

Uchwała Nr XLIX/439/06
Rady Miasta Ełku
z dnia 26 września 2006 roku

w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta oraz planów miejscowych.

Na podstawie art. 32 ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2003 r. zmienionej Dz. U. Nr 6, poz. 41 i Dz. U. Nr 141, poz. 1492 z 2004 r., Dz. U. Nr 113, poz. 954 i Dz. U. Nr 130 poz., 1087 z 2005 r. oraz Dz. U. Nr 45 poz. 319 z 2006 r.) Rada Miasta Ełku uchwała co następuje:

§ 1.

Rada Miasta przyjmuje ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta oraz planów miejscowych wraz z programem działania za okres bieżącej kadencji przedłożoną przez Prezydenta Miasta, stanowiącą załącznik Nr 1 do uchwały.

§2.

Rada Miasta zaleca Prezydentowi Miasta rozpoczęcie działań mających na celu zmianę studium zagospodarowania przestrzennego w zakresie strefy D – przyjeziornej w celu uściślenia i rozgraniczenia obszarów zabudowy mieszkaniowej i obszarów usług turystycznych.

§3.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

Wiceprzewodniczący Rady Miasta Ełku
Krzysztof Piłat

Prezydent Miasta Ełku



Ocena aktualności studium
uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania
przestrzennego oraz planów
miejscowych miasta Ełku

Załącznik Nr1
do uchwały Nr XLIX/439/06
Rady Miasta Ełku
z dnia 26 września 2006 r.

Sporządzono w Wydziale Architektury i Gospodarki Gruntami Urzędu Miasta
Ełku

Spis treści

1. Wstęp	3
1.1 Usytuowanie Ełku w Planie Zagospodarowania Województwa Warmińsko-Mazurskiego.	3
1.1.1 Miasto Ełk jako centrum Obszaru Wschodniego województwa.	3
1.1.2 Lokalne kierunki rozwoju dla Miasta Ełku.	5
1.2 Miasto Ełk w strategii rozwoju państwa.	7
1.3 Wybrane dane statystyczne dla Miasta Ełku z okresu lat 2002 do 2005.	8
2. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ełku.	9
2.1 Porównanie zawartości studium z wymaganiami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.	9
2.2 Ocena studium w świetle planu zagospodarowania dla województwa warmińsko-mazurskiego.	11
2.3 Ocena wniosków i uwag do treści studium złożonych w okresie kadencji rady Miasta.	11
2.4 Ocena studium w świetle jego użyteczności przy formułowaniu uchwał o przystąpieniu do sporządzania planów miejscowych i w trakcie ich sporządzania.	12
2.5 Wnioski w sprawie zakresu zmiany studium.	13
3. Ocena aktualności planów miejscowych.	13
3.1 Wykaz obowiązujących planów miejscowych i ich położenie.	13
3.2 Ocena aktualności i zgodności ze studium poszczególnych planów miejscowych.	17
3.2.1 Plan miejscowy KAJKI.	17
3.2.2 Plan miejscowy PÓŁWYSEP.	20
3.2.3. Plan miejscowy ŁUKASIEWICZA.	21
3.2.4 Plan miejscowy KONOPNICKIEJ.	23
3.2.5 Plan miejscowy SKLEJKI.	23
3.2.6 Plan miejscowy SPECJALNA STREFA EKONOMICZNA II.	25
3.2.7 Plan miejscowy LENPOL.	26
3.2.8 Plan miejscowy PARK.	27
3.2.9 Plan miejscowy CYPEL.	29
3.2.10 Plan miejscowy PARKOWA.	31
3.2.11 Plan miejscowy NORWIDA.	32
3.2.12 Plan miejscowy DĄBROWSKIEJ.	34
3.2.13 Plan miejscowy PIĘKNA - TARGOWA.	35
3.2.14 Plan miejscowy PIĘKNA KOSZYKOWA.	37
3.2.15 Plan miejscowy JEZIORNA.	38
3.2.16 Miejscowy plan BARANKI.	42
4. Rozwój zainwestowania na terenie miasta w latach 2003-2006.	43
5. Program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.	47
6. Podsumowanie.	54
6.1 Stan zagospodarowania i aktualność studium.	54
6.2 Aktualność ustalonych kierunków rozwoju.	55
6.3 Inwestycje miejskie obecnej kadencji.	56
6.3 Perspektywy rozwojowe miasta.	57

1. Wstęp.

1.1 Usytuowanie Ełku w Planie Zagospodarowania Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

1.1.1 Miasto Ełk jako centrum Obszaru Wschodniego województwa.

(Na podstawie planu zagospodarowania województwa warmińsko-mazurskiego)

W skład obszaru Wschodniego wchodzi powiaty olecki, gołdapski i ełcki.

Cechą charakterystyczną są średnio korzystne warunki przyrodniczo-rolnicze, wysoki udział użytków rolnych — 59,3% w powierzchni ogólnej (średnia wojewódzka 54,5), niska lesistość — 26,1 (przy średniej w województwie 30,1%), przeciętna jeziorność oraz znaczna wrażliwość obszaru na antropopresję. Położony jest w strefie przygranicznej z Obwodem Kaliningradzkim, z którym powiązany jest przejściem granicznym drogowym, dwustronnym w Gołdapi.

Środowisko przyrodnicze stwarza szereg barier rozwoju gospodarczego, są to między innymi:

— Park Krajobrazowy Puszczy Rominckiej i część projektowanego Parku Krajobrazowego Puszczy Boreckiej;

— niemal cały obszar znajduje się w obrębie zlewni pojeziernej, tj. wód o dużej wrażliwości na antropopresję;

— zalegają wody podziemne o bardzo małej odporności na działalność ludzką w powiecie ełckim;

— Wzgórza Szeskie stanowią węzeł hydrograficzny z niewielkimi ciekami o dużej nieregularności przepływu, który ma duży wpływ na stosunki wodne terenów sąsiednich.

Potencjał do rozwoju przemysłu materiałów budowlanych stanowią zasobne złoża kruszywa naturalnego. Udokumentowane złoża borowiny w rejonie Gołdapi stanowią potencjał dla lecznictwa uzdrowiskowego.

Liczba ludności zamieszkującej Obszar Wschodni wynosi 144,7 tys., z tego w miastach mieszka 87 tys. osób. Wskaźnik urbanizacji na tym obszarze wynosi 60%, jest taki sam jak średni dla województwa. Największym miastem obszaru, jednym z większych w województwie, jest Ełk (56,2 tys.), znacznie mniejsze to: Olecko (16,7 tys.) i Gołdap (13,9 tys.). Dynamika wzrostu ludności w latach 1978–1998 była znacznie większa niż przeciętnie w województwie, liczba mieszkańców wzrosła aż o 2,1%, głównie w wyniku dynamicznego przyrostu ludności w miastach. Niekorzystne zjawiska demograficzne, tj. wysoka depopulacja oraz zmiany w strukturze wieku wskazują na proces starzenia się ludności. Deformacje w strukturze płci w grupie wieku 20–29 lat występują głównie na obszarach wiejskich powiatu olecko-gołdapskiego.

Struktura zatrudnienia w powiatach jest dość znacznie zróżnicowana. W powiecie olecko-gołdapskim dominuje zatrudnienie w rolnictwie (około 46%), przy jednocześnie małym zatrudnieniu w sektorze usług (około 34%). Natomiast w powiecie ełckim dominuje zatrudnienie w usługach (około 44%) i w przemyśle (30%), a wpływ na ukształtowanie się takiej struktury ma miasto Ełk. Poważnym problemem tego obszaru jest wysokie bezrobocie, zwłaszcza w powiecie olecko-gołdapskim (stopa bezrobocia 31,3%). Jego konsekwencją jest wysoki poziom ubożenia ludności, również wyższy w powiecie olecko-gołdapskim.

Główne ośrodki obsługi obszaru to miasta: Ełk i Olecko. Miasto Ełk w *Koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju* zostało określone jako regionalny ośrodek równoważenia rozwoju.

Pomocniczym ośrodkiem obsługi jest miasto Gołdap (13,9 tys. mieszkańców).

Funkcje uzupełniających ośrodków obsługi obszaru pełni 7 wiejskich ośrodków obsługi gmin: Kalinowo, Prostki, Stare Juchy, Dubeninki, Kowale Oleckie, Świętajno, Wieliczki.

Obszar charakteryzuje się przeciętnymi warunkami przyrodniczo rolniczymi, małą lesistością, dużym udziałem użytków rolnych w powierzchni ogólnej, wysokim udziałem użytków zielonych (powyżej 35%), znaczna koncentracja gospodarstw rolnych (przeciętna wielkość gospodarstw 17,4 ha użytków rolnych), dużymi zasobami (ok. 45% pow. użytków rolnych) gruntów AWRSP.

Surowszy niż na pozostałym obszarze agroklimat ogranicza dobór roślin uprawnych. Obszar ma korzystne warunki do rozwoju hodowli trzody chlewnej i bydła mięsnego. Zakłady przemysłu rolno-spożywczego są skupione głównie w gminach Ełk i Gołdap. W Ełku znajdują się nowoczesne zakłady mięsne, w których wprowadzona jest klasyfikacja EUROP.

Jest to obszar o niewielkim wykorzystaniu potencjału zawartego w walorach przyrodniczo-krajobrazowych. Zainwestowanie turystyczne stanowi blisko 5.000 miejsc noclegowych, z tego w obiektach całorocznych 1.100 miejsc. Miasta, w których skoncentrowana jest większość miejsc całorocznych to: Ełk, Gołdap i Olecko.

Występują tu także złoża borowin, które preferują obszar do rozwoju funkcji uzdrowskiej w Gołdapi.

Ograniczenia rozwoju gospodarczego stanowią:

- negatywne zjawiska demograficzne i społeczne, które wymagają działań aktywizujących obszar oraz zasadniczego zwiększenia miejsc pracy na terenach wiejskich;
- znaczna wrażliwość obszaru na antropopresję, aktera zwiększa nakłady na inwestycje;
- znaczne zasoby niezagospodarowanych gruntów po gospodarstwach państwowych;
- brak gazu ziemnego.

Preferencje rozwoju na obszarze stanowią:

- położenie w strefie przygranicznej z istniejącym przejściem granicznym w Gołdapi i projektowanym przejściem drogowym w Perłach;
- dotychczasowy rozwój przetwórstwa rolno-spożywczego;
- rozwój przedsiębiorczości w oparciu o istniejącą Specjalna Strefa Ekonomiczna w Ełku i Gołdapi;
- rozwoju funkcji uzdrowskiej w Gołdapi;
- wysokie walory przyrodniczo-krajobrazowe obszaru;
- rozwój miasta Ełk jako ośrodka o oddziaływaniu ponadregionalnym, regionalnym i subregionalnym;
- układ drogowy wiążący obszar z krajowym układem dróg szybkiego ruchu (drogi krajowe nr 16 i nr 65).

Obszar ten powiązany jest z układem **dróg krajowych** szybkiego ruchu drogą krajową klasy GP nr 16 (Grudziadz–Olsztyn–Ełk–Augustow–Ogrodniki) oraz drogą krajową klasy G nr 65 granica państwa–Gołdap–Ełk–Białystok–Bobrowniki–granica państwa. Ograniczenia w zakresie komunikacji wynikają z nieprawidłowych parametrów technicznych dróg.

Powiązanie z **krajowym układem kolejowym** zapewnia linia I-rzędna Białystok–Ełk–Korsze wymagająca modernizacji.

Na obszarze tym brak jest magistrali **gazu ziemnego**. Miasta Ełk i Olecko posiadają zaopatrzenie w gaz z rozprężalni gazu płynnego.

Układ linii elektroenergetycznych wysokich napięć jest wystarczający i nie stwarza ograniczeń rozwoju na obszarze. Projektowana jest rozbudowa stacji węzłowej do mocy 400/110 kV w Ełku.

1.1.2 Lokalne kierunki rozwoju dla Miasta Elku.

(Na podstawie planu zagospodarowania województwa warmińsko-mazurskiego)

Ważniejsze drogi województwa.

- droga nr 16 Grudziadz–Olsztyn–Augustow–Ogrodniki — granica państwa (Litwa). Obsługuje ona kierunek wschód zachód, a w przyszłości będzie stanowiła powiązanie projektowanej autostrady A-1 z Via Baltica;
- droga nr 65 granica państwa–Gołdap–Olecko–Elk–Grajewo–Białystok–Bobrowniki–granica państwa (Białoruś), która stanowi ważne połączenie przejścia granicznego w Gołdapi i wschodniej części województwa z centrum i wschodem kraju oraz przejściem granicznym w Bobrownikach;

Najważniejsze dla powiązań zewnętrznych linie kolejowe.

- linia I-rzędna Poznań –Iława–Olsztyn–Korsze–Skandawa–Czerniachowsk wiążąca przejścia graniczne na północy i zachodzie Polski;
 - linie: I-rzędna Białystok–Korsze i II-rzędna Korsze–Głomno–Kaliningrad, stanowiące ważne powiązanie pomiędzy Obwodem Kaliningradzkim a Białymstokiem dla Polski
- Północnej linie: Białystok–Korsze i Korsze–Iława–Poznan są najważniejszymi liniami w powiązaniach międzynarodowych, krajowych i międzyregionalnych.

Zaopatrzenie w energię.

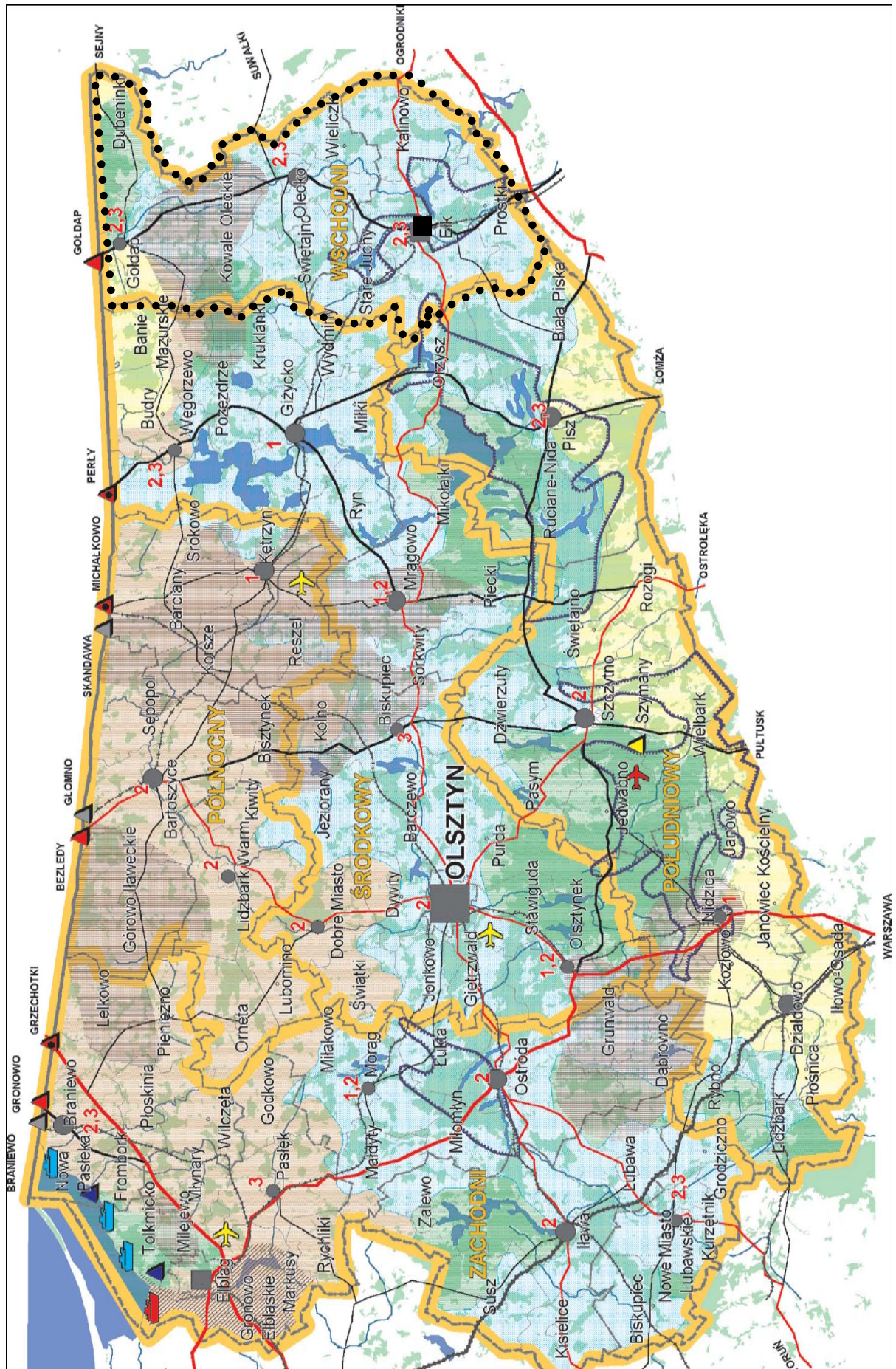
Województwo warmińsko-mazurskie jest zasilane z krajowego systemu elektroenergetycznego linią WN 400 kV relacji Gdańsk Błonie–Olsztyn Mątki oraz liniami WN 220 kV: Ostrołęka–Olsztyn 1, Włocławek–Olsztyn 1 i Ostrołęka–Elk. Transformacja energii z ww. linii na napięcie 110 kV następuje w stacjach transformatorowych 400/110 kV Olsztyn Mątki oraz 220/110 kV Olsztyn 1.

Usprawnienie głównych powiązań komunikacyjnych poprzez modernizację przebiegających przez oba województwa dróg krajowych, w tym drogi nr 16 Grudziadz–Olsztyn–Augustow Ogrodniki (granica państwa), podniesienie jej rangi do drogi ekspresowej oraz nr 65 granica państwa Gołdap–Elk–Grajewo–Białystok–Bobrowniki–granica państwa;

Budowa gazociągu wysokiego ciśnienia w celu zaopatrzenia w gaz ziemny południowo-zachodnich obszarów województwa.

Wspólna ochrona głównego zbiornika wód podziemnych nr 217 „Pradolina rzeki Biebrzy”, którego odgałęzienia sięgają na teren powiatu elckiego. Wymaga on szczegółowego rozpoznania hydrogeologicznego i określenia zasad ochrony.

Poprawa jakości wód rzeki Elk, która pozostaje na granicy w III klasie czystości.



UKŁAD TRANSPORTOWY

	drogi ekspresowe
	drogi krajowe międzyregionalne
	drogi krajowe regionalne
	wybrane drogi wojewódzkie
	linia kolejowa magistralna
	linia kolejowa krędna
	ważniejsze linie kolejowe II-rzędne
	międzynarodowy port lotniczy
	lotniska regionalne
	międzynarodowy port morski
	porty morskie

UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE

	obszary istniejących i projektowanych parków krajobrazowych (z otulinami) o najwyższych walorach przyrodniczo-krajobrazowych, na których funkcje gospodarcze podporządkowane są funkcjom ochronnym
	zwarte obszary z dominacją korzystnych gleb o umiarkowanej wrażliwości na antropopresję
	obszary z dominacją wysokich walołów przyrodniczo-krajobrazowych wrażliwe na antropopresję - zlewnia pojezierna
	obszary z przewagą słabych gleb oraz o zróżnicowanej wrażliwości na antropopresję
	obszary wymagające szczególnego przysposobienia retencyjnego (węzły hydrograficzne, zlewnia rzeki Guber)
	obszary zagrożone powodzią (Żuławy)
	granica obszarów szczególnie podatnych na zanieczyszczenia wód wglebnych
	granica państwa
	granica województwa
	granice powiatów
	granice obszarów

GLÓWNE BARIERY I UTRUDNIENIA W ROZWOJU MIAST

- 1 mało chłonny, względnie bardzo wrażliwy odbiornik ścieków
- 2 kolizyjny układ komunikacyjny
- 3 brak gazu ziemnego

Legenda do mapy nr 4

PÓLNOCYN

obszary o najwyższym udziale użytków rolnych w powierzchni ogólnej, najkorzystniejszych warunkach glebowo-rolniczych, niskiej lesistości i jeziorności oraz małej wrażliwości na antropopresję

ZACHODNI

obszary o wysokim udziale użytków rolnych w powierzchni ogólnej, korzystnych warunkach glebowo-rolniczych, niskiej lesistości, wysokiej jeziorności, wysokich walorach krajobrazowych oraz małej odporności na antropopresję

ŚRODKOWY

obszary o niskim udziale użytków rolnych w powierzchni ogólnej, średnio korzystnych warunkach glebowo-rolniczych, niskiej lesistości, przeciętnej jeziorności, wysokich walorach krajobrazowych oraz małej odporności na antropopresję

WSCHODNI

obszary o wysokim udziale użytków rolnych w powierzchni ogólnej, średnio korzystnych warunkach glebowo-rolniczych, niskiej lesistości, przeciętnej jeziorności, wysokich walorach krajobrazowych oraz małej odporności na antropopresję

POŁUDNIOWY

obszary o niskim udziale użytków rolnych w powierzchni ogólnej, bardzo wysokiej lesistości, niskiej jeziorności, mało korzystnych warunkach glebowo-rolniczych i zróżnicowanej odporności na antropopresję

SIEĆ OSADNICZA

	regionalny ośrodek obsługi
	subregionalne ośrodki obsługi
	główne ośrodki obsługi wyodrębnionych obszarów
	pomocnicze ośrodki obsługi wyodrębnionych obszarów

PRZEJŚCIA GRANICZNE

	drogowe istniejące
	drogowe projektowane
	kolejowe istniejące
	lotnicze istniejące
	morskie istniejące

1.2 Miasto Ełk w strategii rozwoju państwa.

(Na podstawie planu zagospodarowania województwa warmińsko-mazurskiego)

Priorytety polityki przestrzennej państw położonych w rejonie Morza Bałtyckiego zostały określone w programie VASAB–2010 *Wizje i strategie wokół Morza Bałtyckiego*. Program ten powstał w wyniku porozumienia jedenastu krajów nadbałtyckich, w tym Polski, w 1992 r. Elementy przestrzenne ważne dla regionu i jego powiązań zewnętrznych zawarte w programie VASAB 2010 to drogi służące komunikacji międzynarodowej:

- Via Hanseatica (St. Petersburg–Ryga–Kaliningrad–Gdańsk–Szczecin–Lubeka)
- Via Baltica (Helsinki–Tallin–Ryga–Kowno–Warszawa–Berlin)
- TEM (Trans Europe Motorway: Oslo–Goteborg–Karlskrona–Gdańsk–Łódź–Katowice)

Program VASAB 2010 stanowił podstawę do sformułowania *Agendy 21 dla regionu Morza Bałtyckiego — Bałtyk 21* (przyjętą na sesji ministerialnej Rady Państw Bałtyckich w Nyborg w 1998 r.), jednego z pierwszych porozumień rządowych na rzecz regionalnego rozwoju zrównoważonego w obszarze Bałtyckim, zgodnie z ideą *Agendy 21* uchwalonej w Rio de Janeiro w 1992 r. na Konferencji Szczyt Ziemi.

W typowaniu ostoi przyrody w Polsce w ramach ww. programów zostało potwierdzone bogactwo flory i fauny, w tym gatunków chronionych i zróżnicowanie przyrodnicze regionu. Na terenie województwa zidentyfikowano 76 różnej wielkości ostoi przyrody rangi europejskiej. Znaczna ich liczba (29 — o powierzchni około 4,2 tys. km²) spełnia kryteria

jako potencjalny element sieci NATURA 2000. Szczególnie ich bogactwo występuje w południowej części województwa między Nidzicą, Olsztynem, Mrągowem i Piszem.

Generalne kierunki polityki przestrzennego zagospodarowania kraju.

Realizacja celów strategicznych rozwoju odbywać się będzie na drodze realizacji polityki przestrzennej oraz kształtowania struktur przestrzennych tworzących korzystne warunki dla poprawy życia ludności, ochrony walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego, wzrostu gospodarczego, integracji europejskiej i bezpieczeństwa kraju. Głównymi elementami struktury dynamizującej rozwój kraju będą ośrodki, pasma i strefy.

Miasto Olsztyn zostało wpisane w sieć krajowych ośrodków równoważenia rozwoju. Wraz z innymi miastami tworzącymi sieć ośrodków krajowych, ponadregionalnych i regionalnych Olsztyn znalazł się w strefie historycznie ukształtowanego opóźnienia cywilizacyjnego i recesji w okresie transformacji ustrojowej. Ośrodki te wymagają w swym rozwoju pomocy zewnętrznej, inaczej grozi im trwała marginalizacja.

Miasto Elbląg zostało zaliczone do ponadregionalnych ośrodków, zaś Ełk do regionalnych ośrodków równoważenia rozwoju.

Region został zaliczony do obszarów z największymi problemami społecznymi w skali kraju. Szanse na rozwiązanie tego dylematu autorzy *Koncepcji* widzą w położeniu geograficznym. Mieszkańcy Europy zachodniej (głównie Niemcy i Skandynawowie) mogą się stać głównymi odbiorcami produktu turystycznego. Przez obszary nadmorskie i pojezierzy: meklemburskiego, pomorskiego, mazurskiego przebiega główny szlak turystyczny łączący tereny przestrzeni rekreacyjnej z terenami silnie zurbanizowanymi Niemiec, Belgii, Holandii. Dla obszarów Polski północnej i północno-wschodniej turystyka jest widziana jako jeden z ważnych czynników restrukturyzacji polskiej wsi i rolnictwa umożliwiający wielofunkcyjny rozwój terenów wiejskich przy zachowaniu walorów środowiska.

Ważnymi ogniwami sieci osadniczej regionu według zakładanych kryteriów będą miasta Elbląg i Ełk. Wymienione miasta rozmieszczone biegunowo ze względu na swoje położenie, wiążą pozostałe ogniwa sieci osadniczej i są węzłami komunikacyjnymi o znaczeniu krajowym i regionalnym. Każde z nich posiada swój obszar oddziaływania — subregion pod względem gospodarczym i kulturalnym.

W ramach integracji systemów energetycznych nastąpiło w 1995 r. połączenie Krajowego Systemu Energetycznego z systemem zachodnioeuropejskim, co spowodowało większą niezawodność, bezawaryjność i możliwość sprzedaży nadwyżek energii. Kolejnym krokiem będzie przystąpienie Polski do Międzynarodowej Agencji Energii (IEA), lecz będzie to związane z:

- zaprzestaniem produkcji w elektrowniach przestarzałych i niebezpiecznych dla środowiska,
- przesunięciem źródeł wytwarzania energii z południa na północ,
- przeprowadzeniem restrukturyzacji polskiego górnictwa węgla kamiennego i brunatnego.

Z powyższych uwarunkowań dla obszarowa Polski północno-wschodniej *Koncepcja* przewiduje w pierwszej kolejności budowę dwutorowej linii elektroenergetycznej 400 KV Alytus–Ełk, stacji 400/110 KV Ełk oraz linii jednotorowej 400 KV Narew (Białystok) Ełk i Ełk–Mątki (Olsztyn). Inwestycje te zostały uznane przez ministra gospodarki za zadania rządowe.

1.3 Wybrane dane statystyczne dla Miasta Ełku z okresu lat 2002 do 2005.

(Dane na podstawie informacji zamieszczonych na www.gus.gov.pl)

	2005	2004	2003	2002
BUDOWNICTWO				
Mieszkania ogółem	563	289	149	189
Mieszkania spółdzielcze	38	bd	46	54
Mieszkania indywidualne	525	227	101	132
Mieszkania komunalne	bd	46	2	3
Budynki mieszkalne	47	46	39	21
Budynki niemieszkalne	15	10	10	24
GOSPODARKA KOMUNALNA				
Wodociągi [km]	73	73	70	68
Ludność korzystająca z wodociągów [osób]	55 303	54 678	54 299	54 090
Kanalizacja sanitarna [km]	63,1	61,6	61,0	55,8
Ludność korzystająca z kanalizacji [osób]	55 303	51 847	51 478	51 214
Gazociągi [km]	bd	54,2	54,2	54,2
Ludność korzystająca z gazu [osób]	bd	14 600	14 801	8 585
Odbiorcy energii elektrycznej [gosp.]	bd	19 322	19 157	18 875
TURYSTYKA				
Korzystający z noclegów [osób]	12 737	16 792	16 255	14 607
Korzystający z noclegów zagraniczni [osób]	2 889	2 887	2 531	1 898
Udzielone noclegi [doby]	32 544	46 027	37 906	32 972
Udzielone noclegi zagranicznym [doby]	5 945	9 683	5 146	4 156
PODMIOTY GOSPODARCZE				
Ogółem	4 957	4 854	4 750	4 699
Osoby fizyczne	3 815	3 742	3 665	3 632
Spółki	182	180	178	175
Spółki z kapit. Zagranicznym	18	17	16	16
RYNEK PRACY				
Pracownicy ogółem	13 723	13 023	12 748	12 244
Pracownicy mężczyźni	7 083	6 679	6 627	6 256
Pracownicy kobiety	6 640	6 344	6 121	5 988
Bezrobotni zarejestrowani	4 841	5 184	5 397	bd
Bezrobotni mężczyźni	2 258	2 443	2 482	bd
Bezrobotne kobiety	2 583	2 741	2 815	bd
LUDNOŚĆ				
Ogółem	55 660	55 440	55 393	55 246
Mężczyźni	26 881	26 789	26 774	26 734
Kobiety	28 779	28 651	28 621	28 512
Zagęszczenie na 1 km ²	2 551	2 538	2 523	2 514
Ludność w wieku produkcyjnym	bd	36 230	35 498	34 822
Mężczyźni w wieku produkcyjnym	bd	18 035	17 690	17 338
Kobiety w wieku produkcyjnym	bd	18 195	17 808	17 484

Z powyższych danych statystycznych wynika, że w ostatnich latach nastąpił gwałtowny rozwój budownictwa mieszkaniowego (ponad dwuipółkrotny w stosunku do 2002 roku), przy czym spółdzielnie mieszkaniowe utraciły wiodącą rolę na rzecz inwestorów prywatnych. W zakresie hotelarstwa w 2005 roku notuje się spadek liczby turystów. Liczba podmiotów gospodarczych w niewielkim stopniu lecz systematycznie wzrasta. Ilość bezrobotnych zarejestrowanych w stosunku do liczby ludności w wieku produkcyjnym wynosi 14% w 2004 roku i przy tendencji spadkowej jest to wskaźnik zastanawiający w stosunku do stopy bezrobocia w powiecie ełckim.

2. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ełku.

2.1 Porównanie zawartości studium z wymaganiami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala w art. 10 zawartość studium i wymagany zakres projektu w części tekstowej i graficznej. Ponadto, na podstawie art. 87 ustawy studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz plany miejscowe uchwalone po dniu 1 stycznia 1995 r. zachowują moc. Poniższe stawienie obrazuje stan zawartości Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Ełk w porównaniu z wymaganiami ustawy i przepisów wykonawczych:

Wymagania ustawy w zakresie zawartości studium przez uwzględnienie uwarunkowań wynikających z :	Posiadane Studium	
	spełnia	nie spełnia
<i>dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;</i>	<i>Tak</i>	
<i>stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;</i>	<i>Tak</i>	
<i>stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;</i>	<i>Tak</i>	
<i>stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;</i>	<i>Tak</i>	
<i>warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;</i>	<i>Częściowo</i>	
<i>zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;</i>	<i>Nie dotyczy</i>	
<i>potrzeb i możliwości rozwoju gminy;</i>	<i>Tak</i>	
<i>stanu prawnego gruntów;</i>	<i>Tak</i>	
<i>występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;</i>	<i>Tak</i>	
<i>występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;</i>	<i>Nie dotyczy</i>	
<i>występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych;</i>	<i>Tak</i>	
<i>występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;</i>	<i>Nie dotyczy</i>	
<i>stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;</i>	<i>Tak</i>	
<i>zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.</i>	<i>Tak</i>	

Wymagania ustawy w zakresie zawartości studium przez określenie :	Posiadane Studium	
	spełnia	nie spełnia
<i>kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów;</i>	<i>Tak</i>	
<i>kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy;</i>	<i>Tak</i>	
<i>obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;</i>	<i>Tak</i>	
<i>obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;</i>	<i>Tak</i>	
<i>kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;</i>	<i>Tak</i>	
<i>obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;</i>	<i>Tak</i>	
<i>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;</i>	<i>Tak</i>	

<i>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 rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m² oraz obszary przestrzeni publicznej;</i>	<i>Tak</i>	
<i>obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nieruchomości i nieleśne;</i>	<i>Tak</i>	
<i>kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;</i>	<i>Tak</i>	
<i>obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych;</i>	<i>Nie dotyczy</i>	
<i>obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;</i>	<i>Nie dotyczy</i>	
<i>obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271);</i>	<i>Nie dotyczy</i>	
<i>obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji;</i>	<i>Tak</i>	
<i>granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;</i>	<i>Tak</i>	
<i>inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.</i>	<i>Tak</i>	

Z powyższej analizy zgodności studium z wymaganiami zakresu opracowania określonymi w ustawie wynika, że nie odbiega ono swoją zawartością od zakresu opisanego w ustawie.

2.2 Ocena studium w świetle planu zagospodarowania dla województwa warmińsko-mazurskiego.

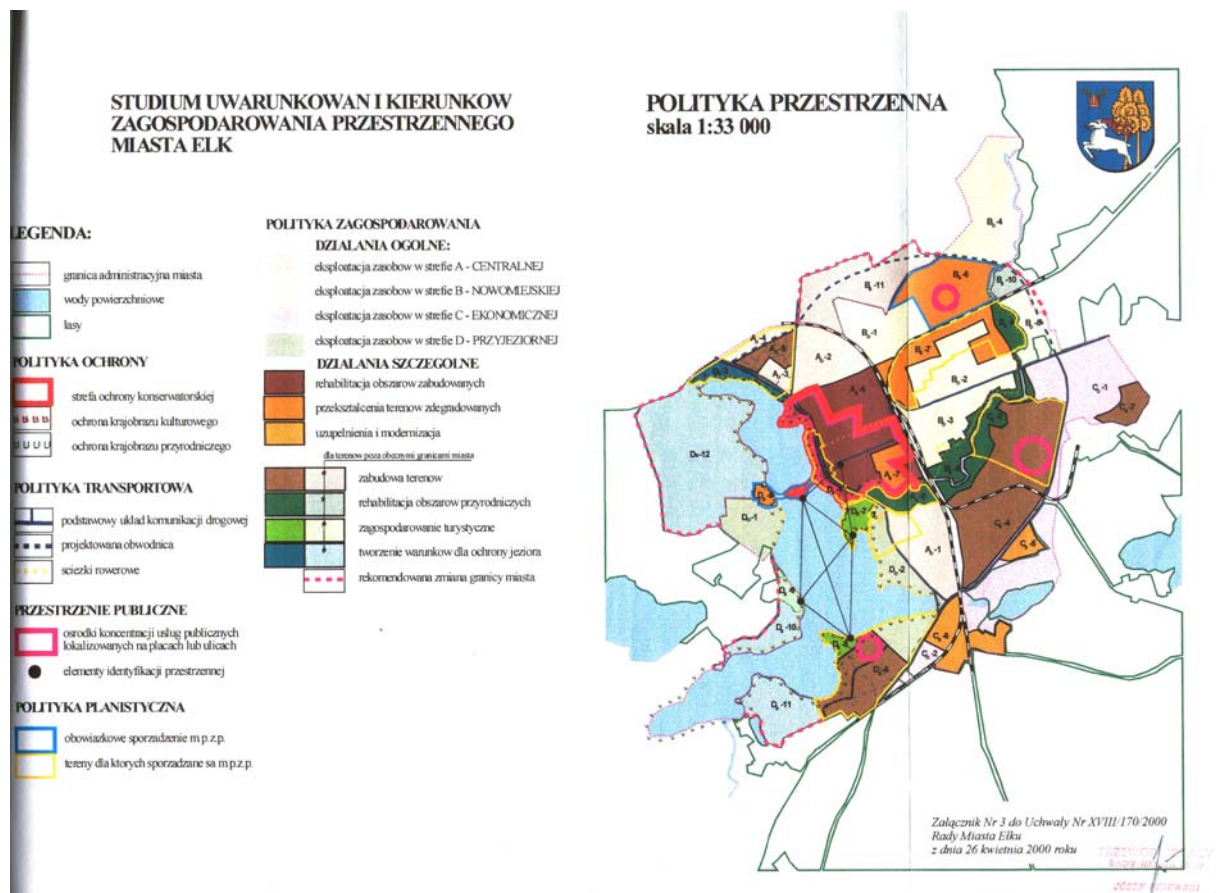
Studium dla Miasta Elku jest zgodne z wyżej przedstawionym planem zagospodarowania dla województwa warmińsko-mazurskiego, ponieważ uwzględnia wymienione w nim kierunki rozwoju w zakresie infrastruktury zewnętrznej jak drogi krajowe i linie przesyłowe energii elektrycznej, jak też pozycjonowanie Elku jako centrum obszaru wschodniego województwa. Zadania w zakresie wiodącej roli Miasta Elku są obecnie wypełniane w takich organizacjach formalnych jak związek międzygminny mający za zadanie wspólną utylizację odpadów, jak i udział w stowarzyszeniu gmin obszaru EGO. Brakuje jednak instrumentu prawnego pozwalającego na lepsze planowanie rozwoju w koordynacji z sąsiednimi gminami. W zakresie rozwoju turystyki nie jest możliwe budowanie programów bez wspólnych działań samorządów z obszaru co najmniej jednego powiatu.

2.3 Ocena wniosków i uwag do treści studium złożonych w okresie kadencji rady Miasta.

W okresie bieżącej kadencji Rady Miasta dokonano jednej niewielkiej korekty studium dotyczącej obszaru C-1 polegającej na uszczegółowieniu położenia terenów usługowych w zakresie tego obszaru. Wnioski w sprawie zmiany Studium złożyła do Prezydenta komisja urbanistyczno-architektoniczna. Komisja zaleca skonfrontowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z zapisami Studium i doprowadzenie do wyrazistej zgodności przez zmianę treści Studium lub zmianę miejscowych planów. Taka analiza zostanie przeprowadzona w dalszej części tego opracowania.

2.4 Ocena studium w świetle jego użyteczności przy formułowaniu uchwał o przystąpieniu do sporządzania planów miejscowych i w trakcie ich sporządzania.

Studium, jako dokument regulacyjny mający wpływ na treść planów miejscowych spełniło swoje zadanie. Sformułowania jakie zawiera Studium są lakoniczne i funkcjonują jako wytyczne dla ustaleń planów, pozostawiając duży - i z punktu widzenia praktyki prac planistycznych właściwy - margines dla autorów planu i Rady Miasta, którzy muszą uwzględniać na bieżąco dynamikę transformacji ustrojowej i istotne przesłanki rozwoju gospodarczego. Jest to o tyle istotne, że miasto Elk nie wybrało zdecydowanego kierunku rozwoju i pozostaje przy realizacji zarówno rozwoju przemysłu, turystyki, centrum handlowo-usługowego regionu jak i centrum administracyjnego czy węzła komunikacyjnego. Takie, wielostronne możliwości rozwoju są podstawą dynamiki rozwoju miasta, gdzie każda z dziedzin jest składową ogólnego wskaźnika rozwoju. Z punktu widzenia urbanistycznego może wystąpić krzyżowanie się lub presja jednego rodzaju zagospodarowania w stosunku do innego, lecz jest to dylemat który miasto wielkości Elku będzie miało zawsze, gdyż trzeba będzie decydować czy pozostawić tereny niezagospodarowane czekając na zainwestowania zgodne ze studium, czy też postępować dynamicznie, wykorzystując bieżące okazje i tworzyć opinię miasta w którym inwestor może się rozwijać i ma poparcie władz lokalnych. Władze miejskie nie są w stanie przejąć roli jedyne moderatora kierunków rozwoju ze względu na niewielki własny potencjał inwestycyjny skupiony głównie wokół rozwoju infrastruktury miejskiej, która nie wyprzedza działań inwestycyjnych lecz stara się je uzupełnić, często z niemałymi opóźnieniami. Obszary objęte planami zagospodarowania obrazuje mapa na str. 16.



2.5 Wnioski w sprawie zakresu zmiany studium.

O zgodności Studium z rzeczywistymi kierunkami i trendami rozwojowymi świadczy ilość wniosków dotyczących jego zmiany. W okresie bieżącej kadencji nie złożono wniosków w sprawie zmiany Studium i to z obszaru miasta jak i z urzędu. Obszary funkcjonalne określone w studium jako strefy A – śródmiejska, B- nowomiejska, C – przemysłowa rozwijają się w zasadzie bez konfliktów z zapisami Studium. Jedyne konflikty występują w obszarze strefy D – przyjeziornej zbliżonym do jeziora w którym ścierają się interesy deweloperów prowadzących zabudowę mieszkaniową z oczekiwaniami części mieszkańców miasta liczących na powstanie w tym obszarze znaczącej strefy usług turystycznych. W związku z tym Studium wymaga pewnych korekt. Korekty dotyczą obszarów konfliktu interesów w strefie D - przyjeziornej i będą w zasadniczy sposób rozstrzygały jak blisko jeziora może znaleźć się zabudowa mieszkaniowa, jaki powinna mieć charakter i ile miejsca, w związku z tym, należy pozostawić na rozwój bazy turystycznej w postaci hoteli, pensjonatów, restauracji itp. Innych rozbieżności pomiędzy studium i intencjami uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania nie stwierdzono. Szczegółowo sprawy te zostaną omówione przy analizach aktualności poszczególnych planów zagospodarowania.

3. Ocena aktualności planów miejscowych.

3.1 Wykaz obowiązujących planów miejscowych i ich położenie.

Na terenie Ełku obowiązują poniższe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

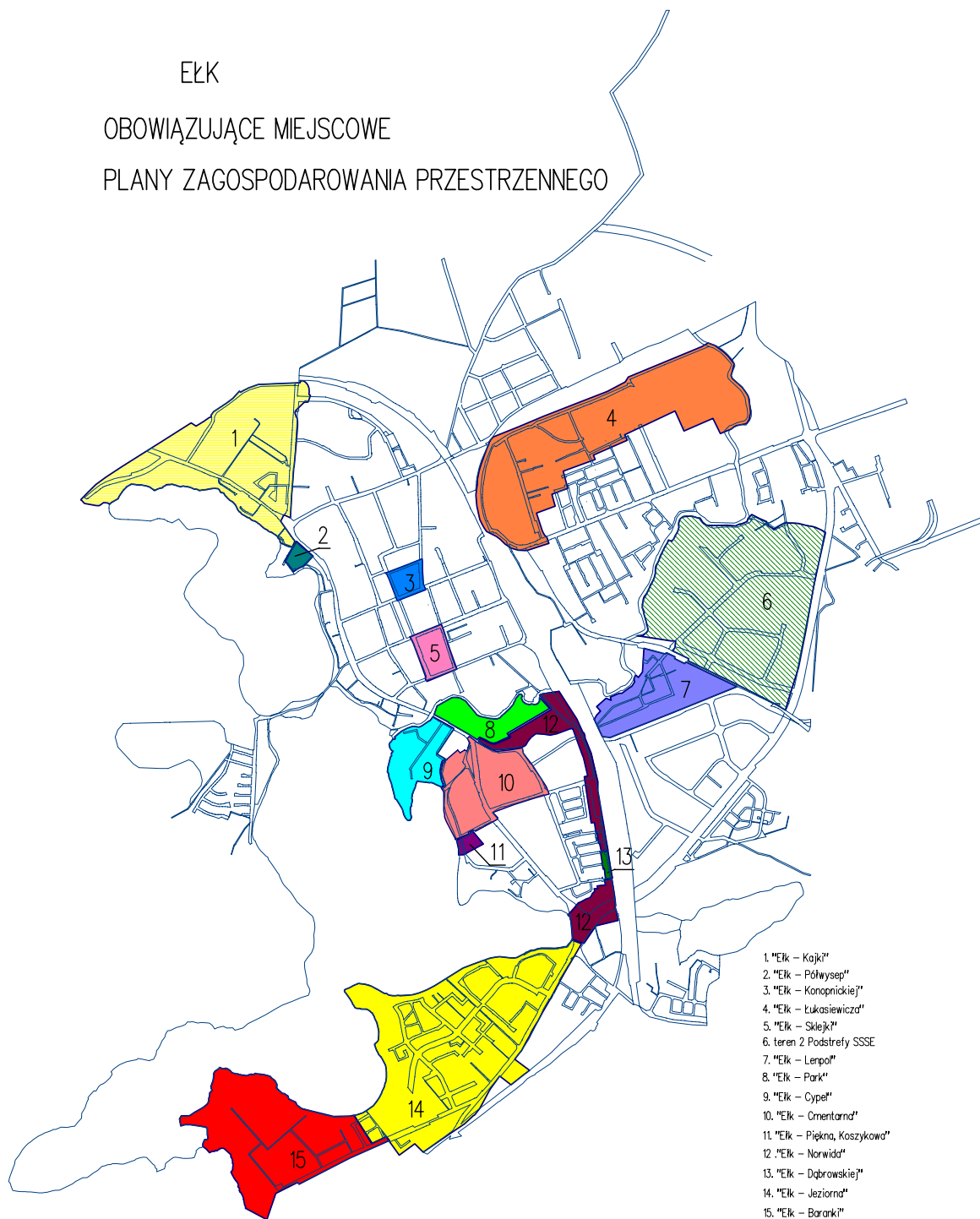
Lp	Nazwa planu	Data uchwalenia / Data publikacji	Powierzchnia obszaru planu w ha	Udział % w pow. miasta
1	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla „Kajki” w Ełku	uchwała Nr XLV/318/98 Rady Miasta Ełku z dnia 27 marca 1998 roku, ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Suw. Nr 27, poz. 152 z dnia 7 maja 1998 roku	61,05	2,89
2	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Ełku pomiędzy ulicami: Wojska Polskiego, Grunwaldzką, jeziorem Ełckim i ulicą dojazdową (dz. nr 181) zwany „EŁK-PÓŁWYSEP”	Uchwała Nr XVIII/161/2000 Rady Miasta Ełku z dnia 26 kwietnia 2000 r., ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Warmińsko-mazurskiego Nr 29, poz. 454 z dnia 18 maja 2000 r.	1,50	0,07
3	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Ełku zwany „EŁK – ŁUKASIEWICZA”	Uchwała Nr XXXV/367/02 Rady Miasta Ełku z dnia 26 czerwca 2002 r., ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 91, poz. 1379 z dnia 25 lipca 2002 r.	70,12	3,32
4	Miejscowy plan zagospodarowania	Uchwała Nr V/33/03 Rady Miasta	3,71	0,17

	przestrzennego terenu położonego w Ełku, ograniczonego ul. A.Mickiewicza, Gdańską, S.Moniuszki i M. Konopnickiej EŁK – KONOPNICKIEJ	Ełku z dnia 31 stycznia 2003 roku, ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 26, poz. 403 z dnia 5 marca 2003r.		
5	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami armii Krajowej, E.Orzeszkowej, T. Kościuszki, i F. Chopina „EŁK - SKLEJKI”	Uchwała Nr XXXIV/356/02 Rady Miasta Ełku z dnia 27 maja 2002 roku, ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 80, poz. 1183 z dnia 4 lipca 2002r.	5,75	0,27
6	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar 2 Podstrefy Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Ełku	uchwała Nr XLVII/362/98 Rady Miasta Ełku z dnia 2 czerwca 1998 roku, ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Suw. Nr 45, poz. 237 z dnia 17.07.1998 roku.	96,50	4,58
7	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu po byłym przedsiębiorstwie „Lenpol”, zwany „EŁK-LENPOL”	Uchwała Nr VI/39/99 Rady Miasta Ełku z dnia 12 marca 1999 roku, ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 18, poz. 180 z dnia 14 kwietnia 1999r.	22,20	1.05
8	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ul. Kilińskiego, rzeką Ełk, torami PKP, cmentarzem komunalnym i ul. Cmentarną, zwany „EŁK-PARK”	uchwała Nr XLVIII/367/98 Rady Miasta Ełku z dnia 18 czerwca 1998r. ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Suw. Nr 51, poz. 272 z dnia 20.sierpnia 1998r.	17,00	0,81
9	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ul. Kilińskiego, rzeką Ełk, terenem Zgromadzenia Sióstr Benedyktynek Misjonarek i jez. Ełk zwany „EŁK – CYPEL”	Uchwała Nr XI / 87 /99 Rady Miasta Ełku z dnia 7 lipca 1999 roku, ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 51, poz. 953 z dnia 6 sierpnia 1999r.	13,9	0,66
10	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Ełku, między ulicami Kilińskiego i Parkową zwany „EŁK – PARKOWA”	Uchwała Nr IX/68/03 Rady Miasta Ełku z dnia 23 czerwca 2003 roku, ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 106, poz. 1432 z dnia 18 lipca 2003r.	4,10	0,19
11	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego EŁK -	Uchwała Nr XXXIV/357/02 Rady Miasta Ełku z dnia 27 maja 2002 roku, ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Warmińsko-	16,80	0,79

	NORWIDA	Mazurskiego Nr 80, poz. 1184 z dnia 4 lipca 2002r.		
12	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Ełk zwanego „Ełk – Dąbrowskiej”	uchwała Nr XXXIV/306/05 Rady Miasta Ełku z dnia 28 czerwca 2005 roku, ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Warmińsko – Mazurskiego Nr 121, poz. 1512 z dnia 7 września 2005r.	0,72	0,03
13	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic: Cmentarnej, Kochanowskiego, Matejki, Koszykowej i Pięknej w Ełku	uchwała XLIII/305/97 Rady Miasta Ełku z dnia 30 grudnia 1997r., ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Suw. Nr 7, poz. 47 z dnia 6.02.1998r.	27,50	1,30
14	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zwanego „EŁK – PIEKNA, KOSZYKOWA”	uchwała Nr XXXII/327/2002 Rady Miasta Ełku z dnia 25 stycznia 2002 roku., ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Suw. Nr 34, poz. 540 z dnia 15 marca 2002r.	1,21	0,6
15	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla „Jeziorna” w Ełku	Uchwała XLVI/396/06 z dnia 23.05.2006 r. ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 115, poz. 1848 z dnia 22 sierpnia 2006 r.	101,00	4,78
16	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk - Baranki”	Uchwała Nr XV/128/03 Rady Miasta Ełku z dnia 18 listopada 2003 roku, ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 22, poz. 312 z dnia 20 lutego 2004r.	53,29	2,50

Łącznie plany miejscowe pokrywają 496,35 ha co stanowi 24,01 % powierzchni miasta.

EŁK
OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE
PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



3.2 Ocena aktualności i zgodności ze studium poszczególnych planów miejscowych.

3.2.1 Plan miejscowy KAJKI.

Plan miejscowy KAJKI został uchwalony 27 marca 1998 roku. Ustalenia planu zrealizowano w ok. 25% .

Od czasu uchwalenia planu przystąpiono do jego zmiany czterema uchwałami, przy czym pierwszą uchwałą XXXVIII/381/02 uchylono ze względu na niemożność uzyskania satysfakcjonujących warunków włączenia do drogi krajowej nr 16 terenów między ulicą 11-go Listopada terenami PKP i drogą do Siedlisk. Obecnie przystąpiono do zmiany tego planu następującymi uchwałami:

- uchwałą nr XXVII/241/04 na obszarze od ul. 11-go Listopada do brzegu jeziora obejmującym teren gospodarstw rybackich nazywanym obszarem „Rybakówka”, podjętą z inicjatywy właścicieli nieruchomości na tym terenie, którzy wnioskowali o wprowadzenie obszarów przeznaczonych pod technologie rybołówstwa i zmniejszenie terenów przeznaczonych na cele turystyczno-rekreacyjne,
- uchwałą nr XXVII/241/04 na obszarze od ul. 11-go Listopada do brzegu jeziora obejmującym teren wzdłuż ul. Jagiełły nazywanym obszarem „Ulica Jagiełły” podjętą z inicjatywy właścicieli nieruchomości na tym terenie, którzy niezadowoleni z braku działań Miasta Ełk na rzecz zagospodarowania terenów nad jeziorem wnioskowali o powiększenie ich działek, które obecnie dzierżawią i zmniejszenie obszarów zieleni publicznej nad jeziorem,
- uchwałą nr XLI/364/06 z dnia 31.01.2006 r. na obszarze ograniczonym ul. 11-go Listopada i terenem kolejowym podjętą w celu zmniejszenia odległości zabudowy stacji paliw od terenów kolejowych,
- uchwałą nr XLVI/398/06 z dnia 23.05.2006 r. na obszarze pomiędzy Technikum Chemicznym, ul. 11-go Listopada, terenami PKP i ul. Kajki nazywanym obszarem „Osiedle Kajki” podjętą z inicjatywy Prezydenta Miasta Ełku, powodującą zwiększenie powierzchni zabudowy wielorodzinnej kosztem zabudowy jednorodzinnej oraz zmniejszenie ilości dróg publicznych.

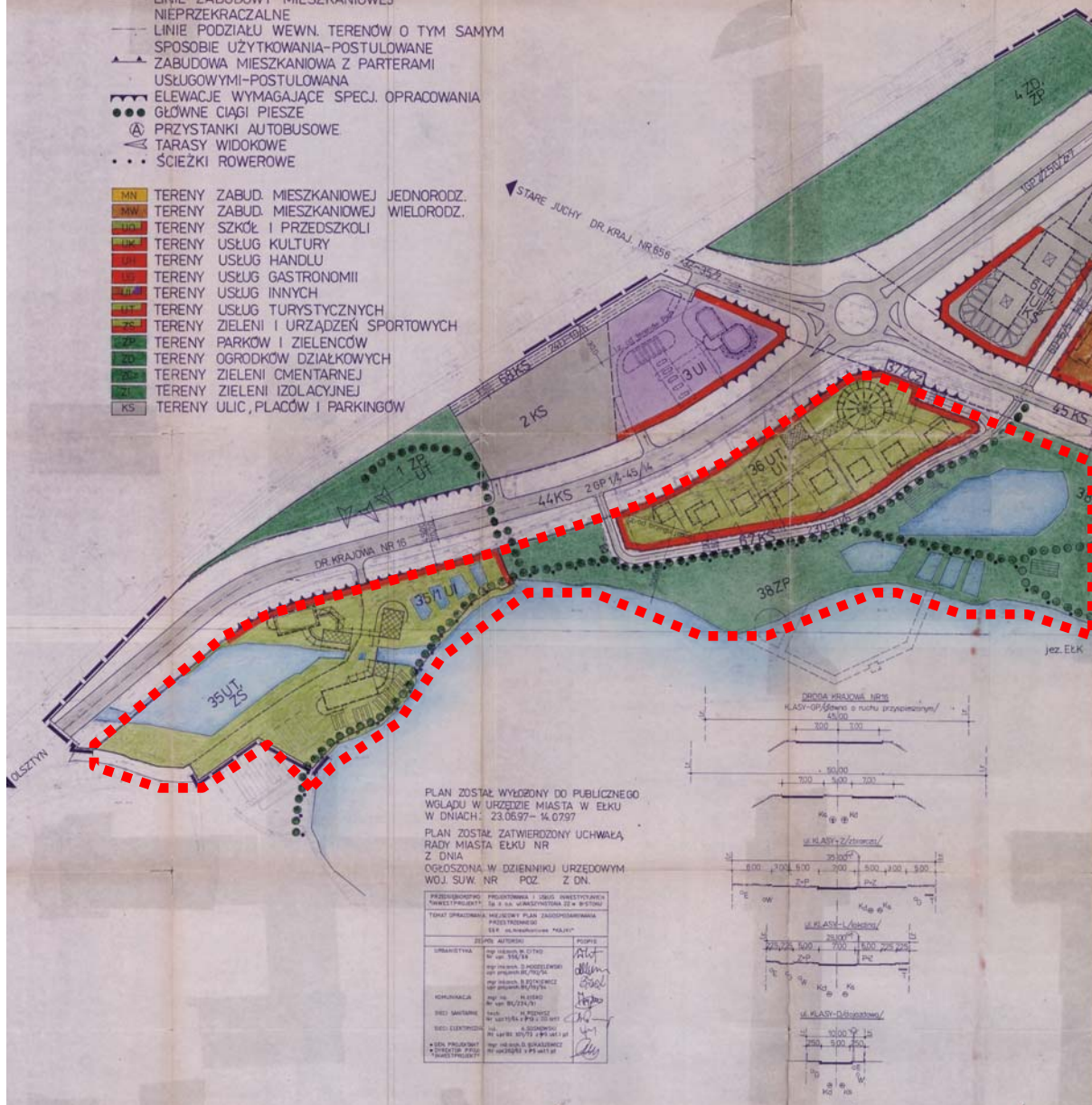
Powyższe uchwały obejmują ponad 80% powierzchni obszaru obowiązującego planu KAJKI. Ze względu na projektowanie obwodnicy północnej miasta wstrzymano działania projektowe na terenach zabudowanych położonych w bezpośrednim sąsiedztwie tej drogi do czasu sporządzenia jej projektu technicznego i ustalenia odległości zabudowy i miejsc skrzyżowań i wjazdów.

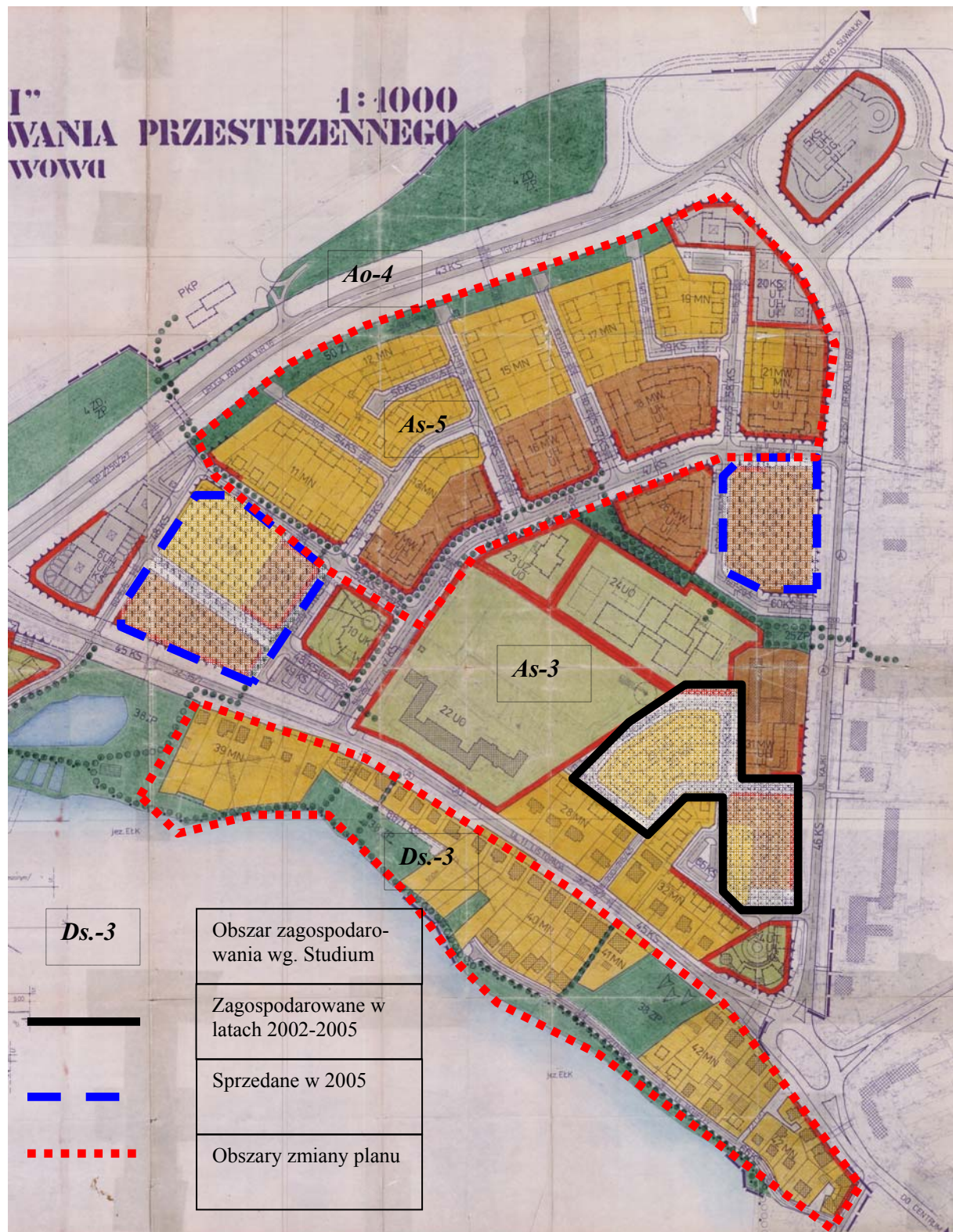
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA I plansza podstawowa

EEK os. "KAJKI"

LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - BUDYNKI ISTNIEJĄCE
 - POSTULOWANY SPOSÓB ZABUDOWY
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA – ŚCISLE OKREŚLONE
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA – POSTULOWANE
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE ULIC – LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
 - LINIE ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ NIEPRZEKRACZALNE
 - LINIE PODZIAŁU WEWN. TERENÓW O TYM SAMYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA – POSTULOWANE
 - ZABUDOWA MIESZKANIOWA Z PARTERAMI USŁUGOWYMI – POSTULOWANA
 - ELEWACJE WYMAGAJĄCE SPECJ. OPRAWOWANIA
 - GŁÓWNE CIĄGI PIESZE
 - PRZYSTANKI AUTOBUSOWE
 - TARASY WIDOKOWE
 - ŚCIEŻKI ROWEROWE
-
- MN TERENY ZABUD. MIESZKANIOWEJ JEDNORODZ.
 - MW TERENY ZABUD. MIESZKANIOWEJ WIELORODZ.
 - UJK TERENY SZKÓŁ I PRZEDSZKOLI
 - UKP TERENY USŁUG KULTURY
 - UHL TERENY USŁUG HANDLU
 - UHG TERENY USŁUG GASTRONOMII
 - UHI TERENY USŁUG INNYCH
 - UHT TERENY USŁUG TURYSTYCZNYCH
 - URS TERENY ZIELENI I URZĄDZEŃ SPORTOWYCH
 - ZP TERENY PARKÓW I ZIELENCÓW
 - ZO TERENY OGRODKÓW DZIAŁKOWYCH
 - ZS TERENY ZIELENI CMENTARNEJ
 - ZI TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ
 - KS TERENY ULIC, PLACÓW I PARKINGÓW





Analizę zgodności ze Studium i aktualności ustaleń planu obrazuje poniższe zestawienie:

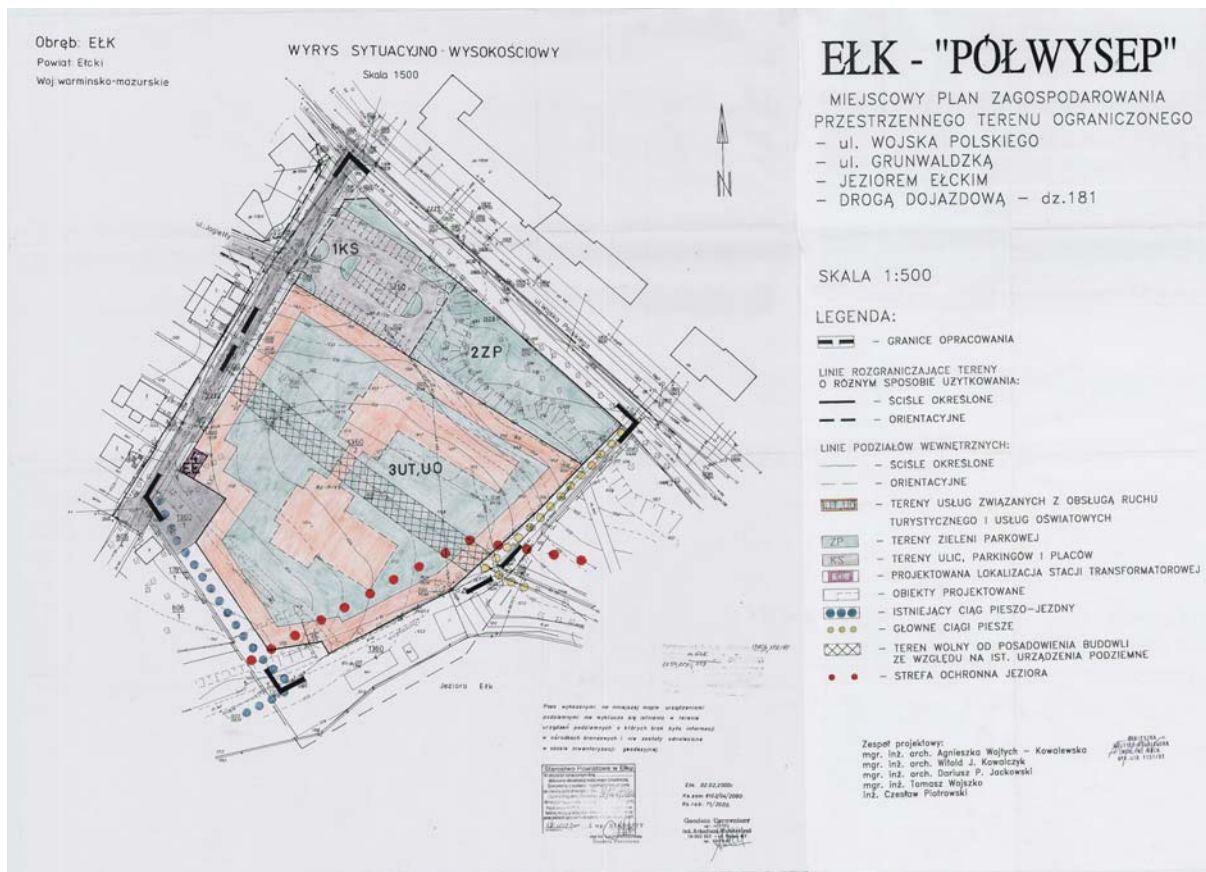
Oznaczenie w Studium	Przeznaczenie w Studium	Oznaczenie w Planie	Przeznaczenie w planie	Uwagi o aktualności studium i planu
Ds-3	Rekreacja, turystyka, uzup. mieszkaniowa	UT, UI, MN, ZP	Usługi turystyczne i inne, mieszkaniowe jednorodzinne, zieleń parkowa.	Zmiana planu: zmniejszenie terenów ZP na rzecz MN, wprowadzenie terenów technologii rybackiej.
Ao-4	Nie opisane szczegółowo, wg rysunku ogrody i droga krajowa	ZP, KS	Zieleń – ogrody działkowe, droga krajowa nr 16	Trwa projektowanie drogi nr 16
As-5	Mieszkaniowa, usługi ogólnomiejskie	MW, MN, UH, UK	Mieszkaniowa wielorodzinna, jednorodzinna, usługi handlowe, kościoł.	Zmiana planu: zwiększenie MW kosztem MN i zmniejszenie ilości dróg gminnych.
Ao-3	Mieszkaniowa, dostosowanie nowej zabudowy do charakteru istniejącej	MN, MW, UO	Mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna, usługi oświatowe.	Zrealizowano zabudowę MN i MW w ok. 80%. Zabudowa UO nie rozwija się.

Oceniając dynamikę realizacji planu i kierunki jego zmian można stwierdzić, że:

- realizacja planu rozpoczęta w 2001 roku projektowaniem sieci i sprzedażą działek budowlanych charakteryzuje się rosnącym tempem.
- rozwój obszarów zurbanizowanych zależy od kierunku i tempa rozbudowy infrastruktury technicznej (sieci, drogi),
- nastąpił dynamiczny wzrost działalności deweloperskiej, a tym samym rozwój budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego i presja na zwiększanie ilości gruntów przygotowanych pod taką zabudowę,
- wobec braku inwestorów na terenach turystyczno-rekreacyjnych nad jeziorem powstaje presja na niezwłoczne wykorzystanie tych terenów przez sąsiadów bez oczekiwania latami na rozwój koniunktury w usługach turystycznych,
- przekształcanie terenów przygotowanych technologicznie do działalności rybackiej w obszary usług turystycznych nie powiodło się w ciągu ostatniej dekady i ustępstwa na rzecz przywrócenia technologii rybackiej stają się konieczne.

3.2.2 Plan miejscowy PÓŁWYSEP.

Plan miejscowy PÓŁWYSEP został uchwalony 26 kwietnia 2000 r. Plan obejmuje niewielki obszar położony pomiędzy ul. Wojska Polskiego, ul Grunwaldzką i terenami zieleni rekreacyjnej nad jeziorem Ełckim. Plan sporządzono ze względu na potrzebę lokalizacji prywatnej szkoły wyższej. Plan jest zrealizowany w 50% zapisów. Nie wnoszono o zmianę planu.



Analizę zgodności ze Studium i aktualności ustaleń planu obrazuje poniższe zestawienie:

Oznaczenie w Studium	Przeznaczenie w Studium	Oznaczenie w Planie	Przeznaczenie w planie	Uwagi o aktualności studium i planu
Ds-3	Rekreacja, turystyka, uzup. mieszkaniowa	UT, UO	Usługi turystyczne oraz usługi oświatowe.	Plan nie wymaga zmian.

Oceniając dynamikę realizacji planu i kierunki jego zmian można stwierdzić, że:

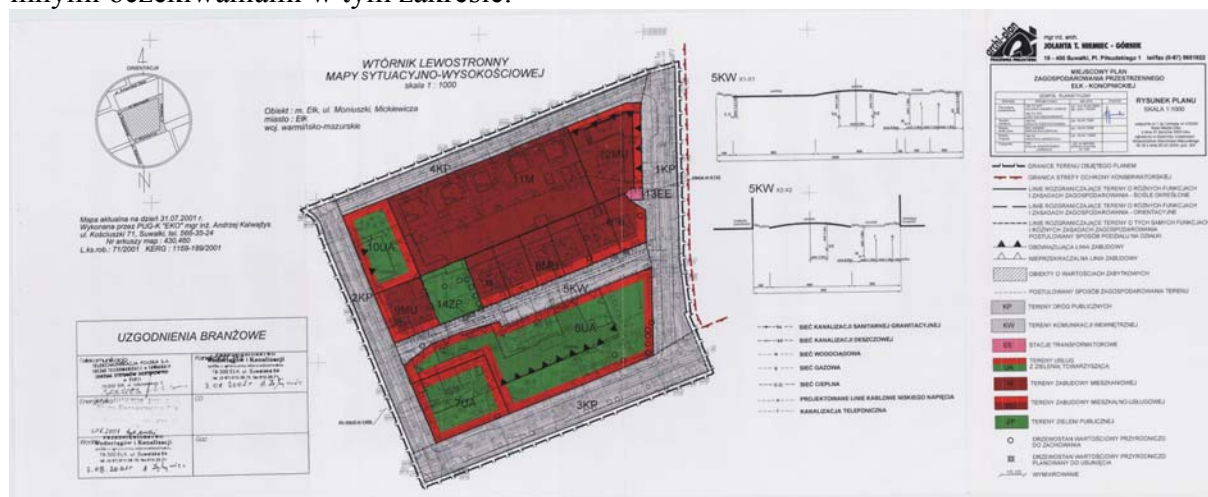
- realizacja planu rozpoczęta w 2000 roku zakończyła się wykonaniem 50% planowej zabudowy.
- tereny pozostałe zagospodarowano zielenią urządzoną, co nie koliduje z zagospodarowaniem otoczenia.

3.2.3. Plan miejscowy ŁUKASIEWICZA.

Plan miejscowy ŁUKASIEWICZA uchwalono 26 czerwca 2002 roku. Plan obejmuje tereny usługowo-przemysłowe przemieszane częściowo z zabudową mieszkalną jednorodzinna. Plan jest niezwykle trudny do realizacji ponieważ drogi publiczne i sieci miejskiej infrastruktury trzeba rozbudowywać po zabudowanych i użytkowanych terenach przemysłowych i usługowych. Plan jest zrealizowany w ok. 70% zapisów z wyjątkiem infrastruktury, a w szczególności kanalizacji sanitarnej i deszczowej, której brak na prawie 70% powierzchni planu.

3.2.4 Plan miejscowy KONOPNICKIEJ.

Plan miejscowy KONOPNICKIEJ uchwalono 31 stycznia 2003 roku. Plan obejmuje kwartał ulic Mickiewicza, Gdańskiej, Moniuszki, Konopnickiej i ma za zadanie rozwiązanie problemu zagospodarowania terenów po byłym szpitalu miejskim. Obecnie przystąpiono do zmiany tego planu uchwałą XVII/150/04 z dnia 27.01.2004 r. na obszarze działki dawnego szpitala na wniosek właściciela Starostwa Powiatowego z zamiarem doprowadzenia do wyburzenia budynku szpitala. Wyburzenie nie jest możliwe ze względu na opinię Konserwatora Zabytków i w tej sytuacji właściciel zwrócił się w sierpniu 2006 r. o ponowną zmianę planu z innymi oczekiwaniami w tym zakresie.



Analizę zgodności ze Studium i aktualności ustaleń planu obrazuje poniższe zestawienie:

Oznaczenie w Studium	Przeznaczenie w Studium	Oznaczenie w Planie	Przeznaczenie w planie	Uwagi o aktualności studium i planu
As-6	Centrum Miasta wymagające rehabilitacji	UA, M, MU, ZP	Usługi administracyjne mieszkalnictwo, zieleń parkowa.	Plan zgodny ze studium, zmiany dotyczą zapisów umożliwiających sprzedaż nieruchomości i jej adaptację.

Oceniając dynamikę realizacji planu i kierunki jego zmian można stwierdzić, że:

- nie zrealizowano zapisów planu,
- obszar transformacji ze względu na koszty wyburzeń i nowej zabudowy jest trudny do realizacji.

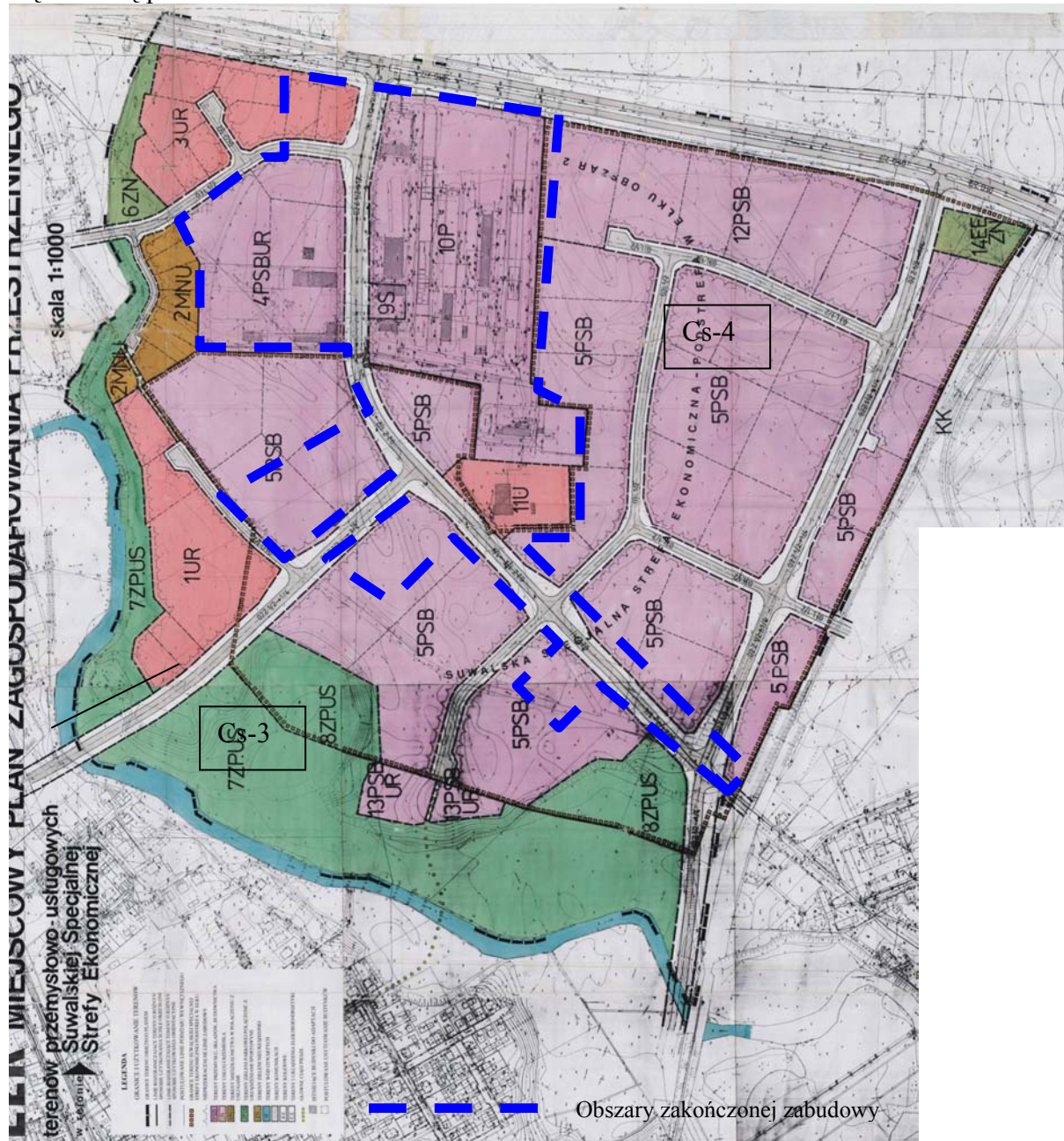
3.2.5 Plan miejscowy SKLEJKI.

Plan miejscowy SKLEJKI uchwalono 27 maja 2002 roku. Plan obejmuje kwartał zabudowy śródmiejskiej w zabytkowym centrum miasta. Ustalenia planu są zrealizowane w ok. 30%. Uchwałą Uchwała nr XLVI/395/06 z dnia 23.05.2006 r przystąpiono do zmiany planu na powierzchni około 30% planu na wniosek właścicieli nieruchomości na tym obszarze oraz z

- zmiana planu na części obszaru doprowadzi do transformacji dalszej, znacznej części kwartału.

3.2.6 Plan miejscowy SPECJALNA STREFA EKONOMICZNA OBSZAR II.

Plan miejscowy SPECJALNA STREFA EKONOMICZNA OBSZAR II został uchwalony 2 czerwca 1998 r. Plan obejmuje obszar pomiędzy ul. Przemysłową, ul. Krzemową, rzeką Elk, torami kolei wąskotorowej. Ustalenia planu zrealizowano w ok. 40%. Na obszarze planu poza ul. Krzemową brak kompletnej infrastruktury w ulicach. Uzbrojenie i nawierzchnie wykonuje się w miarę potrzeb inwestorów.



Analizę zgodności ze Studium i aktualności ustaleń planu obrazuje poniższe zestawienie:

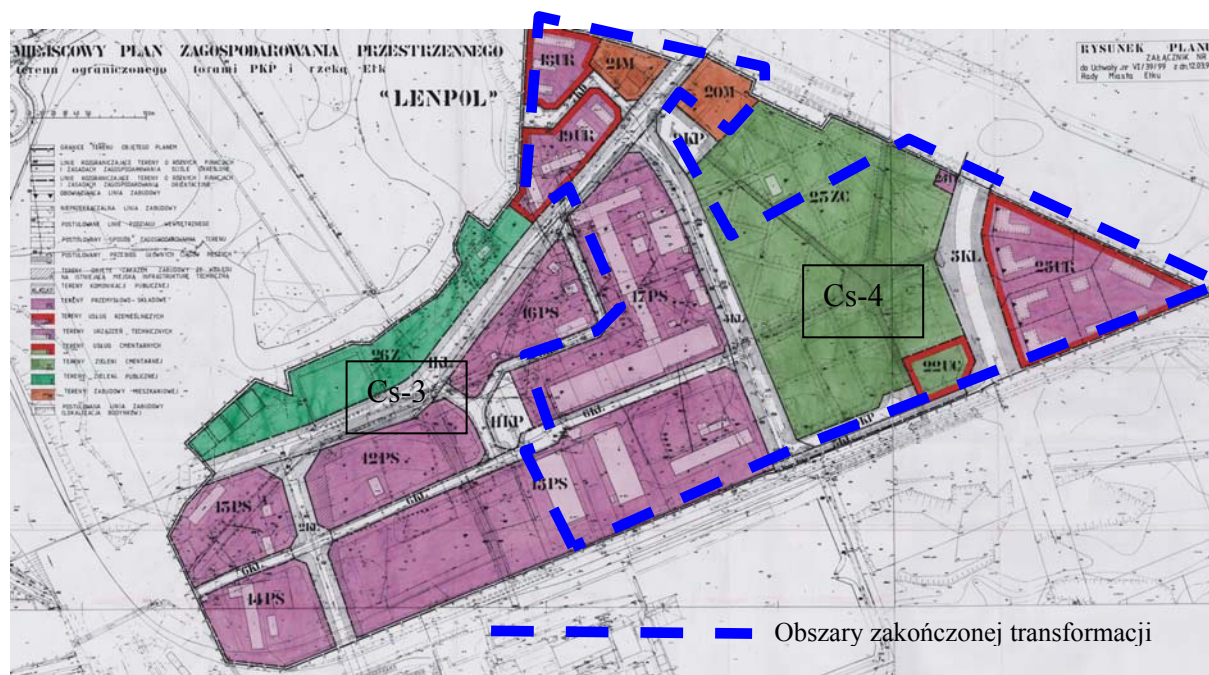
Oznaczenie w Studium	Przeznaczenie w Studium	Oznaczenie w Planie	Przeznaczenie w planie	Uwagi o aktualności studium i planu
Cs-3, Cs-4	Dla terenu Cs-3 jest sporządzony miejscowy plan, który ma kreślić powiązania przyrodnicze z obszarem Cs-4 będącym obszarem przemysłowo-składowym	PSB, ZPUS, UR, ZN, MNU	Głównie tereny przemysłowo-składowe, zieleń wzdłuż rzeki, trena w pobliżu rzeki z dopuszczeniem usług, przy zachowaniu zieleni, fragmentarycznie zabudowa mieszkalna jednorodzinna.	Plan jest zgodny ze studium realizuje zapisy studium i aktualne trendy zagospodarowania na tym obszarze i nie wymaga zmian.

Oceniając dynamikę realizacji planu i kierunki jego zmian można stwierdzić, że:

- zrealizowano zagospodarowanie na około 40% obszaru,
- głównym problemem obszaru jest brak urządzonych dróg i rozbudowanych sieci,
- brak zainteresowania inwestorów terenami z obowiązkiem utrzymania większej ilości zieleni.

3.2.7 Plan miejscowy LENPOL.

Plan miejscowy LENPOL uchwalono 12 marca 1999 roku. Plan obejmuje tereny dawnej roszarni lnu położone nad brzegiem rzeki Ełk, częściowo zdegradowane działalnością przemysłową. Ustalenia planu zrealizowano w około 50%. Na obszarze planu, mimo usługowego charakteru nieruchomości odczuwa się brak dobrze urządzonych dróg.



Analizę zgodności ze Studium i aktualności ustaleń planu obrazuje poniższe zestawienie:

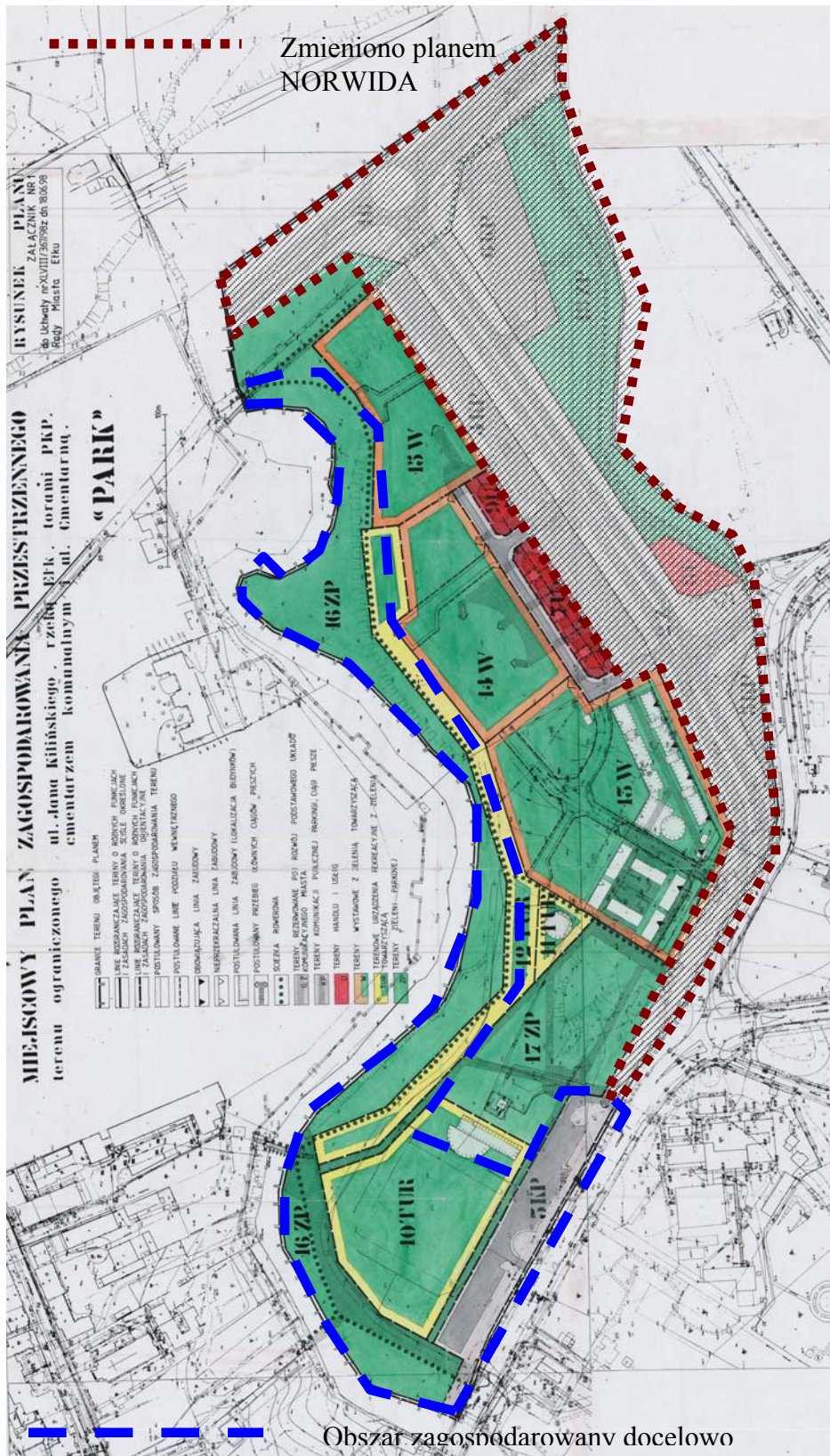
Oznaczenie w Studium	Przeznaczenie w Studium	Oznaczenie w Planie	Przeznaczenie w planie	Uwagi o aktualności studium i planu
Cs-3, Cs-4	Dla terenu Cs-3 jest sporządzony miejscowy plan, który ma określić powiązania przyrodnicze Cs-4 będącym obszarem przemysłowo-składowym	PS, Z, UR, ZC, M	Głównie tereny przemysłowo-składowe, zieleń wzdłuż rzeki, drobne usługi, cmentarz komunalny, szczytkowo zabudowa mieszkalna jednorodzinna.	Plan realizuje zapisy studium i aktualne trendy zagospodarowania na tym obszarze i nie wymaga zmian.

Oceniając dynamikę realizacji planu i kierunki jego zmian można stwierdzić, że:

- zrealizowano zagospodarowanie na około 50% obszaru,
- głównym problemem obszaru jest brak urządzonych dróg, szczególnie połączenia z ul. Przytorową,
- możliwości cmentarza są ograniczone i w ciągu najbliższych kilku lat należy przygotować nowy cmentarz komunalny.

3.2.8 Plan miejscowy PARK.

Plan miejscowy PARK uchwalono 18 czerwca 1998 roku. Plan obejmuje tereny parkowe pomiędzy ul. Wojska Polskiego i terenami PKP oraz ul. Targową (dawniej Cmentarna). Plan został w części uchylony i zmieniony uchwałą planu NORWIDA. Obszary objęte planem są zagospodarowane w około 70%. Brakuje zakończenia zagospodarowania w reprezentacyjnej części parku przy pomniku Jana Pawła II oraz wzdłuż granicy z cmentarzem.



Oznaczenie w Studium	Przeznaczenie w Studium	Oznaczenie w Planie	Przeznaczenie w planie	Uwagi o aktualności studium i planu
As-8	Funkcje turystyki i zieleni parkowej. Zwrócić uwagę na powiązania z przyległą zabudową mieszkaniową i terenami zieleni.	TUR, ZP, W, U.	Tereny urzędzeń rekreacyjnych, zieleni parkowa, tereny wystawiennicze i targowisko, usługi.	Plan zgodny ze Studium i nie wymaga zmian i korekt.

Oceniając dynamikę realizacji planu i kierunki jego zmian można stwierdzić, że:

- targowisko miejskie rozwija się bardzo dynamicznie, jednak zajęte pod nie tereny nie są prawidłowo zagospodarowane, odchodzi się od charakteru wystawienniczego terenu na rzecz handlu,
- reprezentacyjny obszar wokół pomnika Jana Pawła II wymaga zakończenia,
- problemem z zakresu bezpieczeństwa komunikacyjnego jest przejście ścieżki rowerowej przez ul. Wojska Polskiego.

3.2.9 Plan miejscowy CYPEL.

Plan miejscowy CYPEL został uchwalony 7 lipca 1999 roku i obejmuje obszar pomiędzy ul. Wojska Polskiego, rzeką Ełk, jeziorem Ełckim i terenami dawnej bazy transportowej STU i DPS „Tęczowy Dom”. Obszar jest zagospodarowany w 50%. Pozostałe tereny nie zagospodarowane są własnością prywatną. Plan został częściowo zmieniony planem PARKOWA. Uchwałą nr XLIII/375/06 z dnia 28.03.2006 r. przystąpiono do zmiany planu przy wylocie ul. Parkowej do ul. Wojska Polskiego w celu powiększenia obszaru usług.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
terenu ograniczonego ul. Ekimńskiego, rzeką Elk, terenem DPS "Cypel" i Jeziorem Elk
"CYPEL"

Obszar objęty planem PARKOWA i
zmianą planu



Analizę zgodności ze Studium i aktualności ustaleń planu obrazuje poniższe zestawienie:

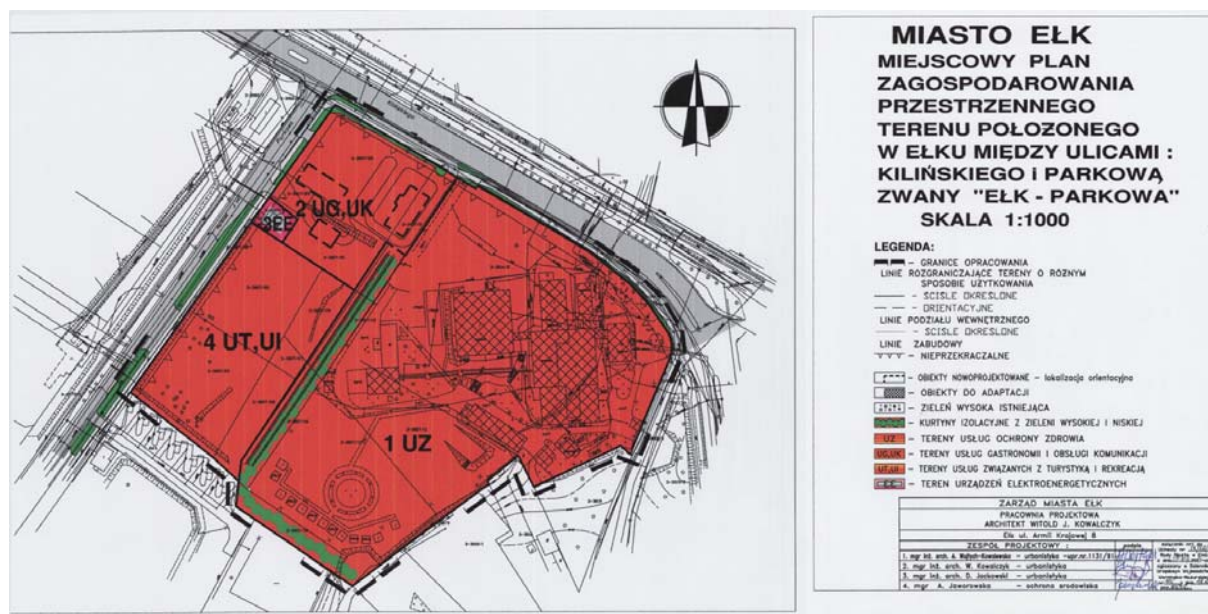
Oznaczenie w Studium	Przeznaczenie w Studium	Oznaczenie w Planie	Przeznaczenie w planie	Uwagi o aktualności studium i planu
Ds-7	Turystyka i rekreacja. Dopuszczalne usługi i mieszkalnictwo Należy wprowadzać Elementy identyfikacji przestrzennej.	UT, US, ZP, UH	Usługi turystyczna, tereny sportowo-rekreacyjne, zieleń parkowa, usługi handlowe przy ul. Wojska Polskiego.	Plan aktualny i zgodny z zapisami Studium.

Oceniając dynamikę realizacji planu i kierunki jego zmian można stwierdzić, że:

- obszary komunalne zagospodarowano w ok. 80%.
- tereny prywatne nie są zainwestowane prawdopodobnie ze względu na widoczny brak rozwoju ruchu turystycznego i oszacowaną nieopłacalność inwestycji.

3.2.10 Plan miejscowy PARKOWA.

Plan miejscowy PARKOWA został uchwalony 23 czerwca 2003 roku i obejmuje część obszaru planu CYPEL położoną pomiędzy ul. Wojska polskiego, ul. Parkową, terenami usług rekreacyjnych MOSIR i ul. Piękną. Zmiana nastąpiła na wniosek właściciela, który sugerował, że wprowadzenie dopuszczenia stacji paliw obok restauracji MacDonald's spowoduje szybkie zainwestowanie w obie działalności. Obszar objęty planem nie został zainwestowany z wyjątkiem DPS „Tęczowy Dom”.



Analizę zgodności ze Studium i aktualności ustaleń planu obrazuje poniższe zestawienie:

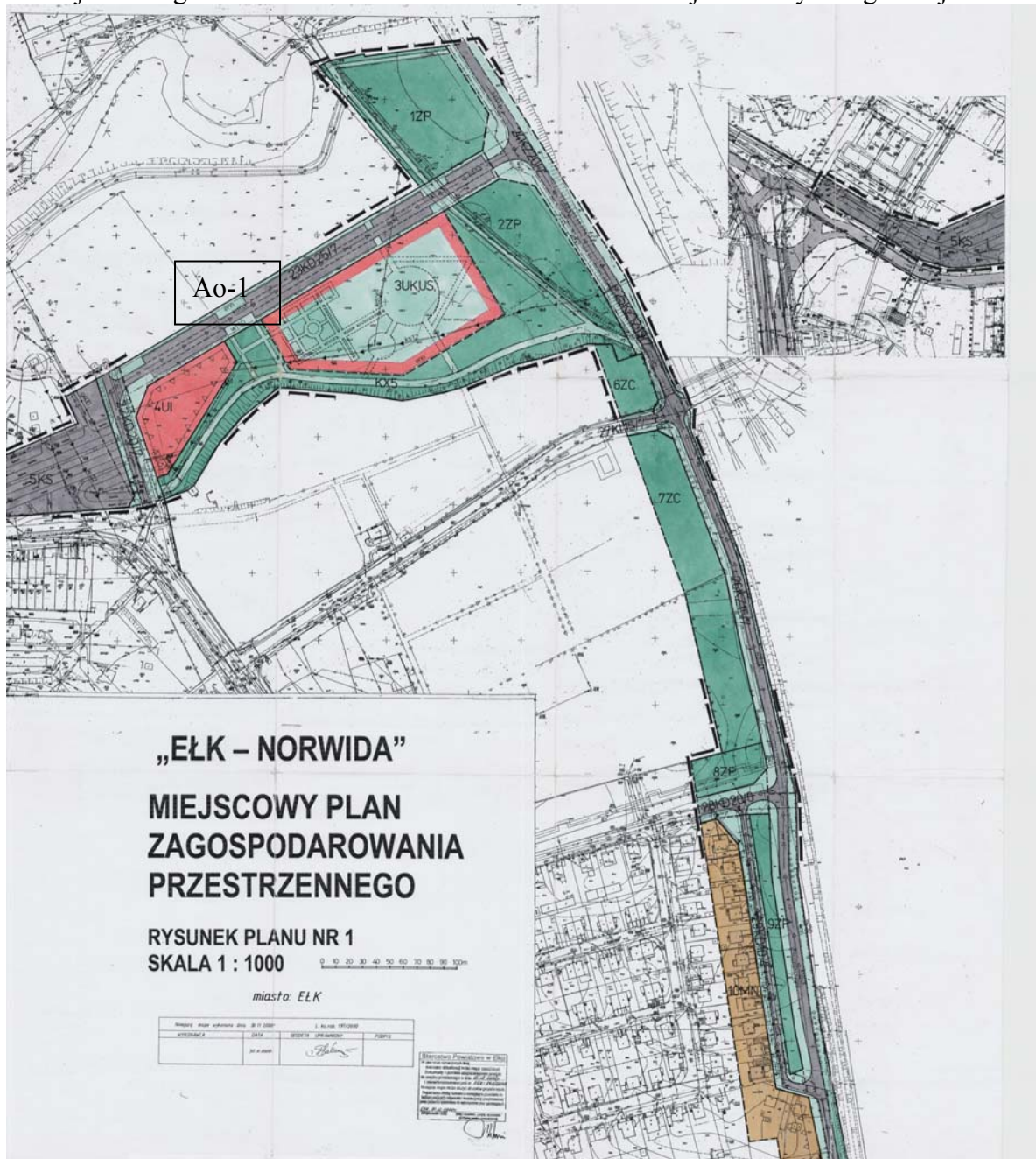
Oznaczenie w Studium	Przeznaczenie w Studium	Oznaczenie w Planie	Przeznaczenie w planie	Uwagi o aktualności studium i planu
Ds-7	Turystyka i rekreacja. Dopuszczalne usługi i mieszkalnictwo. Należy wprowadzać elementy identyfikacji przestrzennej.	UT, UI, UG, UK	Usługi turystyczne, tereny sportowo-rekreacyjne, usługi gastronomiczne i stacja paliw przy ul. Wojska Polskiego.	Plan aktualny i zgodny z zapisami Studium.

Oceniając dynamikę realizacji planu i kierunki jego zmian można stwierdzić, że:

- oczekiwane zainwestowanie w restaurację MacDonal'd's nie powiodło się, ze względu na stanowisko firmy MacDonal'd's, która oczekuje lepszego miejsca i lepszych warunków,
- właściciele nieruchomości nie występowali z wnioskami o dalsze zmiany planu.

3.2.11 Plan miejscowy NORWIDA.

Plan miejscowy NORWIDA uchwalono 27 maja 2002 roku. Plan obejmuje tereny pomiędzy ul. Targową i rzeka Elk, wzdłuż torów kolejowych pasem drogowym ul. Norwida do ronda Szyba oraz obszar ronda Szyba. Plan był zmieniany w obszarze skrzyżowania z ul. Dąbrowskiej na wniosek mieszkańców ul. Dąbrowskiej. Obszar planu zagospodarowany docelowo w ok. 20%. Uchwałą XLVIII/427/06 z dnia 29 sierpnia 2006 r. przystąpiono do zmiany planu na obszarze pomiędzy rondem Szyba a jeziorem Elckim w celu wprowadzenia w miejsce usług obszaru zieleni dla zachowania walorów krajobrazowych tego miejsca.

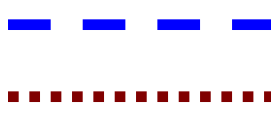


ZALĄCZNIK DO UCHWAŁY NR XXXIV/357/02 RADY MIASTA ELKU Z DNIA 27 - 05 - 2002 r. W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZWANEGO „ELK - NORWIDA” Dz. Urz. Województwa Warmińsko - Mazurskiego Nr 80 poz. 1184 z dnia 04.07.2002 r.

LEGENDA

- USTALENIA REGULACYJNE**
- GRANICE OPRACOWANIA
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE OBOWIAZUJĄCE
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE ORIENTACYJNE
 - LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
 - JEZDNIEM ULIC
 - TEREN PASA ULICZNEGO POZA JEZDNIEM
 - CIĄGI PIESZE, PIESZO - JEZDNE (X) I ROWEROWE
 - POSTULOWANE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- FUNKCJE TERENOW**
- 1 ZP, 2 ZP - ZIELEŃ URZĄDZONA ZE ŚCIEŻKAMI PIESZYMI I ROWEROWYMI
 - 3 UK, US - PLAC WIELOFUNKCYJNY:
 - cyrk, wesołe miasteczko, lodowisko, plac do nauki przepisów drogowych dla dzieci, okolicznościowy parking,
 - 4 UI - USŁUGI RÓŻNE
 - 5KS - ISTNIEJĄCY PARKING
 - 6ZC, 7ZC - FRAGMENT CMENTARZA PODLEGAJĄCY KOREKCIEM GRANIC
 - 8 ZP, 9ZP - ZIELEŃ URZĄDZONA
 - 10-13 MN - FRAGMENTY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ PODLEGAJĄCY KOREKCIEM GRANIC
 - 14 UR - ISTNIEJĄCA MAGAZARNA
 - 16 U, KS - USŁUGI RÓŻNE
 - 17 EE - URZĄDZENIA ELEKTROENERGETYCZNE
 - 18 U, KS - USŁUGI RÓŻNE
 - 15, 15a, 19 -
 - 20, 21 ZP - ZIELEŃ URZĄDZONA
- KLASY ULIC**
- KG - GŁÓWNA
 - KZ - ZBIORCZA
 - KL - LOKALNA
 - KD - DOJAZDOWA
- INFRASTRUKTURA**
- LINIE ENERGETYCZNE NAPIOWIETRZNE ISTNIEJĄCE
 - LINIE ENERGETYCZNE NAPIOWIETRZNE PROJEKTOWANE
 - LINIE ENERGETYCZNE KABLOWE ISTNIEJĄCE
 - LINIE ENERGETYCZNE KABLOWE PROJEKTOWANE
 - KANALIZACJA SANITARNIA ISTNIEJĄCA
 - KANALIZACJA SANITARNIA PROJEKTOWANA
 - KANALIZACJA DESZCZOWA ISTNIEJĄCA
 - KANALIZACJA DESZCZOWA PROJEKTOWANA
 - WODOCIĄG ISTNIEJĄCY
 - WODOCIĄG PROJEKTOWANY
 - GAZOCIĄG ISTNIEJĄCY
 - GAZOCIĄG PROJEKTOWANY
 - MAGISTRALA CIEPŁNA ISTNIEJĄCA
 - MAGISTRALA CIEPŁNA PROJEKTOWANA
 - KABEL TELEFONICZNY ISTNIEJĄCY
 - KABEL TELEFONICZNY PROJEKTOWANY
 - ELEMENT INFRASTRUKTURY DO LIKWIDACJI

SKŁAD ZESPÓŁU PROJEKTOWEGO		PROJEKTY ARCHITECT
Kierownikiem i autorami projektu jest:		
Urbanistyka	mgr inż. arch. Barbara Karpińska	
Urbanistyka	mgr inż. arch. Arny W. Tępa	
Architektura	mgr inż. arch. Arny W. Tępa	
Geodezja	mgr inż. arch. Arny W. Tępa	
Projektowanie	mgr inż. arch. Arny W. Tępa	
Instalacje sanitarne	mgr inż. arch. Arny W. Tępa	
Drugi	mgr inż. arch. Arny W. Tępa	
Elektronika	mgr inż. arch. Arny W. Tępa	
Elektronika	mgr inż. arch. Arny W. Tępa	
Opisanie projektu	mgr inż. arch. Arny W. Tępa	
Opisanie projektu	mgr inż. arch. Arny W. Tępa	



Obszar zagospodarowany docelowo

Obszary zmian planem DĄBROWSKIEJ i nową uchwałą z sierpnia 2006

Analizę zgodności ze Studium i aktualności ustaleń planu obrazuje poniższe zestawienie:

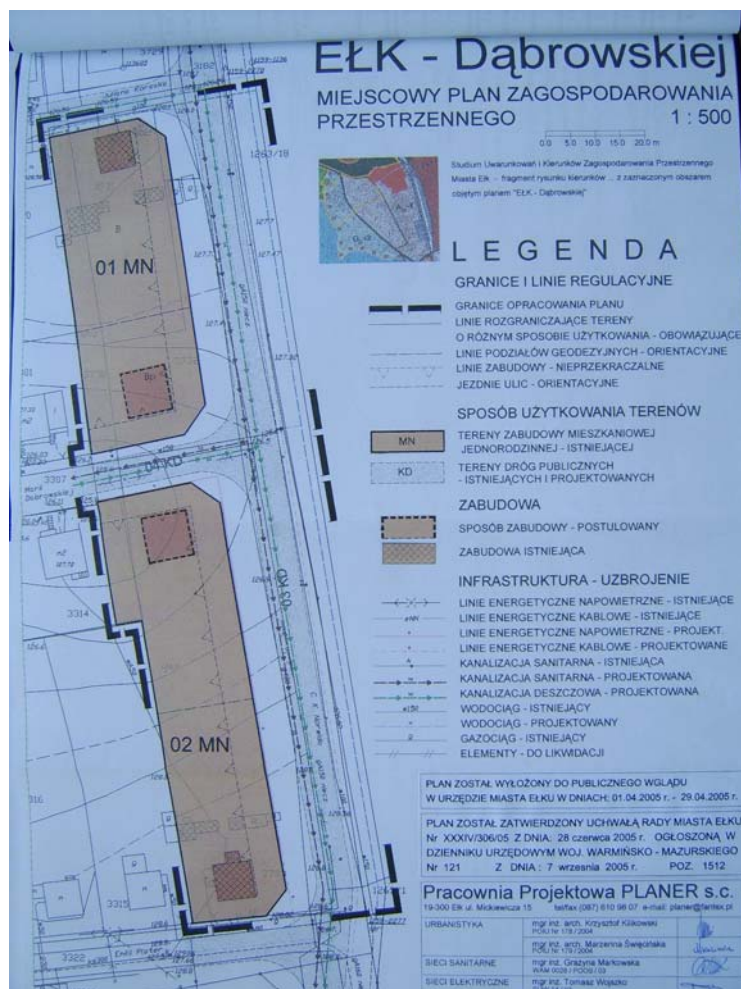
Oznaczenie w Studium	Przeznaczenie w Studium	Oznaczenie w Planie	Przeznaczenie w planie	Uwagi o aktualności studium i planu
Ao-1, As-8	Utrzymanie funkcji w obszarze centralnym i umożliwienie renowacji i przebudowy. Funkcje turystyki i zieleni parkowej. Zwrócić uwagę na powiązania z przyległą zabudową mieszkaniową i terenami zieleni	UK, US, UI, ZP, MN	Usługi komunalne przy cmentarzu, usługi komunikacyjne, inne usługi, zabudowa jednorodzinna, zieleni parkowa, drogi.	Plan aktualny i zgodny z zapisami Studium.

Oceniając dynamikę realizacji planu i kierunki jego zmian można stwierdzić, że:

- dynamicznemu zagospodarowaniu podlega obszar ronda Szyba,
- ul. Norwida jako połączenie centrum z południowym wyjazdem z przełożeniem na nią części ruchu z ul. Wojska Polskiego i Kilińskiego czeka na zainwestowanie.
- obszar zabudowy jednorodzinnej jest systematycznie zaopatrywany w infrastrukturę.

3.2.12 Plan miejscowy DĄBROWSKIEJ.

Plan miejscowy DĄBROWSKIEJ został uchwalony 28 czerwca 2005 roku. Plan obejmuje skrzyżowanie ul. Norwida z ul. Dąbrowskiej i został sporządzony na wniosek mieszkańców ul. Dąbrowskiej.



Analizę zgodności ze Studium i aktualności ustaleń planu obrazuje poniższe zestawienie:

Oznaczenie w Studium	Przeznaczenie w Studium	w	Oznaczenie w Planie	Przeznaczenie w planie	w	Uwagi o aktualności studium i planu
Ao-1	Utrzymanie funkcji w obszarze centralnym i umożliwienie renowacji i przebudowy	i	MN, KD	Zabudowa jednorodzinna, drogi.		Plan aktualny i zgodny z zapisami Studium.

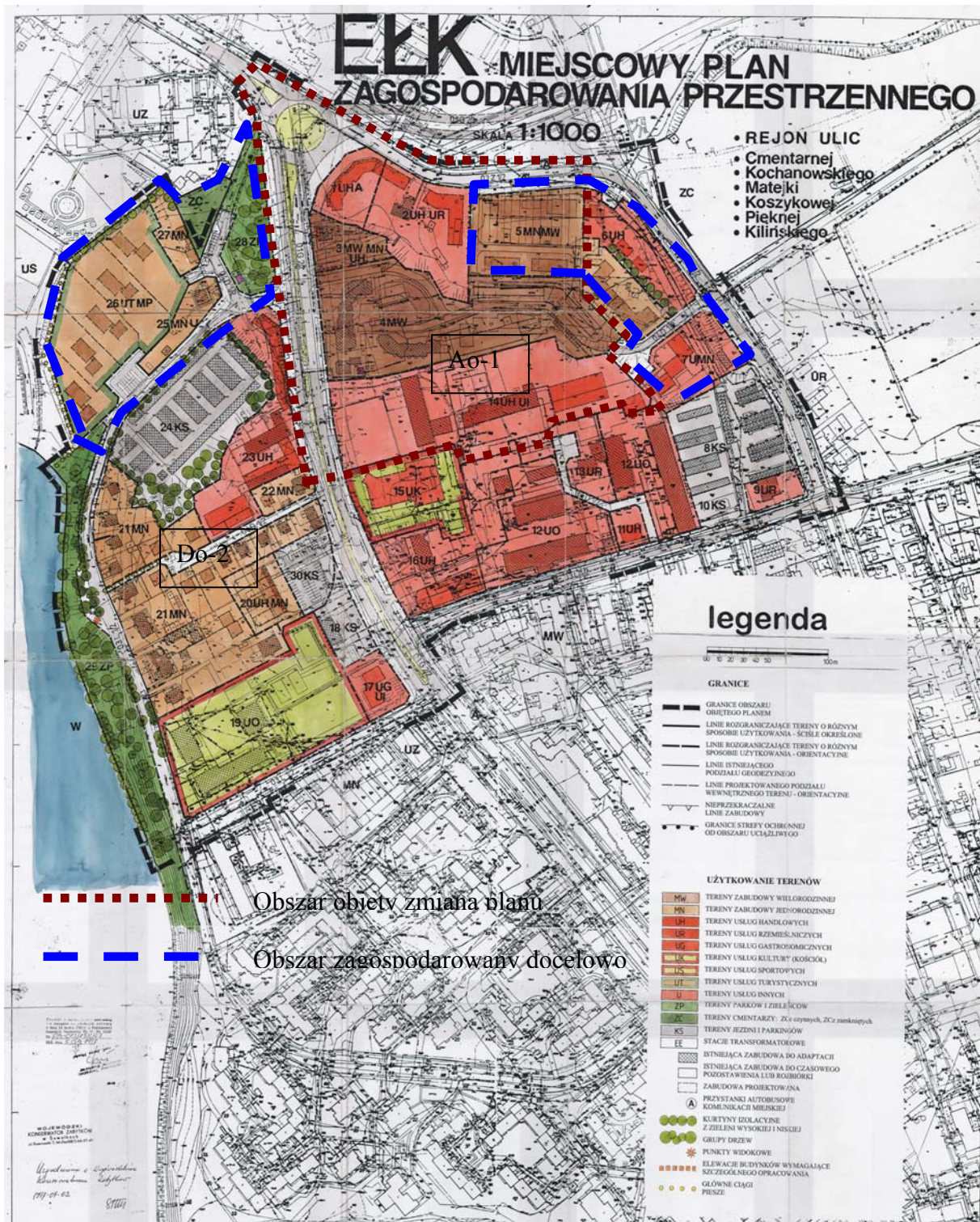
Oceniając dynamikę realizacji planu i kierunki jego zmian można stwierdzić, że:
 - zrealizowano częściowo wykupy terenu pod połączenie ul. Dąbrowskiej z ul. Norwida.

3.2.13 Plan miejscowy PIĘKNA - TARGOWA.

Plan miejscowy PIĘKNA – TARGOWA został uchwalony 30 grudnia 1977 roku. Plan obejmuje obszar pomiędzy ulicami: Targową, Matejki, Koszykową, Piękną, terenami MOSIR i terenami DPS „Tęczowy Dom”. Plan ma charakter regulacyjny i zakłada transformację

obszarów zdewastowanych wcześniejszą działalnością przemysłowo usługową. Został zrealizowany w ok. 60%.

Uchwałą XXVII/236/04 z dnia 07.12.2004 r. przystąpiono do zmiany planu na części obszaru wynoszącej ok. 25% obszaru planu położonej w widłach ulic Kilińskiego i Targowej.



Analizę zgodności ze Studium i aktualności ustaleń planu obrazuje poniższe zestawienie:

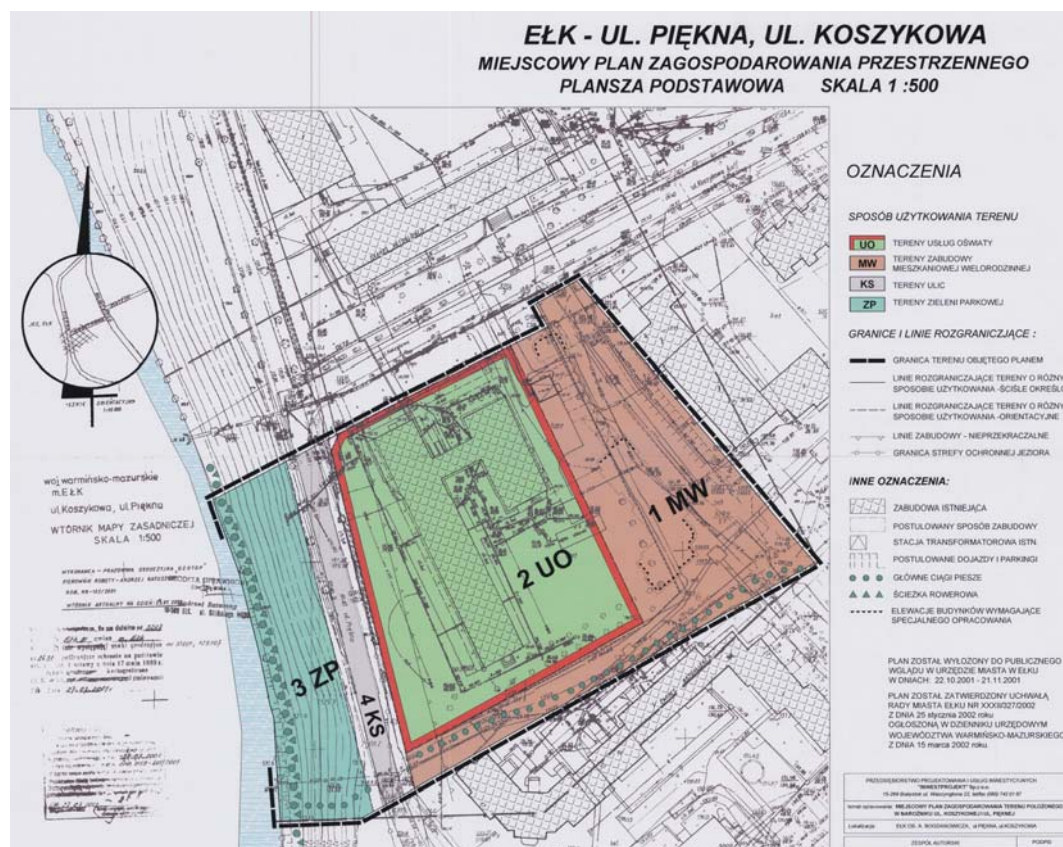
Oznaczenie w Studium	Przeznaczenie w Studium	Oznaczenie w Planie	Przeznaczenie w planie	Uwagi o aktualności studium i planu
Ao-1, Do-2	Utrzymanie funkcji w obszarze centralnym i umożliwienie renowacji i przebudowy. W strefie przyjeziornej usługi turystyczno – rekreacyjne z dopuszczeniem mieszkalnictwa i innych usług.	MW, MN,UH, UT, UO	Zabudowa wielorodzinna i jednorodzinna w tym z usługami, usługi handlowe, oświatowe oraz usługi turystyczne, drogi.	Plan aktualny i zgodny z zapisami Studium. Zmiany dotyczą zagęszczenia zabudowy.

Oceniając dynamikę realizacji planu i kierunki jego zmian można stwierdzić, że:

- plan jest trudny w realizacji i z jego zapisów wynika, że jest kompromisem pomiędzy zasadami urbanistyki i oczekiwaniami właścicieli nieruchomości,
- w południowo-zachodniej części komunikacja wewnątrz kwartału jest bardzo trudna,
- docelowo zagospodarowano tylko te tereny, które zostały sprzedane jako niezabudowane oraz część terenów zabudowanych wzdłuż ulicy Kilińskiego.

3.2.14 Plan miejscowy PIĘKNA KOSZYKOWA.

Plan miejscowy PIĘKNA KOSZYKOWA został uchwalony 25 stycznia 2002 roku. Plan obejmuje obszar internatu szkolnego i część terenów spółdzielni mieszkaniowej.



Analizę zgodności ze Studium i aktualności ustaleń planu obrazuje poniższe zestawienie:

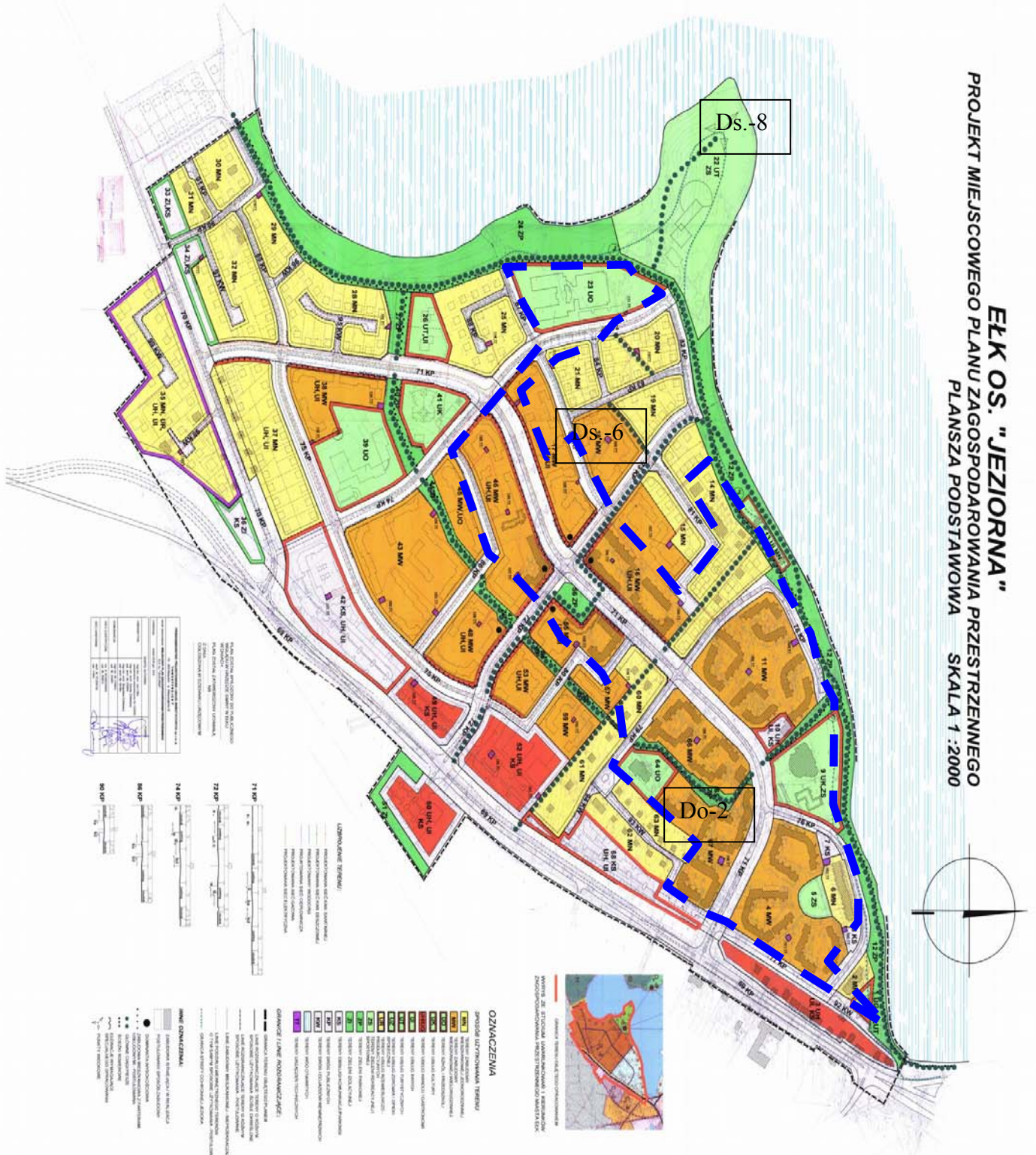
Oznaczenie w Studium	Przeznaczenie w Studium	Oznaczenie w Planie	Przeznaczenie w planie	Uwagi o aktualności studium i planu
Do-2	W strefie przyjeziornej turystyczno – rekreacyjne dopuszczeniem mieszkalnictwa i innych usług.	MW, MN,UH, UT, UO	Zabudowa wielorodzinna i jednorodzinna w tym z usługami, usługi handlowe, oświatowe oraz usługi turystyczne, drogi.	Plan aktualny i zgodny z zapisami Studium. Zmiany dotyczą zagęszczenia zabudowy.

Oceniając dynamikę realizacji planu i kierunki jego zmian można stwierdzić, że:
 - na obszarze objętym planem nie wykonano nowych inwestycji.

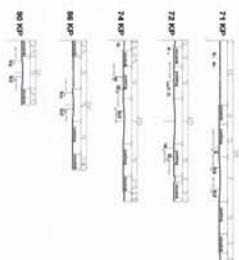
3.2.15 Plan miejscowy JEZIORNA.

Plan miejscowy JEZIORNA został uchwalony 23 maja 2006 roku i obejmuje obszar pomiędzy ul. Grajewską i jeziorem Elk, do terenów szpitala miejskiego przy ul. Baranki. Plan jest zrealizowany w ok. 45%.

ELK OS. "JEZIORNA"
PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
PLANSZA PODSTAWOWA SKALA 1 : 2000



1:00	1:200	1:500	1:1000	1:2000	1:5000	1:10000
0,5	1	2	5	10	25	50
10	20	50	100	200	500	1000
1000	2000	5000	10000	20000	50000	100000



- UZASADNIENIE TERENU:**
- 1. WYKAZ TERENÓW OGRANICZONYCH WŁASNOŚCIĄ PUBLICZNĄ
 - 2. WYKAZ TERENÓW OGRANICZONYCH WŁASNOŚCIĄ PAŃSTWA
 - 3. WYKAZ TERENÓW OGRANICZONYCH WŁASNOŚCIĄ OSÓB PRYWATNYCH
 - 4. WYKAZ TERENÓW OGRANICZONYCH WŁASNOŚCIĄ OSÓB PRAWNYCH
 - 5. WYKAZ TERENÓW OGRANICZONYCH WŁASNOŚCIĄ OSÓB FIZYKALNYCH
 - 6. WYKAZ TERENÓW OGRANICZONYCH WŁASNOŚCIĄ OSÓB PRAWNYCH
 - 7. WYKAZ TERENÓW OGRANICZONYCH WŁASNOŚCIĄ OSÓB FIZYKALNYCH
 - 8. WYKAZ TERENÓW OGRANICZONYCH WŁASNOŚCIĄ OSÓB PRAWNYCH
 - 9. WYKAZ TERENÓW OGRANICZONYCH WŁASNOŚCIĄ OSÓB FIZYKALNYCH
 - 10. WYKAZ TERENÓW OGRANICZONYCH WŁASNOŚCIĄ OSÓB PRAWNYCH
 - 11. WYKAZ TERENÓW OGRANICZONYCH WŁASNOŚCIĄ OSÓB FIZYKALNYCH
 - 12. WYKAZ TERENÓW OGRANICZONYCH WŁASNOŚCIĄ OSÓB PRAWNYCH
 - 13. WYKAZ TERENÓW OGRANICZONYCH WŁASNOŚCIĄ OSÓB FIZYKALNYCH
 - 14. WYKAZ TERENÓW OGRANICZONYCH WŁASNOŚCIĄ OSÓB PRAWNYCH
 - 15. WYKAZ TERENÓW OGRANICZONYCH WŁASNOŚCIĄ OSÓB FIZYKALNYCH
 - 16. WYKAZ TERENÓW OGRANICZONYCH WŁASNOŚCIĄ OSÓB PRAWNYCH
 - 17. WYKAZ TERENÓW OGRANICZONYCH WŁASNOŚCIĄ OSÓB FIZYKALNYCH
 - 18. WYKAZ TERENÓW OGRANICZONYCH WŁASNOŚCIĄ OSÓB PRAWNYCH
 - 19. WYKAZ TERENÓW OGRANICZONYCH WŁASNOŚCIĄ OSÓB FIZYKALNYCH
 - 20. WYKAZ TERENÓW OGRANICZONYCH WŁASNOŚCIĄ OSÓB PRAWNYCH

OZNACZENIA

1	TEREN OGRANICZONY WŁASNOŚCIĄ PUBLICZNĄ
2	TEREN OGRANICZONY WŁASNOŚCIĄ PAŃSTWA
3	TEREN OGRANICZONY WŁASNOŚCIĄ OSÓB PRYWATNYCH
4	TEREN OGRANICZONY WŁASNOŚCIĄ OSÓB PRAWNYCH
5	TEREN OGRANICZONY WŁASNOŚCIĄ OSÓB FIZYKALNYCH
6	TEREN OGRANICZONY WŁASNOŚCIĄ OSÓB PRAWNYCH
7	TEREN OGRANICZONY WŁASNOŚCIĄ OSÓB FIZYKALNYCH
8	TEREN OGRANICZONY WŁASNOŚCIĄ OSÓB PRAWNYCH
9	TEREN OGRANICZONY WŁASNOŚCIĄ OSÓB FIZYKALNYCH
10	TEREN OGRANICZONY WŁASNOŚCIĄ OSÓB PRAWNYCH
11	TEREN OGRANICZONY WŁASNOŚCIĄ OSÓB FIZYKALNYCH
12	TEREN OGRANICZONY WŁASNOŚCIĄ OSÓB PRAWNYCH
13	TEREN OGRANICZONY WŁASNOŚCIĄ OSÓB FIZYKALNYCH
14	TEREN OGRANICZONY WŁASNOŚCIĄ OSÓB PRAWNYCH
15	TEREN OGRANICZONY WŁASNOŚCIĄ OSÓB FIZYKALNYCH
16	TEREN OGRANICZONY WŁASNOŚCIĄ OSÓB PRAWNYCH
17	TEREN OGRANICZONY WŁASNOŚCIĄ OSÓB FIZYKALNYCH
18	TEREN OGRANICZONY WŁASNOŚCIĄ OSÓB PRAWNYCH
19	TEREN OGRANICZONY WŁASNOŚCIĄ OSÓB FIZYKALNYCH
20	TEREN OGRANICZONY WŁASNOŚCIĄ OSÓB PRAWNYCH



Obszary zagospodarowane docelowo

Analizę zgodności ze Studium i aktualności ustaleń planu obrazuje poniższe zestawienie:

Oznaczenie w Studium	Przeznaczenie w Studium	Oznaczenie w Planie	Przeznaczenie w planie	Uwagi o aktualności studium i planu
D – strefa strukturalna	W zakresie podstawowym usługi turystyczne i rekreacyjne, w zakresie dopuszczalnym zabudowa mieszkaniowa i inne usługi.	MW, U, MN, ZP	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna z usługami. Wzdłuż brzegu jeziora ciąg zieleni rekreacyjnej i usługi turystyczne	Wobec silnej presji na rzecz zabudowy mieszkaniowej i braku innych terenów rozwojowych Miasta należy skorygować zapisy studium zmniejszając obszar strefy przyjeziornej.
Do-2	Zahamowanie degradacji jeziora wraz z ochroną pradoliny rzeki Ełk na całej jej długości w obrębie miasta. Zagospodarowanie terenów nadbrzeżnych z zachowaniem warunków ekspozycji krajobrazu kulturowego. Stworzenie bazy rekreacji i sportu.	MW, U, MN, ZP	Istniejąca zabudowa wielorodzinna, usługi ogólnomiejskie, zabudowa jednorodzinna, zieleni parkowa z ciągiem pieszo- rowerowym wzdłuż brzegu jeziora	Zgodność ze studium głównie w zakresie dopuszczalnej zabudowy mieszkaniowej. Przeznaczenie dużych Obszarów na turystykę nie jest możliwe ze względu na istniejącą zabudowę i należy odpowiednio skorygować studium.
Ds.-6	Wyrazem polityki przestrzennej na tych terenach jest ustalenie odpowiednich dla położenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenów mających na celu stworzenie warunków dla ochrony jeziora. Tereny te po	MW, U, MN, ZP	Projektowana zabudowa wielorodzinna, usługi ogólnomiejskie, projektowana zabudowa jednorodzinna, zieleni parkowa z ciągiem pieszo- rowerowym wzdłuż brzegu jeziora. W punkcie centralnym terenu	Zgodność ze studium głównie w zakresie dopuszczalnej zabudowy mieszkaniowej. Przeznaczenie tak dużych obszarów na turystykę przy braku terenów budowlanych i

	<p>zabudowaniu uzupełnią istniejącą panoramę miasta, co nabiera szczególnego znaczenia dla tożsamości miasta i jego strefy krajobrazowej. Dla tego terenu sporządzony jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo mieszkaniowe. Poza kompleksowym wyposażeniem terenu w system komunikacji i infrastruktury technicznej, szczególną uwagę zwrócić należy na ustalenie warunków ochrony jeziora oraz kształtowania walorów urbanistyczno - architektonicznych projektowanego ośrodka koncentracji usług z uwagi na jego duże znaczenie w kształtowaniu panoramy miasta, a także kształtowanie zabudowy przy ul. Grajewskiej jako wizytówki miasta.</p>		<p>dominanty wysokościowe i plac.</p>	<p>nikłym rozwoju usług turystycznych nie wypełnia miastotwórczej funkcji obszarów miejskich i należy odpowiednio skorygować studium.</p>
Ds.-8	<p>Dla terenu sporządzony jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z przeznaczeniem terenów pod usługi i urządzenia sportowo-rekreacyjne oraz zieleń</p>	UT, UI, ZP	<p>Usługi turystyczno-rekreacyjne i inne, zieleń parkowa z ciągiem pieszo-rowerowym wzdłuż brzegu jeziora.</p>	<p>Zapisy planu zgodne ze studium.</p>

	<p>ogólnodostępną. W postępowaniu administracyjnym szczególną uwagę należy zwracać na walory widokowe terenu od strony jeziora jak i powiązania z istniejącą i projektowaną zabudową mieszkaniową. Na terenie tym mogą być lokalizowane jedynie obiekty związane ze sportem i rekreacją. Należy wprowadzić elementy identyfikacji przestrzennej oznaczonej na planszy polityki przestrzennej.</p>			
--	---	--	--	--

Oceniając dynamikę realizacji planu i kierunki jego zmian można stwierdzić, że:

- obszar objęty planem jest najbardziej dynamicznie rozwijającym się obszarem miasta,
- zmiany planu dotyczą zmniejszenia ilości dróg i intensywnego zagospodarowania usługami terenów przyległych do ul. Grajewskiej.
- zachodzi konieczność korekty zapisów studium dla tej części miasta ze względu na jej oczywiście miastotwórczy charakter i ze względu na zbyt daleko idące oczekiwania w zakresie możliwości rozwoju usług turystycznych bezpośrednio w granicach miasta.

3.2.16 Miejscowy plan BARANKI.

Miejscowy plan BARANKI został uchwalony 18 listopada 2003 roku obejmuje tereny włączone w granice miasta w 2000 roku, dla których z tej przyczyny powstał obowiązek sporządzenia planu.



Analizę zgodności ze Studium i aktualności ustaleń planu obrazuje poniższe zestawienie:

Oznaczenie w Studium	Przeznaczenie w Studium	Oznaczenie w Planie	Przeznaczenie w planie	Uwagi o aktualności studium i planu
Ds.-11	Teren poza granicą administracyjną miasta, <i>(na datę uchwalenia studium)</i> przeznaczony w części pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Teren tworzenia warunków do ochrony jeziora. Proponuje się włączenie tego terenu w obszar miasta oraz przestrzeganie przepisów prawa miejscowego w zakresie strefy ochronnej wokół jeziora (100 m od linii brzegowej). Część	MN, UZ, MW, ZP, ZN.	Zabudowa i jednorodzinna w tym z usługami turystycznymi, zabudowa wielorodzinna, usługi zdrowotne (szpital), zieleń parkowa, zieleń nieurzadzona w tym lasy.	Plan aktualny i zgodny z zapisami Studium.

	<p>terenu poza tą strefą jest predestynowana pod usługi z zielenią towarzyszącą. Jednak szczególne warunki zagospodarowania tego obszaru muszą być ustalone w planie miejscowym, który musi być sporządzony przez Zarząd Miasta Ełku po przyłączeniu terenu do miasta i uzyskaniu stosownej zgody na zmianę przeznaczenia terenów leśnych na cele nieleśne.</p>			
--	---	--	--	--

Na obszarze objętym planem nie znajdujemy terenów w pełni zagospodarowanych. Jedynym obszarem o wysokim stopniu zagospodarowania jest teren szpitala lecz i tam zainwestowanie nie zostało zakończone.

4. Rozwój zainwestowania na terenie miasta w latach 2003-2006.

Załączona poniżej mapa wskazuje miejsca dla których zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania. Mapa dotyczy terenów nie objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego dla których nie wydaje się decyzji o warunkach zabudowy lecz inwestor uzyskuje bezpośrednio pozwolenie na budowę

Można wyróżnić trzy podstawowe grupy inwestorów tj.: inwestorzy rozbudowujący budynki jednorodzinne, inwestorzy zabudowy wielorodzinnej oraz inwestorzy na obszarach przemysłowych. Każda z grup wykazała dużą aktywność, co oznacza, że obok przesłanek ekonomicznych nie było istotnych przeszkód formalnych ze strony samorządu lokalnego. W kilku przypadkach Prezydent Miasta służył osobistą pomocą wyrażając zgodę na zajęcie terenów gminnych w trakcie załatwiania spraw formalnych związanych z ich nabyciem, co w znacznym stopniu przyspieszało możliwość uzyskania pozwolenia na budowę.

Obok wykazów decyzji zamieszczamy również wykaz pozwoleń na budowę. Ilość tych decyzji rośnie systematycznie.

Z przedstawionych danych wynika, że rozwój zainwestowania w Ełku jest umiarkowanie dynamiczny, w tym w zakresie budownictwa mieszkaniowego bardzo dynamiczny.

DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
ORAZ LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO



W obecnej kadencji Rady Miasta Elku wydano 335 decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, 38 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz 557 decyzji pozwolenia na budowę.

Poniżej zamieszczono ich wykaz z rozbiem na inwestycje kubaturowe i infrastrukturalne.

Decyzje ustalające warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, wydane przez Prezydenta Miasta Elku w okresie obecnej kadencji Rady Miasta Elku (do grudnia 2005)

Lp.	Okres	Ilość decyzji ogółem	Ilość decyzji dot. inwestycji infrastrukturalnych o znaczeniu ogólnomiejskim	Ilość decyzji dot. obiektów kubaturowych Ogółem	Ilość decyzji dot. obiektów kubaturowych o funkcji mieszkalnej i mieszkalno-usługowej	Ilość decyzji dot. nowych obiektów kubaturowych	
						mieszkalnych	mieszkalno-usługowych
1.	Od m-ca XI.2002r	37	14	23	16	3	4
2.	2003 r.	104	10	64	21	8	13
3.	2004 r.	105	0	70	34	10	3
4.	2005 r.	89	2	47	25	12	1

Decyzje o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, wydane przez Prezydenta Miasta Elku w okresie obecnej kadencji Rady Miasta Elku (do grudnia 2005)

Lp.	Okres	Ilość decyzji ogółem	Ilość decyzji dot. inwestycji infrastrukturalnych	Ilość decyzji dot. obiektów kubaturowych Ogółem
1.	2003 r.	7	6	1
2.	2004 r.	19	8	11
3.	2005 r.	12	8	4

Decyzje pozwolenia na budowę wydane przez Starostę Powiatu Elckiego w okresie obecnej kadencji Rady Miasta Elku (do grudnia 2005)

Lp.	Okres	Ilość decyzji ogółem	Ilość decyzji dot. inwestycji infrastrukturalnych o znaczeniu ogólnomiejskim	Ilość decyzji dot. obiektów kubaturowych Ogółem	Ilość decyzji dot. obiektów kubaturowych o funkcji mieszkalnej i mieszkalno-usługowej	Ilość decyzji dot. nowych obiektów kubaturowych	
						mieszkalnych	mieszkalno-usługowych
1.	Od m-ca XI.2002r	29	8	10	9	0	3
2.	2003 r.	151	31	78	36	17	6
3.	2004 r.	185	23	112	40	21	2
4.	2005 r.	192	15	98	31	14	7

5. Program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Miasto Elk systematycznie i dynamicznie zmienia plany zagospodarowania starając się dostosować je do aktualnych potrzeb. Przyczyną dużej ilości opracowań planistycznych jest m. in. fakt, że miasto Elk jest powierzchniowo małe, o dużym zagęszczeniu zabudowy i mieszkańców, nie posiadające wystarczającej ilości terenów do swobodnego wpisania wszystkich oczekiwanych funkcji. Wskutek tego zachodzi potrzeba reagowania na bieżące trendy rozwojowe, na nadchodzące koniunktury, aby nie zaniedbać szansy rozwoju miasta poprzestając na planach uchwalanych w innych warunkach gospodarczych. Tereny miejskie w końcu wyczerpią się i miasto będzie żyło wyłącznie z dochodów pochodzących z podatków, opłat lokalnych i subwencji. W planowaniu chodzi więc o to, żeby efektem planu było zagospodarowanie rozwojowe, dające miejsca pracy mieszkańcom i dochody samorządowi lokalnemu, czyli miastotwórcze. Terminy wykonania planów są uzależnione od lokalnych uwarunkowań i trwają od 9-ciu miesięcy do kilku lat.

Poniżej zestawiono uchwały o przystąpieniu do sporządzania planów zagospodarowania i wskazano obszary nimi objęte:

	Nazwa planu	Data podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu	Przedmiot planu	Powierzchnia objęta planem (ha)
1	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Elk-GDAŃSKA”	Uchwała nr IV/23/02 z dnia 19-12-2002.	<ul style="list-style-type: none"> • Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania. • Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji oraz linie rozgraniczające te tereny. • Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów. • Zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane. • Szczególne warunki zagospodarowania terenu, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego. 	37
2	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Elk-KOSZARY- PÓLNOC”	Uchwała nr XXVII/237/04 z dnia 7 grudnia	- Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania.	15,09

		2004 Uchwała nr XXXI/269/05 z dnia 22.03.2005	<ul style="list-style-type: none"> - Szczególne warunki zagospodarowania terenu, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego. - Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury. - Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy. - Zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane. 	
3	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk-OBWODNICA PÓŁNOCNA WSCHÓD”	Uchwała nr XXXIII/351/0 2 z dnia 25.03.2002 r.	<ul style="list-style-type: none"> - Przebieg obwodnicy północnej miasta Ełk - Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania. - Szczególne warunki zagospodarowania terenu, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego. - Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury. - Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy. - Zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane 	212,6
4.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „OBWODNICA PÓŁNOCNA - ZACHÓD”	Uchwała nr XXXIII/351/0 2 z dnia 25.03.2002 r.	<ul style="list-style-type: none"> - Przebieg obwodnicy północnej miasta Ełk - Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania. - Szczególne warunki zagospodarowania terenu, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego. - Zasady obsługi w zakresie 	114,0

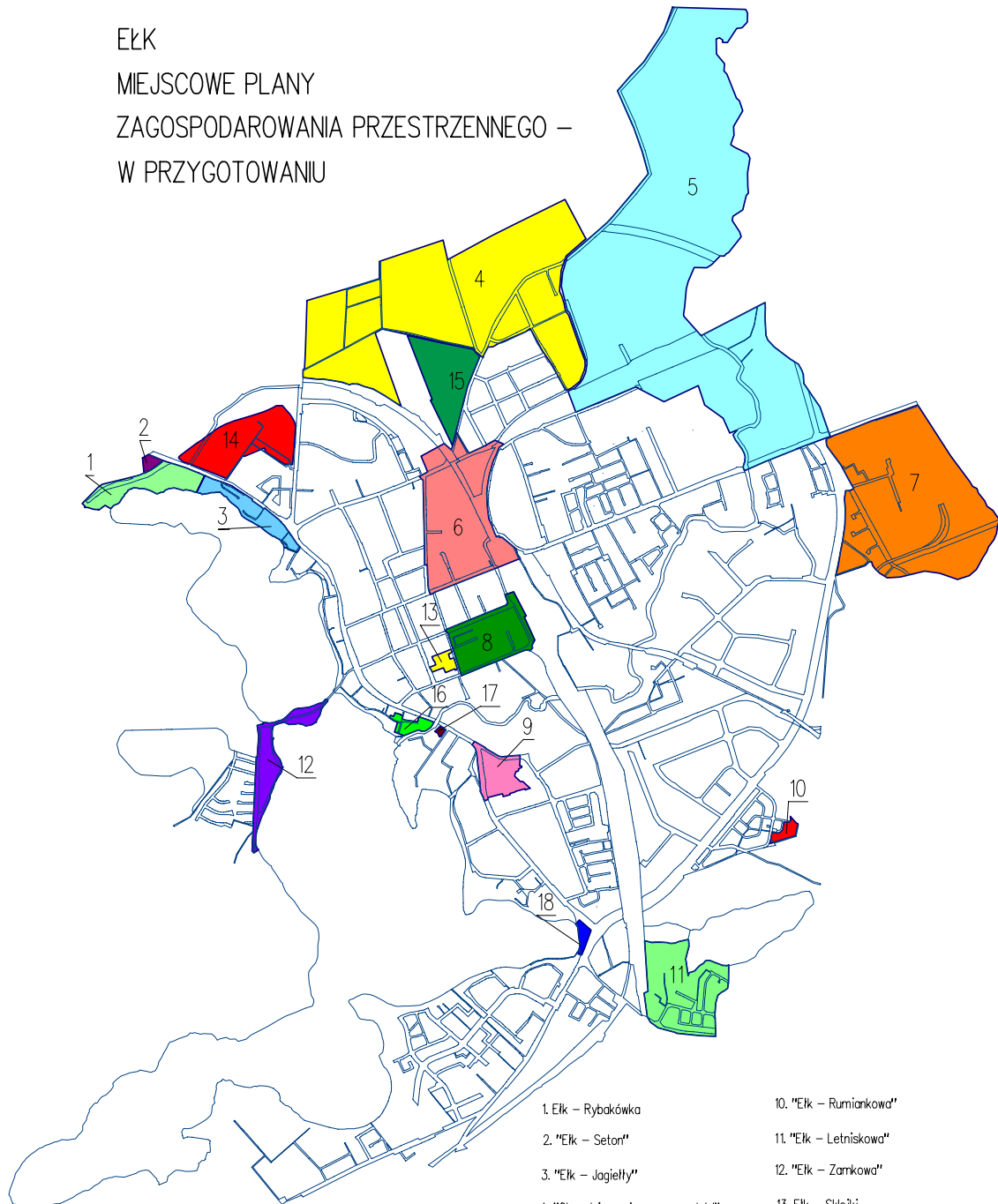
			<p>infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy. - Zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane. 	
5	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk-KONOPNICKIEJ” zmiana	Uchwała nr XVII/150/04 z dnia 27.01.2004r.	<ul style="list-style-type: none"> • Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania. • Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji oraz linie rozgraniczające te tereny. • Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów. • Zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane. • Szczególne warunki zagospodarowania terenu, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego. • Tymczasowe sposoby zagospodarowania i użytkowania terenu. 	3,8
6	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ograniczony ulicą Przemysłową, ulicą Suwalską, od wschodu i południa granicą miasta Ełk – zwanego „EŁK-PODMIEJSKA”	Uchwała nr nr XXI/194/2004 z dnia 31.05.2004 r.	<ul style="list-style-type: none"> - Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania. - Szczególne warunki zagospodarowania terenu, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego. - Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury. 	76,8

			<ul style="list-style-type: none"> - Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy. - Zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane. 	
7	Zmiana planu 11-go Listopada EŁK - SETON	Uchwała nr XLI/364/06 z dnia 31.01.2006	Celem zmiany planu jest zmniejszenie odległości zabudowy stacji paliw w stosunku do terenów kolejowych.	2,1
8	Zmiana mpzp osiedla „Kajki” na terenie ograniczonym ulicą 11 Listopada, ul. W.Polskiego, ul. Grunwaldzką, ul. Jagiełły, brzegiem jeziora Ełk i terenem Gospodarstwa Rybackiego RYBAKÓWKA	Uchwała nr XXVII/242/04 z dnia 07.12.2004 r.	<ul style="list-style-type: none"> - Wnioskowane funkcje terenu: podstawowe: rekreacja i turystyka - Uzupełniające: mieszkaniowa, usługowa - Funkcja wykluczona: przemysł 	1,5
9	Zmiana mpzp osiedla „Kajki” na terenie ograniczonym od północy ul. 11 Listopada, od południa brzegiem jeziora Ełk i granicą administracyjną miasta, od zachodu terenem kolejowym i od wschodu terenem istn. zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej - JAGIEŁŁY	Uchwała nr XXVII/241/04 z dnia 07.12.2004 r.	<ul style="list-style-type: none"> - Wprowadzenie zapisu umożliwiającego prowadzenie działalności gospodarczej przez gospodarstwo rybackie w Ełku na nieruchomościach stanowiących własność spółki - Oraz zmiana przebiegu bulwaru spacerowego i projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem w obowiązującym mpzp 67KS. 	5,6
10	Zmiana mpzp Ełk-Matejki, Piękna , Koszykowa	Uchwała nr XXVII/236/04 z dnia 07.12.2004 r.	<ul style="list-style-type: none"> - Wnioskowana podstawowa funkcja terenu: mieszkaniowa, usług ogólnomiejskich, usług centrotwórczych - Funkcja uzupełniająca: rekreacja i nieuciążliwa działalność gospodarcza - Funkcja wykluczona: przemysł. 	6,7
11	Zmiana mpzp osiedla „Kajki”, na terenie ograniczonym projektowanym pasem	Uchwała nr XLVI/398/06 z dnia 23.05.2006 r.	Głównym celem zmiany planu jest powiększenie terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe	17,1

	drogowym obwodnicy miasta Ełk, pasem drogowym ulicy 11-ego Listopada, terenem Zespołu Szkół Nr 1 w Ełku oraz pasem drogowym ul. Kajki.		wielorodzinne oraz ograniczenie ilości dróg publicznych	
12	Zmiana fragmentu mpzp Ełk - CYPEL	Uchwała nr XLIII/375/06 z dnia 28.03.2006 r.	Celem zmiany plany jest zmiana przeznaczenia części dz. nr 3001/16 z terenów zieleni parkowej na tereny usług handlowo-gastronomicznych.	0,2
13	mpzp EŁK - RUMIANKOWA	Uchwała nr XXII/208/04 z dnia 28.06.2004 r.	Wnioskowana funkcja terenu: - podstawowa – mieszkaniowe, - uzupełniająca – rekreacyjna.	1,3
14	mpzp EŁK - LETNISKOWA	Uchwała nr XXI/192/04 z dnia 31.05.2004 r.	Wnioskowana funkcja terenu: - podstawowa – mieszkaniowe, - uzupełniająca – rekreacyjna, turystyka oraz usługi z zielenią towarzyszącą.	22,6
15	mpzp EŁK – KĄPIELOWA - NADJEZIORNA	Uchwała nr XLVII/407/06 z dnia 27.06.2006 r.	1. Wnioskowane funkcje terenu dla obszaru planu: usługi turystyczne, rekreacja, a w zakresie dopuszczalnym zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. 2. Wnioskowane warunki zabudowy dla obszaru planu: - zabudowa o wysokości do czterech kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym i z elewacją o wyglądzie nawiązującym do elewacji w historycznej części miasta, - w przypadku ewentualnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej usługi co najmniej w połowie pierzei w parterach budynków wzdłuż ulic Nadjeziornej i Kąpielowej, - zieleń rekreacyjna w postaci ogólnodostępnego pasa o szerokości co najmniej 10 m	1,9

			zawierającego ciąg pieszo – rowerowy wzdłuż brzegu rzeki Ełk, - niezbędne parkingi właściciele nieruchomości będą lokalizowali na własnych działkach.	
16	mpzp EŁK - ZAMKOWA	Uchwała nr XXI/196/04 z dnia 31.05.2004 r.	- Wnioskowana podstawowa funkcja terenu: rekreacja, turystyka. - Funkcja uzupełniająca: mieszkaniowa, usługowa.	9,2
17	mpzp EŁK – KOLONIA, OGRODY DZIAŁKOWE	Uchwała nr XLVII/408/06 z dnia 27.06.2006 r.	Celem sporządzenia mpzp jest ochrona terenów zielonych miasta oraz kontynuacja obecnego przeznaczenia terenu objętego uchwałą, użytkowanego jako Rodzinny Ogród Działkowy.	14,5
18	Zmiana fragmentu mpzp EŁK - Sklejki	Uchwała nr XLVI/395/06 z dnia 23.05.2006 r.	Celem zmiany mpzp jest intensywniejsze wykorzystanie terenów przez wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz likwidację publicznej drogi dojazdowej oznaczonej w planie symbolem 5KD.	1,4
19	Zmiana fragmentu mpzp NORWIDA	Uchwała nr XLVIII/427/ 06 z dnia 29.08.2006 r.	Celem zmiany planu jest usunięcie z planu zagospodarowania usługowego pomiędzy rondem i jez. Ełckim co nie dopuści do zasłonięcia zabudową krajobrazu jeziora będącego wykładnikiem walorów turystycznych miasta.	0,6

EŁK
 MIEJSCOWE PLANY
 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO –
 W PRZYGOTOWANIU



- | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 1. Elk – Rybakówka | 10. "Elk – Rumiarkowa" |
| 2. "Elk – Seton" | 11. "Elk – Letniskowa" |
| 3. "Elk – Jagielły" | 12. "Elk – Zarnkowa" |
| 4. "Obwodnica północna – zachód" | 13. Elk – Sklejki |
| 5. "Obwodnica północna – wschód" | 14. Elk – Kajki |
| 6. "Elk – Gdańska" | 15. Elk – Kolonia, Ogrody działkowe |
| 7. "Elk – Podmiejska" | 16. Elk – Kapielowa – Nadjeziorna |
| 8. "Elk – Koszary" | 17. Elk – Cypel |
| 9. zmiana mp.z.p. "Elk – Cmentarna" | 18. Elk – Norwida |

6. Podsumowanie.

6.1 Stan zagospodarowania i aktualność studium.

W planie zagospodarowania województwa warmińsko-mazurskiego Miasto Ełk jest trzecim co do wielkości ośrodkiem rozwoju o charakterze lokalnym, będącym jednocześnie węzłem drogowym i kolejowym o znaczeniu krajowym, opisanym w strategii rozwoju państwa. Funkcją centrum rozwoju lokalnego miasto pełni organizując i angażując się w przedsięwzięcia o charakterze ponadlokalnym takie, jak organizacja międzygminnego związku dla potrzeb wspólnej utylizacji odpadów czy stowarzyszenie EGO.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta uchwalone w 2000 roku mimo kolejnych zmian przepisów w tym zakresie jest prawie w całości aktualne, co dowodzi prawidłowej oceny perspektyw rozwoju miasta w tamtym czasie. Podstawowa i właściwie jedyna niezgodność studium z planami miejscowymi dotyczy strefy D, przyjeziornej gdzie następuje zbliżenie zagospodarowaniem zabudową mieszkaniową do brzegów jeziora bliższe niż zakłada to studium. Przyczyną tego jest brak w mieście terenów pod zabudowę mieszkaniową jak i słuszne, w odczuciu części mieszkańców miasta, prawo do korzystania z dobrodziejstwa bliskości jeziora przez mieszkańców miasta bardziej niż przez turystów. W tej sytuacji zachodzi konieczność korekty studium w zakresie wielkości i dopuszczalnego zagospodarowania strefy D. Podstawowym kierunkiem powinno być ustalenie zasad zbliżenia do jeziora w formie podwyższonych wymagań architektonicznych, ustalenie strefy przejściowej mającej za zadanie kształtowanie pierzei od strony jeziora i ustalenie bezwzględnej i bezwarunkowej rezerwy terenów na usługi turystyczne. Samo pojęcie usług turystycznych należy wyraźnie zdefiniować i wyłączyć raczej z niego bary piwne nie mające programu turystycznego, a preferować noclegi, wypożyczalnie sprzętu wodnego, plaże, korty, wypożyczalnie rowerów czy organizację turystyki. Dostęp do miejsc wyznaczonych w obszarze D niosących ze sobą możliwości zarobkowe powinien być uwarunkowany działalnością rozwijającą turystykę. Zauważalna stagnacja w zakresie ilości turystów pobytowych w Ełku wynika z kilku istotnych przyczyn:

- hotele czy pensjonaty o liczbie miejsc noclegowych poniżej 100 i nie posiadające restauracji i wyposażenia na poziomie ** nie mają szans na wpisanie się do przewodników turystycznych i do europejskich sieci rezerwacji, a tym samym na istnienie i rozwój,
- turysta pobytowy powinien znaleźć obok pobytu w hotelu lokalne atrakcje sportowo-rekreacyjne i kulturalne,
- sezon turystyczny jest krótki i po jego zakończeniu hotele muszą mieć klientów o innym charakterze niż turyści lub dochody z sezonu na tyle duże aby przetrwać zimę,
- usługi turystyczno-rekreacyjne takie, jak wypożyczalnie sprzętu wodnego, organizowanie spływów, wycieczek występują w nieznacznej ilości i nie mają odpowiedniego wsparcia promocyjnego,
- miasto Ełk nie posiada atrakcji określających wyraźnie jego turystyczny charakter (np.: Augustów: szlaki wodne po kanałach, liczne plaże, wieczorne dyskoteki w wielu lokalach, Giżycko – długie wyprawy jachtami, jezioro z dobrymi wiatrami, twierdza Boyen,).

Inwestycje przemysłowe w mieście rozwijają się systematycznie lecz zbyt wolno. Miasto jest dobrze przygotowane do przyjęcia inwestorów przemysłowych i usługowych. Głównym atutem w tym zakresie jest obecność specjalnej strefy ekonomicznej mającej

uzbrojone tereny gotowe do zainwestowania. Istnieją również obszary komunalne przygotowane do zainwestowania i program wsparcia inwestorów przez stosowanie ulg i umorzeń podatków. Ze względu na położenie z dala od głównych ośrodków przemysłowych i wielkich miast oraz z powodu fatalnej komunikacji drogowej do miasta, rozwój przemysłu jest mniejszy niż oczekiwany.

Jakość życia mieszkańców miasta ulega systematycznej poprawie przez:

- systematycznie ponoszone nakłady na poprawę jakości opieki zdrowotnej,
- systematyczny wzrost liczby mieszkań zaopatrzonych w wodociąg i kanalizację, energię ciepłą,
- systematyczne zwiększanie ilości dróg utwardzonych,
- systematyczne zwiększanie terenów zieleni publicznej, ciągów spacerowych itp,
- zwiększanie obszarów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe,
- systematyczne działanie na rzecz zmniejszenia niskiej emisji gazów przez dofinansowywanie zamiany źródeł niskiej emisji na ekologiczne systemy grzewcze,
- oczyszczanie wód jeziora Ełckiego przez napowietrzanie i mineralizację zawiesin,
- systematyczne dofinansowanie szkół i ośrodków krzewienia kultury oraz klubów sportowych,
- budowę obiektów sportowych takich jak basen z aquaparkiem i hala sportowa, utrzymanie stadionu piłkarskiego oraz dostępność szkolnych sal gimnastycznych,
- systematyczne dofinansowanie pozarządowych organizacji pomocy społecznej.

Ochrona środowiska jest jednym z najważniejszych celów w strategii rozwoju miasta. Podstawowym celem ochrony jest przestrzeganie norm w zakresie emisji spalin zrzutu ścieków i ochrony przed hałasem. Każdy z tych celów jest wypełniany przez odrębne działania służb miejskich. Miasto posiada nowoczesną stację uzdatniania wody, oczyszczalnię ścieków i ciepłownię spełniające wymagania norm europejskich w zakresie ochrony środowiska. Projektowany zakład utylizacji odpadów stałych zarządzany przez międzygminny związek komunalny również spełni te wymagania.

6.2 Aktualność ustalonych kierunków rozwoju.

Kierunki rozwoju miasta opisane w studium uwarunkowań i w miejscowych planach to przemysł, usługi i turystyka. Nie pojawiły się żadne czynniki zewnętrzne i wewnętrzne wskazujące na potrzebę zmiany tych kierunków.

Rozwój przemysłu jest podstawą bytu miasta. Przemysł spożywczy rozwija się na bazie surowców pochodzących z rolniczego otoczenia. Przemysł elektrotechniczny, zależny od rynku motoryzacyjnego, utrzymuje wysoką jakość i poziom technologiczny produkcji. Przemysł budowlany, po okresie zapaści lat dziewięćdziesiątych jest w fazie dynamicznego rozwoju i nadrobienia zaległości.

Usługi na terenie miasta ulegają transformacjom własnościowym i wchodzi w fazę rozwoju. Dla rozwijających się dziedzin życia gospodarczego należy stworzyć przestrzeń rozwoju. Obecne i zamierzone plany zagospodarowania tworzą takie przestrzenie traktując jako bardzo istotne tworzenie nowych miejsc pracy.

Rozwój obszarów turystycznych realizowany konsekwentnie i planowo może doprowadzić do liczącego się wzrostu turystyki pobytowej. Potrzebny jest do tego pomysł na atrakcje lokalne, na pewien klimat charakterystyczny dla miast turystycznych, bowiem

duża ilość barów piwnych z „szafotami” na trawnikach tego braku nie zrekompensuje. Wielkim skarbem miasta jest blisko położone jezioro i rzeka i to te akwenty utrzymane w czystości i zagospodarowane powinny akcentować turystyczny charakter miasta.

Rewitalizacja zabytkowego śródmieścia jest najbardziej istotną w zakresie poprawy jakości życia mieszkańców. Śródmieście wskutek bezmyślnego działania urbanistów z lat siedemdziesiątych i osiemdziesiątych zostało zabudowane we wszystkich możliwych miejscach wewnątrz kwartałów garażami. Efektem tego jest niemożność rozsądnego kształtowania przestrzeni publicznych wewnątrz kwartałów ze względu na brak miejsca zarówno pod dojazdy i parkingi jak i pod place zabaw i ogrody rekreacyjne. Ustawa o gospodarce nieruchomościami z lat dziewięćdziesiątych umożliwiła uwłaszczenie garaży i uzyskanie prawa użytkowania wieczystego na co najmniej 30 lat. Przez tyle też czasu nie będzie właściwie możliwości prawnych pozbycia się garaży ze śródmieścia. Nie pomaga w tym nowa wersja ustawy, która tereny zieleni wykluczyła z obszarów terenów publicznych. Jednak przeznaczanie w planach terenów na cele inne niż garaże i odstąpienie od ich utrwalania może w końcu doprowadzić do ich skutecznej likwidacji lub znacznego zmniejszenia obszarów nimi zajętych.

Komunikacja na terenie miasta ulega istotnym, korzystnym zmianom. Przeniesienie ruchu tranzytowego na obwodnicę spowoduje znaczne zmniejszenie hałasu i zanieczyszczeń i poprawę bezpieczeństwa mieszkańców. Przekształcenie drogi nr 16 w ekspresową poprawi jakość komunikacji zewnętrznej i przyczyni się do rozwoju miasta. Powyższe zmiany powodują konieczność przeanalizowania nowego stanu rzeczy i sporządzenia Studium Komunikacyjnego Miasta Ełku.

Utrwalenie charakteru stolicy Mazur stawia wymagania ciągłej aktywności i inicjatywy. Ełk powinien zarówno skupiać i lokalizować ważne ośrodki oddziaływania lokalnego oraz urzędy jak i dynamicznie działające instytucje kulturalne i oświatowe w postaci szkół wyższych i dobrze usytuowanych profilowo szkół średnich. Działania w tym kierunku są prowadzone od lat i powoli lecz systematycznie przynoszą skutki.

Reasumując, należy uznać, że miasto Ełk wypełnia swoją misję rozwojową w sposób prawidłowy w istniejących warunkach prawnych, społecznych i gospodarczych zaś posiadane opracowania urbanistyczne są przydatne dla celów którym służą i wymagają jedynie niewielkich korekt.

6.3 Inwestycje miejskie obecnej kadencji.

Wykaz inwestycji liniowych.

Lp	Nazwa i adres zadania inwestycyjnego	Wartość zadania wg ostatniego rozliczenia po przekazaniu inwestycji do eksploatacji	Rok zakończenia budowy
1.	Ulica Piękna - nawierzchnia z infrastrukturą	815 191,31	2002
2.	Ulica Baranki – kanalizacja sanitarna	324 780,50	2002
3.	Ulica Baranki – kanalizacja deszczowa	162 256,94	2003
4.	Ulica Powstańców Śląskich – kanalizacja deszczowa	322 391,00	2003

5.	Os. Wczasowa – infrastruktura I etap	689 780,00	2004
6.	Obwodnica miejska I i II etap + fragment ulicy suwalskiej	17 685 084,00	2004
7.	Osiedla Kajki - infrastruktura	1 591 196,82	2005
8.	Ulica Owocowa – drogi + infrastruktura	322 989,25	2005
9.	ulica Rzemieślnicza- infrastruktura	696 377,00	2005
10.	Droga dojazdowa do SP nr 4	310 618,00	2005
11.	Droga dojazdowa z parkingiem do BGŻ	152 110,32	2005

Wykaz inwestycji kubaturowych

Lp	Nazwa i adres zadania inwestycyjnego	Wartość zadania wg ostatniego rozliczenia po przekazaniu inwestycji do eksploatacji	Rok zakończenia budowy
1.	Budynek mieszkalny wielorodzinny przy ulicy Orzeszkowej	3 903 639,22	2003
2.	Budynek mieszkalny socjalny przy ulicy Sikorskiego 36	163 281,75	2004
3.	Szpital miejski przy ulicy Baranki	73 157 335,00	2002
4.	Budowa segmentu dydaktycznego szkoły podstawowej na Os. Jeziorna w Ełku	4 796 250,00	2004
5.	Budowa hali sportowej przy Szkole podstawowej na Os. Jeziorna w Ełku – w trakcie realizacji	Stan na XII 2005 1 726 349,00	2005
6.	Biblioteka miejska	1 683 974,00	2002
7.	Wyższa Szkoła Publiczna	1 756 861,00	2003

Wskaźnik udziału inwestycji w budżecie miasta wyniósł:

w 2002 roku – 28,8 %

w 2003 roku – 16,4 %

w 2004 roku – 19,0 %

w 2005 roku – 10,7 %

plan na 2006 rok – 23,0 %

6.4 Perspektywy rozwojowe miasta.

Ustalenie planów o dalekich, kilkudziesięcioletnich perspektywach w obecnej sytuacji polityczno-gospodarczej jest dosyć trudne ze względu na brak wyraźnych perspektyw dla miasta w planie rozwoju kraju jak i w planach rozwoju regionu. W tej sytuacji należy przeanalizować możliwe perspektywy rozwoju z lokalnego punktu widzenia i ustalić priorytety działania na rzecz rozwoju. Głównym celem w planowaniu perspektywicznym

jest utrzymanie roli miasta jako centrum rozwoju o bliższym i dalszym obszarze oddziaływania.

Do priorytetów proponujemy zaliczyć:

- lepsze usytuowanie miasta w krajowym układzie komunikacyjnym przez działanie na rzecz zbliżenia w okolice Ełku drogi Via Baltica i szybką przebudowę drogi nr 16,
- doprowadzenie do zaopatrzenia miasta w gaz sieciowy,
- rozwój przemysłu spożywczego na bazie zdrowej żywności,
- zintegrowanie rozwoju turystycznego miasta z otaczającymi gminami dla wspólnego pożytku przez utworzenie spójnego regionu turystycznego,
- tworzenie w mieście centrum edukacyjnego wszystkich szczebli o wysokim poziomie, dostosowanego do potrzeb podregionu (EGO) i konkurencyjnego w stosunku do podobnych ośrodków,
- dbałość o poprawny rozwój urbanistyczny miasta, ponieważ jest ono bardzo zagęszczone i nie można tego zagęszczenia zwiększać ponad miarę,
- stworzenie czytelnego wizerunku miasta dającego pozytywne skojarzenia przy promocji produktów, usług lub miejsca.

Zasadami działania na rzecz rozwoju są przede wszystkim:

- konsekwentna kontynuacja działań w zakresie podstawowych celów rozwoju przy jak najmniejszym rozpraszaniu sił i środków,
- wykorzystanie na rzecz rozwoju funduszy unijnych w jak największym zakresie,
- współpraca z innymi samorządami i instytucjami w oparciu o kryterium wspólnego rozwoju,
- utrzymanie dotychczasowych osiągnięć przez dbałość o ich wysoki poziom techniczny i społecznej użyteczności,
- konsekwentne przejmowanie roli lidera różnych inicjatyw lokalnych i regionalnych w oparciu o posiadany kapitał ludzki i materialny.

Z powyższych informacji wynika, że w obecnej kadencji dzięki wspólnemu wysiłkowi na nasze wspólne dobro możemy zapisać szereg działań na rzecz rozwoju miasta oraz działania na rzecz zachowania w dobrym stanie i dalszego rozwijania osiągnięć dotychczasowych takich, jak bardzo nowoczesne zaopatrzenie w wodę, oczyszczanie ścieków i ciepłownictwo, dbałość o zielen i przestrzenie publiczne, dynamiczny rozwój mieszkalnictwa, rozwój usług, wspieranie każdym możliwym sposobem wzrostu ilości miejsc pracy, a także wypracowanie roli lidera w organizacjach międzygminnych.