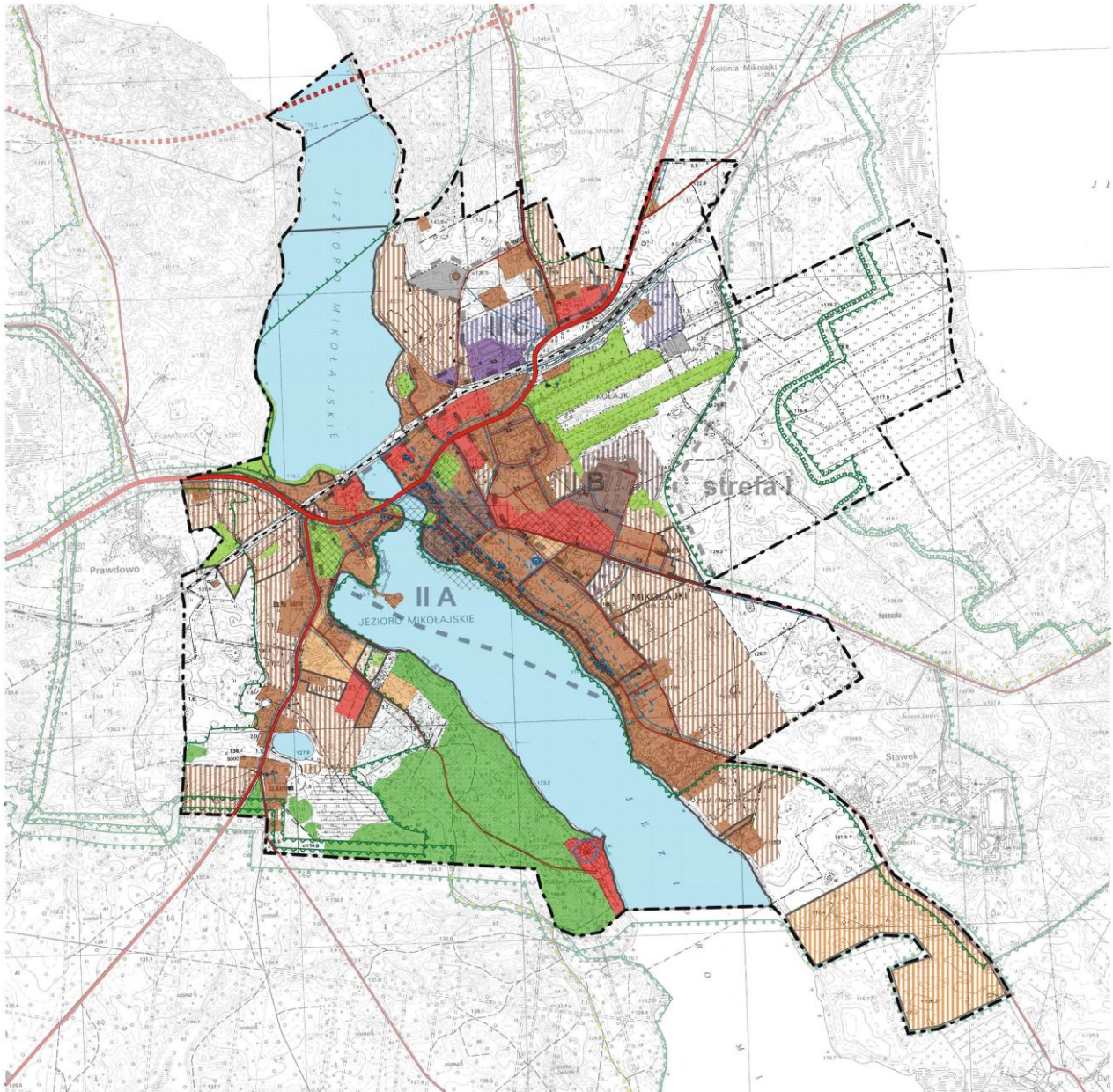
OBSZAR MIEJSKI

SKALA 1:10000

1 cm - 100 m



Załącznik nr 4
do uchwały Nr XV/88/2016
Rady Miejskiej w Mikołajkach
z dnia 26 czerwca 2016 r.



LEGENDA:

Kierunki zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej	Zasady realizacji polityki przestrzennej	Układ komunikacyjny	Infrastruktura techniczna	Obszary i obiekty objęte prawem ochroną przyrody	Obszary i obiekty objęte prawem ochroną konserwatorską	Informacje dodatkowe
<ul style="list-style-type: none"> tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej o niskiej intensywności tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej o wysokiej intensywności tereny funkcjonalne i rekreacyjne tereny zabudowy usługowej tereny zabudowy działalności gospodarczej tereny specjalne zieleni urządzone i naturalna lasy tereny rekreacyjnej przestrzeni produkcyjnej tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych wody powierzchniowe 	<ul style="list-style-type: none"> strefy polityki przestrzennej tereny objęte obowiązującymi mpzp tereny wskazane do objęcia mpzp obszary zwartej zabudowy tereny wymagające przeznaczania lub renowacji obszar przestrzeni publicznej tereny wskazane do wyłączenia z zabudowy granice terenów zamkniętych 	<ul style="list-style-type: none"> linia kolejowa podstawowy uspełniający lokalizacja węzła międzynagrodniowe trasy rowerowe 	<ul style="list-style-type: none"> sieć kanalizacji sanitarnej sieć kanalizacji wodociągowej linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia czyszczalnia ścieków ujście wody podziemnej składowe Zbiornikowo zaprzęgniętu w wody 	<ul style="list-style-type: none"> rezerwat przyrody park krajobrazowy obszary chronionego krajobrazu obszary Natura 2000 użytki ekologiczne pomniki przyrody 	<ul style="list-style-type: none"> budynki mieszkalne i gospodarcze zespoły dworskie parki obiekty sakralne orientacje 	<ul style="list-style-type: none"> lasy o szczególnych walorach przyrodniczych orientacje udokumentowany Główny Zbiornik Wód Podziemnych strefy ochronne ujęć wód podziemnych obszary narazone na osuwanie się mas ziemnych złóża kopalin obszar górniczy teren górniczy granica miasta

Rysunek 2. Rysunek studium (miasto) uchwalony w 2016 r.

Biorąc pod uwagę wyniki analiz dotyczących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy należy uznać, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki jest w części nieaktualne. Ze względu na zmianę przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do czasu opracowania i uchwalenia planu ogólnego, studium będzie pełnić rolę dokumentu strategicznego w planowaniu przestrzennym. Okres obowiązywania studium (do końca 2025 r.) powinien zostać wykorzystany do sporządzenia nowych lub aktualizacji obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Studium uchwalone w 2016 roku nie zawiera bilansu ludności oraz analizy chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę. Może to spowodować pewne problemy podczas prac nad planem ogólnym ze względu na brak odniesienia do danych wyjściowych. Jest to jednak na tyle dobry i aktualny materiał, że po uzupełnieniu o brakujące analizy powinien stanowić bazę do dalszych prac planistycznych.

Pomimo stwierdzenia częściowej nieaktualności studium nie ma możliwości zmiany lub opracowania nowego dokumentu. W związku z całkowitą zmianą podejścia do planowania przestrzennego na poziomie strategicznym (całkowita zmiana polityki przestrzennej w odniesieniu do samorządów) konieczne będzie opracowanie planu ogólnego i dostosowanie pozostałych działań do opracowanej na nowo polityki przestrzennej samorządu.

Ocenę aktualności studium pod względem zgodności z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w kontekście zmieniających się uwarunkowań rozwoju przestrzennego miasta i gminy Mikołajki przedstawiono w tabeli 2.

Tabela 2. Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki

Wymagania wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	Zgodność studium z wymogami wynikającymi z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	Ocena aktualności studium w kontekście zmian zachodzących w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy
<p>Art. 10 ust. 1. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego miasta wynikające z:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu; 2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony; 3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego; 4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; 5) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych; 6) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia; 7) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia; 8) potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności: <ol style="list-style-type: none"> a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego, c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę; 9) stanu prawnego gruntów; 10) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych; 11) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych; 12) występowania udokumentowanych złóż kopaliny, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla; 	<ol style="list-style-type: none"> 1) zawarte w części analitycznej studium; 2) ocena zawarta w części analitycznej; 3) analiza stanu środowiska, rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej została zawarta w części analitycznej, brak analizy dotyczącej krajobrazu kulturowego; \ 4) zawarte w części analitycznej studium; 5) brak podstaw - możliwe do spełnienia dopiero po sporządzeniu przez Zarząd Województwa W-M audytu krajobrazowego; 6) zawarte w części analitycznej studium - nieaktualne; 7) ocena zawarta w części analitycznej studium - nieaktualna; 8) projekt studium zawiera analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, a w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu został uzupełniony o prognozę demograficzną i bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę; 9) zawarte w części analitycznej studium; 10) analiza GIS; 11) analiza GIS; 12) analiza GIS; 	<ol style="list-style-type: none"> 1) nieaktualne; 2) ocena stanu ładu przestrzennego wymaga aktualizacji; 3) ekofizjografia wymaga uzupełnienia w zakresie toczących się prac nad sporządzeniem audytu krajobrazowego; 4) wykaz obszarów i obiektów objętych ochroną jest aktualny; 5) brak – niemożliwe do wykonania do czasu sporządzenia przez Zarząd Województwa W-M audytu krajobrazowego; 6) warunki i jakość życia mieszkańców wymagają sporządzania okresowych ocen; 7) oceny aktualne; 8) ze względu na dynamikę zmian demograficznych konieczne stałe monitorowanie; 9) nieaktualne; 10) aktualne; 11) aktualne; 12) aktualne;

<p>13) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;</p> <p>14) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;</p> <p>15) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;</p> <p>16) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.</p>	<p>13) analiza GIS;</p> <p>14) zawarte w części analitycznej studium;</p> <p>15) nieaktualne – nowy PZP Województwa Warmińsko-Mazurskiego (2018)</p> <p>16) analiza GIS.</p>	<p>13) aktualne;</p> <p>14) nieaktualna ze względu na zmieniającą się politykę dotyczącą systemów transportowych (należy wykazać czujność), rozwiązania wymaga polityk w zakresie miejsc do parkowania;</p> <p>15) wymaga aktualizacji ze względu na nową politykę przestrzenną dla Polski Wschodniej;</p> <p>16) aktualne.</p>
<p>Art. 10 ust. 2. Kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta:</p>		
<p>1) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego;</p> <p>2) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;</p> <p>3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;</p> <p>4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;</p> <p>5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;</p> <p>6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;</p> <p>7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy;</p> <p>8) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej;</p> <p>9) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;</p> <p>10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;</p> <p>11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;</p> <p>12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;</p>	<p>1) zawarte w punkcie 1. ustaleń – brak odniesienia do audytu krajobrazowego;</p> <p>2) aktualne ustalenia;</p> <p>3) zawarte w punkcie 3. ustaleń studium – aktualne;</p> <p>4) zawarte w punkcie 4. ustaleń studium – aktualne;</p> <p>5) zawarte w pkt. 5. i 6. ustaleń studium – nieaktualne ze względu na zmiany w polityce przestrzennej kraju;</p> <p>6) aktualne;</p> <p>7) aktualne – należy stale monitorować ze względu na możliwe zmiany w polityce przestrzennej państwa i województwa;</p> <p>8) aktualne;</p> <p>9) zawarte w kierunkach zagospodarowania przestrzennego;</p> <p>10) aktualne;</p> <p>11) aktualne;</p> <p>12) aktualne;</p>	<p>1) nieaktualne;</p> <p>2) aktualne ze względu na nowe przepisy w planowaniu przestrzennym;</p> <p>3) aktualne (uwaga: pod koniec 2017 r. możliwa zmiana przepisów w sprawie OCHK);</p> <p>4) aktualne;</p> <p>5) aktualne;</p> <p>6) aktualne – należy powiązać z WPI miasta i gminy Mikołajki;</p> <p>7) nieaktualne (w 2018 roku uchwalono nowy PZP Województwa Warmińsko-Mazurskiego);</p> <p>8) wymagają uszczegółowienia;</p> <p>9) po uchwaleniu wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych należy przenieść wytyczne do planu ogólnego;</p> <p>10) aktualne;</p> <p>11) według danych GIS;</p> <p>12) według danych GIS,</p>

13) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej;	13) brak;	13) brak;
14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji;	14) aktualne;	14) nie występują;
15) obszary zdegradowane;	15) aktualne;	15) nie występują;
16) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;	16) aktualne;	16) aktualne;
17) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym.	17) aktualne.	17) obszary funkcjonalne wielkich Jezior Mazurskich.

3. Ocena aktualności planów miejscowych

W celu oceny aktualności miejscowy planów zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono analizę zgodności poszczególnych planów z przepisami aktualnie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz rozporządzeń wykonawczych, a także analizę aktualności planów miejscowych w kontekście zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Ocena aktualności planów miejscowych pod względem spełnienia wymagań ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie jest jednoznaczna. Zmiany w orzecznictwie dotyczącym interpretowania przepisów ustawy w zakresie wskaźnika intensywności zabudowy (orzecznictwo z okresu 2012 – 2014 r.) i w konsekwencji szereg rozstrzygnięć nadzorczych dotyczących ustaleń planów miejscowych spowodowały zmianę sposobu zapisu ustaleń dotyczących parametrów zabudowy. Również zmiany w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym spowodowały zmianę nie tylko na poziomie technicznym (w zakresie zapisów ustaleń i treści rysunku planu) ale również na poziomie merytorycznym, w zakresie ustaleń dotyczących przeznaczenia terenów.

Rozstrzygając o aktualności planów miejscowych należy przede wszystkim wziąć pod uwagę stan prawny w jakim zostały opracowane i uchwalone, cel opracowania i stopień zaawansowania realizacji planów. Ważny jest również aspekt praktyczny, tzn. sposób korzystania z ustaleń planów jako podstawy do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę. Analiza zgodności planów miejscowych powinna mieć znacznie szerszy kontekst niż tylko wynikający z przepisów art. 32 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ocenę aktualności planów miejscowych zawarto w tabeli 3.

Tabela 3. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Nazwa miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Ocena aktualności i przydatności planu miejscowego
1	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Stare Sady, dz. 11/14, 11/15, 86/4, 86/5, 89/1, 90/13, 90/14, 90/15 <i>Uchwała I/6/96 z dnia 1996-02-22</i>	Plan miejscowy został opracowany na podstawie poprzedniej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia planu zostały uwzględnione w planie miejscowym na wieś Stare Sady z 2019 r.
2	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Jora Wielka <i>Uchwała II/25/96 z dnia 1996-04-30</i>	Plan miejscowy został opracowany na podstawie poprzedniej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Zakres i zawartość planu nie uwzględnia wymagań obecnie obowiązującej ustawy. Pomimo, że z punktu widzenia formalnego plan nie spełnia wszystkich wymagań ustawy, to spełnia swoje podstawowe zadanie, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Plan umożliwia wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę.
3	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów letniskowych we wsi Sady (działka nr 41) <i>Uchwała V/24/98 z dnia 1998-06-19</i>	Plan miejscowy został opracowany na podstawie poprzedniej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Zakres i zawartość planu nie uwzględnia wymagań obecnie obowiązującej ustawy. Pomimo, że z punktu widzenia formalnego plan nie spełnia wszystkich wymagań ustawy, to spełnia swoje podstawowe zadanie, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Plan umożliwia wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę.
4	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów między ulicami Dybowską, W. Prusa, Kajki i Króla Sielaw w Mikołajkach <i>Uchwała V/26/98 z dnia 1998-06-19</i>	Plan miejscowy został opracowany na podstawie poprzedniej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Zakres i zawartość planu nie uwzględnia wymagań obecnie obowiązującej ustawy. Pomimo podejmowanych w 2012 roku prób i prowadzonej procedury nie udało się uchwalić zmiany planu ze względu na stanowisko właścicieli terenów. Plan wymaga zmiany.

5	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkalno-pensjonatowego we wsi Jora Wielka (działki: 170, 171/4, 172, 178 i 179) <i>Uchwała II/14/2000 z dnia 2000 – 03 – 31</i>	Plan miejscowy został opracowany na podstawie poprzedniej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Zakres i zawartość planu nie uwzględnia wymagań obecnie obowiązującej ustawy. Pomimo, że z punktu widzenia formalnego plan nie spełnia wszystkich wymagań ustawy, to spełnia swoje podstawowe zadanie, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Plan umożliwia wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę.
6	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Sady – 164 <i>Uchwała X/91/2000 z dnia 2000 – 12 – 16</i>	Plan miejscowy został opracowany na podstawie poprzedniej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia planu zostały uwzględnione w planie miejscowym na wieś Stare Sady z 2019 r.
7	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki o numerach ewidencyjnych 71, 72, 74/1 we wsi Faszczce <i>Uchwała V/18/2001 z dnia 2001-04-26</i>	Plan miejscowy został opracowany na podstawie poprzedniej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Zakres i zawartość planu nie uwzględnia wymagań obecnie obowiązującej ustawy. Pomimo, że z punktu widzenia formalnego plan nie spełnia wszystkich wymagań ustawy, to spełnia swoje podstawowe zadanie, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Plan umożliwia wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę.
8	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Centrum Sportu i Rekreacji we wsi Sady <i>Uchwała V/17/2001 z dnia 2001-04-26</i>	Plan miejscowy został opracowany na podstawie poprzedniej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Zakres i zawartość planu nie uwzględnia wymagań obecnie obowiązującej ustawy. Pomimo, że z punktu widzenia formalnego plan nie spełnia wszystkich wymagań ustawy, to spełnia swoje podstawowe zadanie, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Plan umożliwia wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę.
9	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działek o numerach 39/12 i 48 we wsi Sady <i>Uchwała VI/50/2001 z dnia 2001-06-12</i>	Plan miejscowy został opracowany na podstawie poprzedniej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia planu zostały uwzględnione w planie miejscowym na wieś Stare Sady z 2019 r.
10	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego na działkach 533/5 i 79 w Mikołajkach (rejon ul. Kajki) <i>Uchwała IX/89/2001 z dnia 2001-09-28</i>	Plan miejscowy został opracowany na podstawie poprzedniej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Ze względu na duże zainteresowanie inwestorów oraz konieczność dostosowania rozwiązań przestrzennych do aktualnych standardów urbanistycznych należy rozważyć przystąpienie do zmiany planu.
11	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w Mikołajkach: na działkach o numerach ewidencyjnych 82/4, 82/5, 82/6 <i>Uchwała X/100/2001 z dnia 2001-11-15</i>	Plan miejscowy został opracowany na podstawie poprzedniej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Zakres i zawartość planu nie uwzględnia wymagań obecnie obowiązującej ustawy. Pomimo, że z punktu widzenia formalnego plan nie spełnia wszystkich wymagań ustawy, to spełnia swoje podstawowe zadanie, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Plan umożliwia wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

12	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkalnej w rejonie ulic Mrągowskiej i Warszawskiej w Mikołajkach <i>Uchwała I/1/2002 z dnia 2002-02-22</i>	Plan miejscowy został opracowany na podstawie poprzedniej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Zakres i zawartość planu nie uwzględnia wymagań obecnie obowiązującej ustawy. Pomimo, że z punktu widzenia formalnego plan nie spełnia wszystkich wymagań ustawy, to spełnia swoje podstawowe zadanie, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Plan umożliwia wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę.
13	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki o numerze geodezyjnym 5/4 nad jeziorem Tałowisko, obręb Tałty <i>Uchwała I/2/2002 z dnia 2002-02-22</i>	Plan miejscowy został opracowany na podstawie poprzedniej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Plan obejmuje tylko fragment jeziora Tałowisko.
14	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy pensjonatowomieszkalnej na działce nr 2/5 w mieście Mikołajki przy ul. Mrągowskiej <i>Uchwała VIII/116/02 z dnia 2002-10-10</i>	Plan miejscowy został opracowany na podstawie poprzedniej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Zakres i zawartość planu nie uwzględnia wymagań obecnie obowiązującej ustawy. Pomimo, że z punktu widzenia formalnego plan nie spełnia wszystkich wymagań ustawy, to spełnia swoje podstawowe zadanie, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Plan umożliwia wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę.
15	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Sady dz. 36/1, 36/2, 49/1, 49/3, 49/4, 49/5, 50 <i>Uchwała VIII/117/2002 z dnia 2002-10-10</i>	Plan miejscowy został opracowany na podstawie poprzedniej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia planu zostały uwzględnione w planie miejscowym na wieś Stare Sady z 2019 r.
16	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkalnopensjonatowej w obrębie wsi Sady (działka nr 35/4) <i>Uchwała II/4/02 z dnia 2002-12-10</i>	Plan miejscowy został opracowany na podstawie poprzedniej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia planu zostały uwzględnione w planie miejscowym na wieś Stare Sady z 2019 r. Plan zmieniony w wyniku nowej uchwały.
17	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy hotelowej w części miasta Mikołajki (działki nr 75/2, 75/4, 76/2, 76/3 i 76/4 w rejonie ulicy Spacerowej) <i>Uchwała V/57/03 z dnia 2003-04-28</i>	Plan miejscowy został opracowany na podstawie poprzedniej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Zakres i zawartość planu nie uwzględnia wymagań obecnie obowiązującej ustawy. Pomimo, że z punktu widzenia formalnego plan nie spełnia wszystkich wymagań ustawy, to spełnia swoje podstawowe zadanie, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Plan umożliwia wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Plan zmieniony w wyniku nowej uchwały.
18	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu części wsi Tałty, gmina Mikołajki (dot. działek nr 2/9, 2/10 i /11) <i>Uchwała VII/88/2003 z dnia 2003-08-29</i>	Plan miejscowy został opracowany na podstawie obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia dotyczące podstawowych wskaźników i parametrów zabudowy nie spełniają wszystkich wymagań obecnych przepisów (brak intensywności zabudowy). Pomimo braku wszystkich wskaźników plan spełnia swoje podstawowe zadanie, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Plan umożliwia wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Plan zmieniony w wyniku nowej uchwały.

19	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obejmującej działki nr 27/2, 27/3, 27/4 we wsi Tałty</p> <p><i>Uchwała VII/89/2003 z dnia 2003-08-29</i></p>	<p>Plan miejscowy został opracowany na podstawie obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia dotyczące podstawowych wskaźników i parametrów zabudowy nie spełniają wszystkich wymagań obecnych przepisów (brak intensywności zabudowy). Pomimo braku wszystkich wskaźników plan spełnia swoje podstawowe zadanie, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Plan umożliwia wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Plan zmieniony w wyniku nowej uchwały.</p>
20	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów o funkcji turystyczno-rekreacyjno-sportowej w obrębie Tałty (dot. działki nr 432/8)</p> <p><i>Uchwała IX/120/2003 z dnia 2003-12-08</i></p>	<p>Plan miejscowy został opracowany na podstawie obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia dotyczące podstawowych wskaźników i parametrów zabudowy nie spełniają wszystkich wymagań obecnych przepisów (brak intensywności zabudowy). Pomimo braku wszystkich wskaźników plan spełnia swoje podstawowe zadanie, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Plan umożliwia wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Plan wymaga aktualizacji.</p>
21	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy usługowej przy ul. Mrągowskiej w Mikołajkach (dz. 38/59 i 37/1)</p> <p><i>Uchwała IX/121/2003 z dnia 2003-12-08</i></p>	<p>Plan miejscowy został opracowany na podstawie obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia dotyczące podstawowych wskaźników i parametrów zabudowy nie spełniają wszystkich wymagań obecnych przepisów (brak intensywności zabudowy). Pomimo braku wszystkich wskaźników plan spełnia swoje podstawowe zadanie, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Plan umożliwia wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Plan wymaga aktualizacji.</p>
22	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów rekreacyjnych w obrębie Tałty (od Kanału Tałckiego do wsi Tałty)</p> <p><i>Uchwała XLIII/328/2006 z dnia 2006-10-25</i></p>	<p>Plan miejscowy został opracowany na podstawie obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia dotyczące podstawowych wskaźników i parametrów zabudowy nie spełniają wszystkich wymagań obecnych przepisów (brak intensywności zabudowy). Pomimo braku wszystkich wskaźników plan spełnia swoje podstawowe zadanie, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Plan umożliwia wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Plan częściowo nieaktualny.</p>
23	<p>Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki 5/4 nad Jeziorem Tałowisko, obręb Tałty</p> <p><i>Uchwała XXXVIII/280/2006 z dnia 2006-06-14</i></p>	<p>Plan miejscowy został opracowany na podstawie obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia dotyczące podstawowych wskaźników i parametrów zabudowy nie spełniają wszystkich wymagań obecnych przepisów (brak intensywności zabudowy). Pomimo braku wszystkich wskaźników plan spełnia swoje podstawowe zadanie, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Plan umożliwia wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Plan częściowo nieaktualny.</p>
24	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej położone pomiędzy ul. Dybowską i Łabędią w Mikołajkach</p> <p><i>Uchwała XXIX/198/2008 z dnia 2008-06-30</i></p>	<p>Plan miejscowy został opracowany na podstawie obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia dotyczące podstawowych wskaźników i parametrów zabudowy nie spełniają wszystkich wymagań obecnych przepisów (brak intensywności zabudowy). Pomimo braku wszystkich wskaźników plan spełnia swoje podstawowe zadanie, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Plan umożliwia wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Plan zrealizowany.</p>

25	<p>Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usług rekreacji i sportu położonych w obrębie Prawdowo, gm. Mikołajki (19 i 32)</p> <p><i>Uchwała XLIV/332/2009 z dnia 2009-09-14</i></p>	<p>Plan miejscowy został opracowany na podstawie obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia dotyczące podstawowych wskaźników i parametrów zabudowy nie spełniają wszystkich wymagań obecnych przepisów (brak intensywności zabudowy). Pomimo braku wszystkich wskaźników plan spełnia swoje podstawowe zadanie, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Plan umożliwia wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Plan zrealizowany.</p>
26	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów Stare Sady</p> <p><i>Uchwała L/437/2010 z dnia 2010-02-23</i></p>	<p>Plan miejscowy został opracowany na podstawie obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia dotyczące podstawowych wskaźników i parametrów zabudowy nie spełniają wszystkich wymagań obecnych przepisów (brak intensywności zabudowy). Pomimo braku wszystkich wskaźników plan spełnia swoje podstawowe zadanie, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Plan umożliwia wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Plan częściowo nieaktualny.</p>
27	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej położonych przy ul. Łabędziej w Mikołajkach</p> <p><i>Uchwała L/433/2010 z dnia 2010-02-23</i></p>	<p>Plan miejscowy został opracowany na podstawie obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia dotyczące podstawowych wskaźników i parametrów zabudowy nie spełniają wszystkich wymagań obecnych przepisów (brak intensywności zabudowy). Pomimo braku wszystkich wskaźników plan spełnia swoje podstawowe zadanie, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Plan umożliwia wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Plan częściowo nieaktualny.</p>
28	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulic Mrągowskiej i Warszawskiej w Mikołajkach</p> <p><i>Uchwała LIV/554/2010 z dnia 2010-06-30</i></p>	<p>Plan miejscowy został opracowany na podstawie obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia dotyczące podstawowych wskaźników i parametrów zabudowy nie spełniają wszystkich wymagań obecnych przepisów (brak intensywności zabudowy). Pomimo braku wszystkich wskaźników plan spełnia swoje podstawowe zadanie, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Plan umożliwia wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Plan częściowo nieaktualny.</p>
29	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Jora Wielka gmina Mikołajki</p> <p><i>Uchwała XII/116/2011 z dnia 2011-09-30</i></p>	<p>Plan miejscowy został opracowany na podstawie obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia dotyczące podstawowych wskaźników i parametrów zabudowy nie spełniają wszystkich wymagań obecnych przepisów (brak intensywności zabudowy). Pomimo braku wszystkich wskaźników plan spełnia swoje podstawowe zadanie, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Plan umożliwia wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Plan częściowo nieaktualny.</p>
30	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego część gruntów obręb miasta Mikołajki – Jezioro Mikołajskie i Jezioro Tałty</p> <p><i>Uchwała XXII/260/2012 z dnia 2012</i></p>	<p>Plan miejscowy został opracowany na podstawie obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia dotyczące podstawowych wskaźników i parametrów zabudowy nie spełniają wszystkich wymagań obecnych przepisów (brak intensywności zabudowy). Pomimo braku wszystkich wskaźników plan spełnia swoje podstawowe zadanie, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Plan umożliwia wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Plan częściowo nieaktualny.</p>

31	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący tereny zabudowy usługowej w miejscowości Jora Wielka, gmina Mikołajki</p> <p><i>Uchwała XXII/262/2012 z dnia 2012-10-12</i></p>	<p>Plan miejscowy został opracowany na podstawie obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia dotyczące podstawowych wskaźników i parametrów zabudowy nie spełniają wszystkich wymagań obecnych przepisów (brak intensywności zabudowy). Pomimo braku wszystkich wskaźników plan spełnia swoje podstawowe zadanie, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Plan umożliwia wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Plan częściowo nieaktualny.</p>
32	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny zabudowy usługowej w miejscowości Stare Sady, gmina Mikołajki</p> <p><i>Uchwała XXVI/327/2012 z dnia 2012-12-28</i></p>	<p>Plan miejscowy został opracowany na podstawie obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia planu zostały uwzględnione w planie miejscowym na wieś Stare Sady z 2019 r. Plan nieaktualny.</p>
33	<p>Częściowa zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulic Mrągowskiej i Warszawskiej w Mikołajkach</p> <p><i>Uchwała IV/20/2015 z dnia 2015 - 03 - 06</i></p>	<p>Plan miejscowy został opracowany jako zamiana obowiązującego planu (28) na podstawie obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia dotyczące podstawowych wskaźników i parametrów zabudowy spełniają wszystkie wymagania obecnych przepisów. Plan spełnia swoje podstawowe zadanie, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Plan umożliwia wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę.</p>
34	<p>Częściowa zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Sady-1, Gmina Mikołajki</p> <p><i>Uchwała VIII/76/2015 z dnia 2015 -09 -30</i></p>	<p>Plan miejscowy został opracowany jako zamiana obowiązującego planu (6) na podstawie obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia planu zostały uwzględnione w obecnie opracowywanym planie miejscowym na wieś Stare Sady. Plan częściowo nieaktualny.</p>
35	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego na zachód od ulicy Warszawskiej w Mikołajkach</p> <p><i>Uchwała XVII/117/2016 z dnia 2016-09-22</i></p>	<p>Plan miejscowy został opracowany na podstawie obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia dotyczące podstawowych wskaźników i parametrów zabudowy spełniają wszystkie wymagania obecnych przepisów. Plan spełnia swoje podstawowe zadanie, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Plan umożliwia wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Plan częściowo nieaktualny.</p>
36	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy jeziorze Karłowo w Mikołajkach</p> <p><i>Uchwała XVII/118/2016 z dnia 2016-09-22</i></p>	<p>Plan miejscowy został opracowany na podstawie obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia dotyczące podstawowych wskaźników i parametrów zabudowy spełniają wszystkie wymagania obecnych przepisów. Plan spełnia swoje podstawowe zadanie, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Plan umożliwia wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Plan częściowo nieaktualny.</p>
37	<p>Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Mikołajki obejmującego teren nabrzeża jeziora Mikołajskiego</p> <p><i>Uchwała XXIV/44/2017 z dnia 2017-03-30</i></p>	<p>Plan miejscowy został opracowany na podstawie obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia dotyczące podstawowych wskaźników i parametrów zabudowy spełniają wszystkie wymagania obecnych przepisów. Plan spełnia swoje podstawowe zadanie, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Plan umożliwia wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę.</p>

38	<p>Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część gruntów obręb miasta Mikołajki – Jezioro Mikołajskie i Jezioro Tałty</p> <p><i>Uchwała XXVII/101/2017 2017 – 07 – 18</i></p>	<p>Plan miejscowy został opracowany jako zamiana obowiązującego planu (30) na podstawie obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia dotyczące podstawowych wskaźników i parametrów zabudowy spełniają wszystkie wymagania obecnych przepisów. Plan spełnia swoje podstawowe zadanie, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Plan umożliwia wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę.</p>
39	<p>Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej położonych pomiędzy ulicą Dybowską i ulicą Łabędią w Mikołajkach</p> <p><i>Uchwała XXXV/58/2018 z dnia 2018-06-21</i></p>	<p>Plan miejscowy został opracowany jako zamiana obowiązującego planu (24) na podstawie obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia dotyczące podstawowych wskaźników i parametrów zabudowy spełniają wszystkie wymagania obecnych przepisów. Plan spełnia swoje podstawowe zadanie, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Plan umożliwia wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę.</p>
40	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Stare Sady, obręb Sady, gmina Mikołajki</p> <p><i>Uchwała V/17/2019 z dnia 2019-03-29</i></p>	<p>Plan miejscowy został opracowany na podstawie obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia dotyczące podstawowych wskaźników i parametrów zabudowy spełniają wszystkie wymagania obecnych przepisów. Plan spełnia swoje podstawowe zadanie, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Plan umożliwia wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę.</p>
41	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Mikołajki, obręb Mikołajki, gmina Mikołajki położonej przy ulicy Okrężnej</p> <p><i>Uchwała VII/61/2019 z 28 maja 2019 r.</i></p>	<p>Plan miejscowy został opracowany na podstawie obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia dotyczące podstawowych wskaźników i parametrów zabudowy spełniają wszystkie wymagania obecnych przepisów. Plan spełnia swoje podstawowe zadanie, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Plan umożliwia wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę.</p>
42	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu półwyspu Kusnort, obręb Tałty, gmina Mikołajki</p> <p><i>Uchwała X/107/2019 z 6 września 2019 r.</i></p>	<p>Plan miejscowy został opracowany na podstawie obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia dotyczące podstawowych wskaźników i parametrów zabudowy spełniają wszystkie wymagania obecnych przepisów. Plan spełnia swoje podstawowe zadanie, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Plan umożliwia wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę.</p>
43	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Olszewo, gmina Mikołajki</p> <p><i>Uchwała XII/155/2019 z 29 listopada 2019 r.</i></p>	<p>Plan miejscowy został opracowany na podstawie obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia dotyczące podstawowych wskaźników i parametrów zabudowy spełniają wszystkie wymagania obecnych przepisów. Plan spełnia swoje podstawowe zadanie, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Plan umożliwia wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę.</p>
44	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Mikołajki na wschód od jeziora Mikołajskiego</p> <p><i>Uchwała XII/157/2019 z 29 listopada 2019 r.</i></p>	<p>Plan miejscowy został opracowany na podstawie obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia dotyczące podstawowych wskaźników i parametrów zabudowy spełniają wszystkie wymagania obecnych przepisów. Plan spełnia swoje podstawowe zadanie, jakim jest kształtowanie ładu</p>

		przestrzennego. Plan umożliwia wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę
45	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część gruntów obręb miasta Mikołajki - Jezioro Mikołajskie i Jezioro Tałty <i>Uchwała VIII/81/2019 z 27 czerwca 2019 r.</i>	Plan miejscowy został opracowany jako zamiana obowiązującego planu na podstawie obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia dotyczące podstawowych wskaźników i parametrów zabudowy spełniają wszystkie wymagania obecnych przepisów. Plan spełnia swoje podstawowe zadanie, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Plan umożliwia wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę.
46	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej położonych przy ulicach Mrągowskiej i Warszawskiej w Mikołajkach <i>Uchwała XXI/119/2020 z 16 grudnia 2020 r.</i>	Plan miejscowy został opracowany na podstawie obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia dotyczące podstawowych wskaźników i parametrów zabudowy spełniają wszystkie wymagania obecnych przepisów. Plan spełnia swoje podstawowe zadanie, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Plan aktualny.
47	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Tałty, obręb Tałty, gmina Mikołajki <i>Uchwała XXI/118/2020 z 16 grudnia 2020 r.</i>	Plan miejscowy został opracowany na podstawie obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia dotyczące podstawowych wskaźników i parametrów zabudowy spełniają wszystkie wymagania obecnych przepisów. Plan spełnia swoje podstawowe zadanie, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Plan aktualny.
48	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Mikołajki na wschód od ulicy Papieża Jana Pawła II <i>Uchwała XXIV/33/2021 z 12 maja 2021 r.</i>	Plan miejscowy został opracowany na podstawie obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia dotyczące podstawowych wskaźników i parametrów zabudowy spełniają wszystkie wymagania obecnych przepisów. Plan spełnia swoje podstawowe zadanie, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Plan aktualny.
49	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów wokół jeziora Łuknajno, gmina Mikołajki <i>Uchwała XXVIII/89/2021 z 08 listopada 2021 r.</i>	Plan miejscowy został opracowany na podstawie obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia dotyczące podstawowych wskaźników i parametrów zabudowy spełniają wszystkie wymagania obecnych przepisów. Plan spełnia swoje podstawowe zadanie, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Plan aktualny.
50	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Tałty, obręb Tałty, gmina Mikołajki, w części dotyczącej terenów MW.01, MU.11, MU.12, MU.13, UT.01, UT.02 <i>Uchwała XLII/116/2022 z 28 listopada 2022 r.</i>	Plan miejscowy został opracowany jako uzupełnienie obowiązującego planu, w związku z wyrokiem uchylającym część ustaleń. Ustalenia dotyczące podstawowych wskaźników i parametrów zabudowy spełniają wszystkie wymagania obecnych przepisów. Plan spełnia swoje podstawowe zadanie, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Plan aktualny.
51	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie jeziora Tałty pomiędzy miejscowościami Stare Sady i Jora Wielka, gmina Mikołajki <i>Uchwała XLII/117/2022 z 28 listopada 2022 r.</i>	Plan miejscowy został opracowany jako zamiana obowiązującego planu na podstawie obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia dotyczące podstawowych wskaźników i parametrów zabudowy spełniają wszystkie wymagania obecnych przepisów. Plan spełnia swoje podstawowe zadanie, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Plan aktualny.

52	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Stare Sady, obręb Sady, gmina Mikołajki położony w sąsiedztwie jeziora Tałty <i>Uchwała XLII/118/2022 z 28 listopada 2022 r.</i>	Plan miejscowy został opracowany jako zamiana obowiązującego planu na podstawie obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia dotyczące podstawowych wskaźników i parametrów zabudowy spełniają wszystkie wymagania obecnych przepisów. Plan spełnia swoje podstawowe zadanie, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Plan aktualny.
53	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych nad jeziorem Tałty w obrębie Jora Wielka, gmina Mikołajki <i>Uchwała XLIX/110/2023 z 12 maja 2023 r.</i>	Plan miejscowy został opracowany jako zamiana obowiązującego planu na podstawie obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia dotyczące podstawowych wskaźników i parametrów zabudowy spełniają wszystkie wymagania obecnych przepisów. Plan spełnia swoje podstawowe zadanie, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Plan aktualny.
54	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych nad jeziorem Tałty w obrębie Sady, gmina Mikołajki <i>Uchwała XLIX/111/2023 z 12 maja 2023 r.</i>	Plan miejscowy został opracowany jako zamiana obowiązującego planu na podstawie obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia dotyczące podstawowych wskaźników i parametrów zabudowy spełniają wszystkie wymagania obecnych przepisów. Plan spełnia swoje podstawowe zadanie, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Plan aktualny.
55	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Mikołajki obejmujący fragment jeziora Tałty oraz teren pomiędzy drogą krajową nr 16 i torami kolejowymi <i>Uchwała XLIX/109/2023 z 12 maja 2023 r.</i>	Plan miejscowy został opracowany na podstawie obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan aktualny.

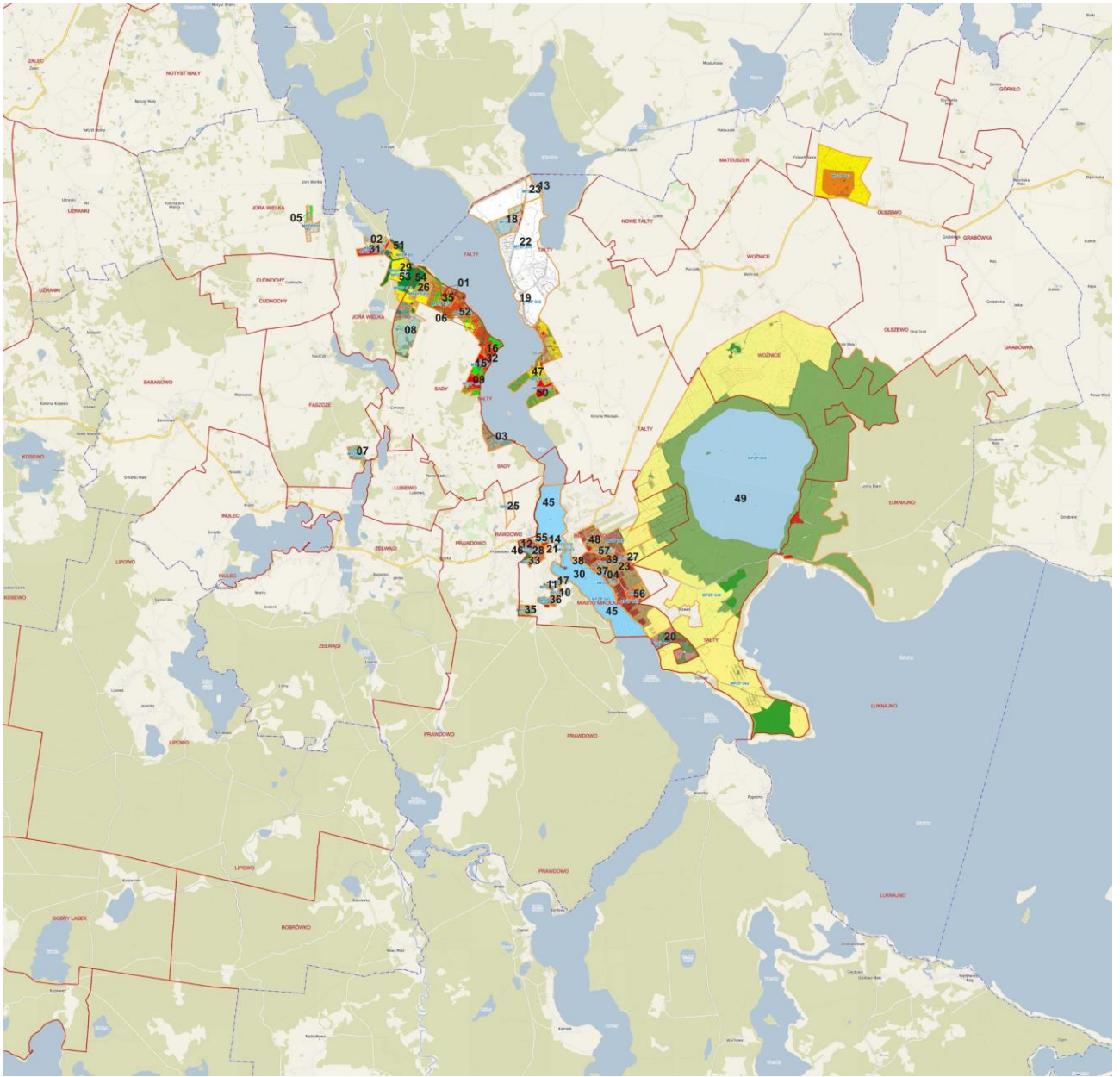
Obowiązujące w granicach miasta i gminy Mikołajki plany miejscowe można podzielić na trzy grupy: 1) tzw. plany pierwotne opracowywane w okresie od 1996 do 2003 r. oznaczone jako kolejno numerami od 1 do 17, plany miejscowe realizowane po 2003 roku na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obejmujące okres od 2003 roku do 2016, oznaczone numerami od 18 do 36 oraz plany najnowsze, uchwalone pod 2016 roku, realizowane również jako zmiany fragmentaryczne planów obowiązujących, oznaczone numerami od 36 do 55.

W przestrzeni miejskiej obowiązuje 25 planów miejscowych, których pokrycie obejmuje ok. 52% powierzchni terenów miejskich. Z punktu widzenia ochrony jezior w granicach miasta istotne było uchwalenie planu obejmującego znaczną powierzchnię wód powierzchniowych w Mikołajkach, co usystematyzowało między innymi lokalizacje zabudowy i pomostów. Ustaleniami planów miejscowych objęto częściowo fragmenty miasta najbardziej wrażliwe z punktu widzenia zachowania ładu przestrzennego. Kluczowe z punktu widzenia krajobrazu miejskiego (i prestiżu) było uchwalenie planu obejmującego promenadę nadjeziorną i tereny położone na wschód od ulicy Kajki. Obecnie trwają prace nad sporządzeniem planu obejmującego południowo-zachodnią część miasta, na wschód od ulicy Warszawskiej.

Na obszarach wiejskich gminy Mikołajki sytuacja uległa zdecydowanej poprawie w stosunku do poprzedniej analizy zmian z 2016 r. Uchwalone zostały dwa duże plany, dla miejscowości: Stare Sady oraz Tałty. Uchwalono również duży plan (ok. 1300 ha) obejmujący obszar rezerwatu Łuknajno i jego otoczenie. Należy podkreślić, że są to niezwykle trudne prace planistyczne na terenach, które posiadają wysokie walory środowiskowe i krajobrazowe oraz podlegają silnym naciskom inwestycyjnym.

Przeprowadzona w rozdziale 1. analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym wykazała, że ze względu na liczbę wydawanych decyzji o warunkach zabudowy należy w dalszym ciągu kontynuować politykę przestrzenną polegającą na sukcesywnym opracowywaniu planów miejscowych dla terenów o dużym natężeniu inwestycji oraz terenów o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych. To właśnie na tych terenach spodziewać się można największych zagrożeń dla ładu przestrzennego. Decyzje o warunkach zabudowy nie są niestety dostatecznie skutecznym narzędziem umożliwiającym realizację zamierzonej, celowej polityki przestrzennej. Jako tereny wskazane w pierwszej kolejności do objęcia planami miejscowymi należy przyjąć fragmenty miasta położone na północ od ul. Kolejowej i ul. Mrągowskiej, wzdłuż ul. Spacerowej oraz teren między ul. Kolejową a ul. Orzyszową. Na obszarze wiejskim należy objąć planami miejscowymi w pierwszej kolejności miejscowości: Zełwagi i Górkło, a następnie: Inulec i Jorę Wielką.

Zasięg obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pokazano na rysunku 3. Numery oznaczające poszczególne plany na rysunku odpowiadają numerom zawartym w tabeli 3.



Rysunek 4. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w granicach miasta i gminy Mikołajki

4. Ocena postępu w opracowywaniu planów miejscowych i wieloletni program ich sporządzania

Analizując postępowanie w sporządzaniu planów miejscowych można sformułować pozytywną ocenę. Po uchwaleniu planu na wschód od ulicy Warszawskiej obszar miasta Mikołajki będzie pokryty planami miejscowymi prawie w 60%. Zaznaczyć w tym miejscu należy spektakularny postęp w opracowywaniu planów miejscowych w granicach miasta.

Na obszar wiejskich gminy Mikołajki również nastąpił znaczący postęp w zakresie pokrycia terenu planami miejscowymi. Chociaż należy podkreślić, że jest to jeden z najtrudniejszych obszarów, ze względu na występujące formy ochrony przyrody oraz pozostałe uwarunkowania. planami miejscowymi w pierwszej kolejności należy objąć miejscowości: Zełwagi i Prawdowo, a następnie: Inulec i Jora Wielka.

Biorąc pod uwagę wyniki przeprowadzonych powyżej analiz za celową należy uznać kontynuację dotychczasowej polityki przestrzennej poprzez opracowywanie planów miejscowych dla poszczególnych jednostek urbanistycznych (poszczególnych, wskazanych powyżej miejscowości). Polityka taka będzie zbieżna z wprowadzonymi zmianami w prawie dotyczącym planowania przestrzennego. Od 2026 roku nastąpi odejście od formuły decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu i powrót do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jako podstawowego instrumentu polityki przestrzennej. Wieloletni harmonogram sporządzania planów miejscowych powinien być uzależniony od wyników analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym (potrzeba stałego monitorowania) oraz od możliwości finansowych i organizacyjnych gminy. W uproszczeniu można przyjąć, że władze samorządowe powinny zarezerwować w kolejnych budżetach odpowiednią kwotę na fragmentaryczne zmiany planów obowiązujących, związane z koniecznością dostosowania ustaleń planów do wymagań rynku. Dodatkowo należy przewidzieć w przyszłości odpowiednią kwotę na opracowywanie nowych planów miejscowych zgodnie z ustaleniami studium, a później planu ogólnego oraz wynikami analizy. Opracowując jeden plan miejscowy dla całej miejscowości w ciągu 6-ciu lat można uzyskać efekt objęcia ustaleniami planu najważniejszych obszarów rozwojowych, co oznaczałoby pokrycie obszaru miasta i gminy Mikołajki planami miejscowymi w 50%.

PODSUMOWANIE I REKOMENDACJE

Biorąc pod uwagę wyniki przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Mikołajki oraz wyniki analizy aktualności studium i planów miejscowych rekomenduje się następujące wnioski oraz podjęcie działań:

- 1) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego należy uznać w części za nieaktualne, jednak ze względu na brak prawnych możliwości jego aktualizacji należy pozostawić ten dokument do końca 2025 r. jako podstawę prowadzenia polityki przestrzennej samorządu,
- 2) pokrycie obszaru miasta planami miejscowymi osiągnie w niedługim czasie poziom optymalny (ok. 60%), co oznacza rekomendację dla objęcia opracowaniem planistycznym najważniejszych obszarów śródmiejskich (Plac Wolności i tereny położone wzdłuż ulicy Mrągowskiej),
- 3) rekomenduje się sukcesywne opracowywanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla poszczególnych miejscowości gminy, w szczególności należy opracować plany miejscowe dla miejscowości Górkło, Inulec i Jora Wielka,
- 4) przed przystąpieniem do prac nad opracowywaniem planów miejscowych dla poszczególnych jednostek urbanistycznych należy każdorazowo przeprowadzić analizę zasadności i zgodności przewidywanych rozwiązań planistycznych z ustaleniami studium (później planu ogólnego),
- 5) pozytywnie należy ocenić funkcjonowanie systemu informacji przestrzennej miasta i gminy Mikołajki (e-mapa.net) w zakresie prezentacji i analizy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jako interaktywnego narzędzia zarządzania przestrzenią miejską – rekomenduje się aktualizację oraz dalszy rozwój funkcjonalności systemu, np. dodanie warstwy obiektów zabytkowych lub terenów inwestycyjnych.