

**UCHWAŁA NR XLIX.476.18  
RADY MIASTA ELKU**

z dnia 28 sierpnia 2018 r.

**w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego  
miasta Elku oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie  
Gminy Miasta Elku**

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt. 18 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2018.994 z późn. zm.) oraz art. 32 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017.1073 z późn. zm.) – Rada Miasta Elku uchwała, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się przedłożoną przez Prezydenta Miasta Elku „Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Elku”, stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2. 1.** Uznaje się, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Elku, przyjęte uchwałą nr XVIII/170/2000 Rady Miasta Elku w dniu 26 kwietnia 2000 r. i zmienione uchwałami nr VIII/56/03 Rady Miasta Elku z dnia 28 kwietnia 2003 r., nr LII/486/2010 z dnia 27 kwietnia 2010 r., nr XVI.139.2012 z dnia 31 stycznia 2012 r., nr XXVIII.254.2013 z dnia 29 stycznia 2013 r. oraz nr V.55.15 z dnia 31 marca 2015 r. w zakresie części II – kierunki zagospodarowania jest aktualne i wyznacza kierunki rozwoju zgodne z polityką przestrzenną, przyjętą przez władze miasta, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.

2. Należy dostosować część II Studium do ograniczeń, wynikających z przepisów szczególnych (granice obszarów zagrożenia powodziowego i ryzyka powodziowego), zaktualizować listę obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, zweryfikować treść Studium pod kątem nowo opracowanych dokumentów strategicznych, a także zmodyfikować kierunki zagospodarowania przestrzennego strefy C w związku z potrzebą rozwoju mieszkalnictwa na tym obszarze. Przedmiotowe zmiany są w trakcie wprowadzania, na podstawie uchwały nr XL.400.18 Rady Miasta Elku z dnia 25 stycznia 2018 roku w sprawie przystąpienia do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków przestrzennego zagospodarowania miasta Elku.

3. Część I Studium – uwarunkowania, wymaga aktualizacji i modyfikacji, w zakresie zmian jakie zaszły w mieście od czasu poprzedniego opracowania tej części Studium (2000 rok), dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego (szczegółowy zakres wymagający modyfikacji został wskazany na stronie 24 i 25 załącznika do niniejszej uchwały).

**§ 3. 1.** Uznaje się za aktualne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w dniu podjęcia niniejszej uchwały z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W 12 obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy wprowadzić zapisy dotyczące ochrony przeciwpowodziowej i wyznaczyć aktualne granice terenów zagrożenia powodziowego o prawdopodobieństwie 1%: Elk – Obwodnica Północna, Elk – Łukasiewicza, Elk – SSSE Podstrefa Elk, Elk – Lenpol, Elk- Norwida, Elk – Błonie Papieskie II, Elk – Błonie Papieskie, Elk- Nadjeziorna, Elk – Cypel, Elk – Parkowa II, Elk Zamkowa, Elk Baranki.

**§ 4.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Elku.

**§ 5.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta  
Elku

**Dariusz Wasilewski**

# PREZYDENT MIASTA EŁKU



## ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA EŁKU

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

### WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH

#### SPORZĄDZONO W WYDZIALE PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO I GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI URZĘDU MIASTA EŁKU

Autorzy opracowania:

1. Marta Herbszt
2. Aneta Bryłowska
3. Julita Stupak
4. Barbara Nartowicz
5. Cezary Domitrz
6. Jarosław Wasilewski

Ełk, dnia 30 czerwca 2018 roku

<b>SPIS TREŚCI:</b>	<b>str.</b>
<b>1. WPROWADZENIE</b>	5
1.1 Podstawa prawna opracowania	5
1.2 Cel opracowania	5
<b>2. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA W LATACH 2014 - 2018.</b>	6
2.1 Podstawowe informacje dotyczące wydanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego w okresie od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2017 r.	6
2.2 Inwestycje realizowane z budżetu miasta w latach 2014 - 2018	10
2.3 Pozwolenia na budowę wydane w latach 2014 – 2017	15
2.4 Zmiany w klasyfikacji gruntów miasta w latach 2014- 2017 zgodnie z ewidencją gruntów i budynków	16
2.5 Struktura własnościowa gruntów miasta Ełku w latach 2014-2017 zgodnie z ewidencją gruntów i budynków	18
2.6 Faktyczne zagospodarowanie miasta Ełku według przeznaczenie gruntów	20
2.7 Podstawowe dane demograficzne Miasta Ełku w latach 2014 – 2017	21
<b>3. STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA EŁKU</b>	23
3.1 Wstęp	23
3.2 Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku	24
3.2.1 Porównanie zawartości studium z wymaganiami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	24
3.2.2 Ocena studium w świetle planu zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko – mazurskiego	26
3.2.3 Ocena wniosków i uwag do treści studium złożonych w okresie 2014-2018	27
3.3 Wnioski	27
<b>4. OCENA AKTUALNOŚCI I ZGODNOŚCI ZE STUDIUM UCHWALONYCH PLANÓW MIEJSCOWYCH</b>	23
4.1 Ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych	28
4.2 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	33
4.3 Rejestr obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	36
4.3.1 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic: Cmentarnej, Kochanowskiego, Matejki, Koszykowej i Pięknej w Ełku	40
4.3.2 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Kilińskiego -Targowa”	44
4.3.3 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Ełk – Kajki III"	46
4.3.4 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk-osiedle Jeziorna”	49
4.3.5 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej Podstrefy 2	51
4.3.6 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Błonie Papieskie".	54
4.3.7 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Ełk - Lenpol"	56
4.3.8 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Ełk -Cypel"	59

4.3.9	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk-Półwysep”.	62
4.3.10	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Piękna, Koszykowa”	63
4.3.11	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Sklejki”	64
4.3.12	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Sklejki II”	66
4.3.13	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Norwida"	68
4.3.14	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk-Norwida”	71
4.3.15	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Łukasiewicza”	72
4.3.16	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk-Konopnickiej”.	75
4.3.17	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk-Parkowa”	77
4.3.18	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk-Baranki”	78
4.3.19	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk-Dąbrowskiej”	81
4.3.20	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Ełk - Gdańska"	82
4.3.21	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk-Podmiejska”.	85
4.3.22	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk-Nadjeziorna”	87
4.3.23	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk-Konieczki”	89
4.3.23	A – Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk-Konieczki”	91
4.3.24	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk-Zamkowa”	92
4.3.25	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk-Norwida Zieleń”	95
4.3.26	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Gdańska II”	97
4.3.27	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Ciepła”	98
4.3.28	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Kajki II”	100
4.3.29	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Obwodnica Północna”	102
4.3.30	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Brama Mazur”	107
4.3.31	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Sklejki III”	110
4.3.32	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Śródmieście”	111
4.3.33	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Matejki”	114
4.3.34	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Jeziorna III”	115
4.3.35	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Jeziorna II”	117
4.3.36	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Obwodnica Północna II”	119
4.3.37	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Obwodnica Północna III”	120
4.3.38	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Piękna, Koszykowa II”	123
4.3.39	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Kajki IV”	124
4.3.40	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Parkowa II”	125
4.3.41	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Sikorskiego”	127
4.3.42	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Piękna II”	129
4.3.43	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Łukasiewicza II”	131
4.3.44	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Brama Mazur II”	133

4.3.45	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Osiedle Grunwaldzkie”	135
4.3.46	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Gospodarstwo Jeziorowe”	137
4.3.47	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Błonie Papieskie II”	139
4.3.48	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Kajki, Tuwima, Miłosza”	142
4.3.49	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Piłsudskiego”	143
4.3.50	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Lenpol II”	147
4.3.51	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Warszawska”	148
4.3.52	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Kolonia, Dobrzański”	150
4.3.53	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Garbarska”	151
4.3.54	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Osiedle Grunwaldzkie 2”	154
4.3.55	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Miłosza”	157
4.3.56	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Obwodnica Północ IV”	158
4.4	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego - w trakcie realizacji	161
4.4.1	Wnioski dotyczące zmiany lub sporządzenia planu miejscowego złożone w latach 2014- 2018	161
4.4.2	Procedury planistyczne w trakcie realizacji	162
<b>5.</b>	<b>WNIOSKI</b>	<b>166</b>
<b>6.</b>	<b>WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH</b>	<b>172</b>

## **1. WPROWADZENIE**

### **1.1 PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA:**

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017.1073 z późn. zm.) ustala w art. 32, ust 1.

*W celu oceny aktualności Studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67 oraz wnioskach w sprawie sporządzenia lub zmiany studium.*

W związku z powyższym Prezydent winien dokonywać oceny zachodzących zmian w zagospodarowaniu przynajmniej raz w kadencji. Ostatnia ocena zmian zagospodarowania sporządzona była w poprzedniej kadencji i została zaakceptowana uchwałą nr XLVII.444.2014 Rady Miasta Ełku z dnia 30 września 2014 roku. Obejmowała ona okres 2010-2014. Do opracowania niniejszej oceny za okres analizowany przyjęto czas od 2014 roku do pierwszej połowy roku 2018.

### **1.2 CEL OPRACOWANIA**

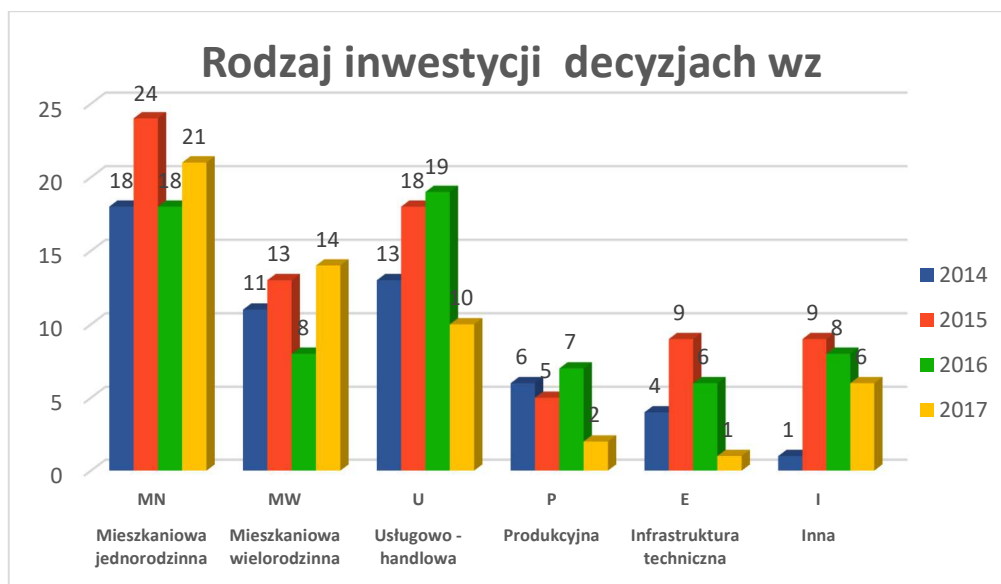
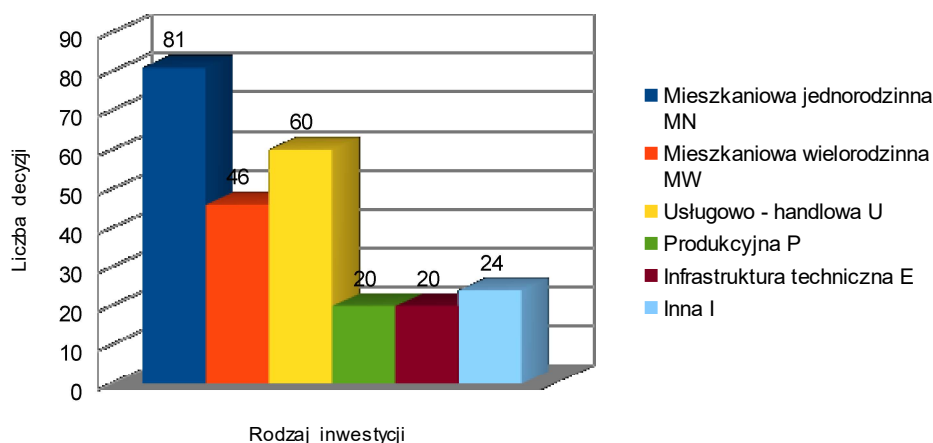
Celem opracowania jest ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ocenę dokonano w oparciu o analizę zmian w zagospodarowaniu miasta, analizę wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowego planu, a także biorąc pod uwagę przebieg dotychczasowych prac planistycznych prowadzonych od 2014 r. Opracowanie ma na celu ocenę potrzeb zmian w planach miejscowych, zoptymalizowanie działań w zakresie planowania przestrzennego w gminie oraz zidentyfikowanie potrzeb zmiany studium, a następnie określenia wieloletniego planu sporządzania miejscowych planów lub ich zmian.

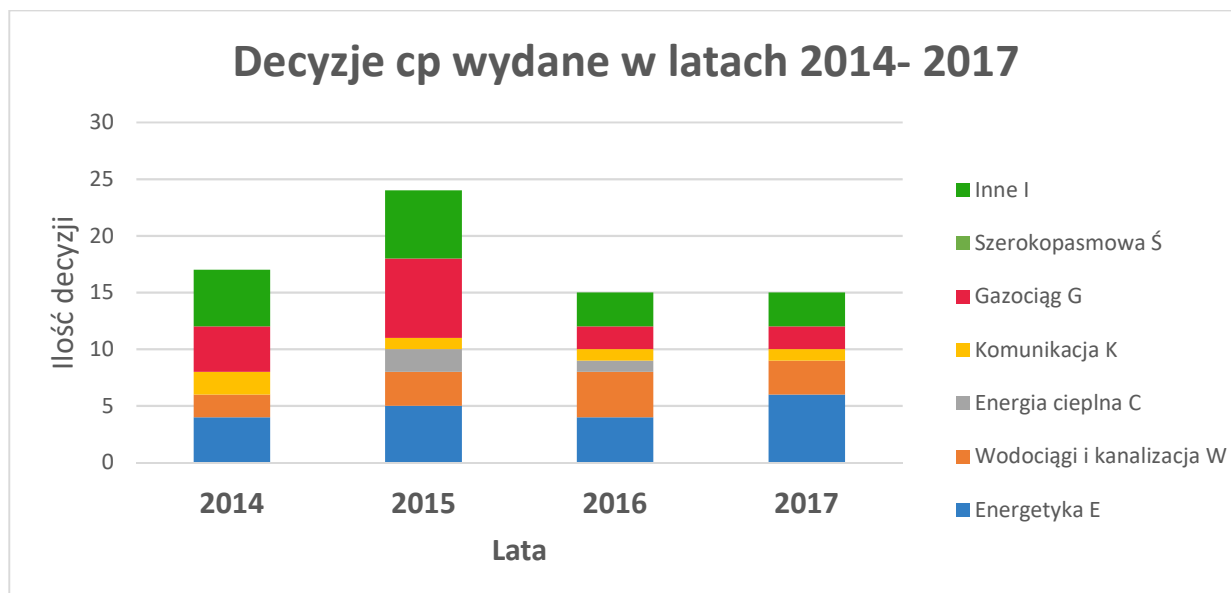
## 2. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA EŁKU W LATACH 2014-2018

### 2.1 PODSTAWOWE INFORMACJE DOTYCZĄCE WYDANYCH DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY I DECYZJI USTALENIA LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO W OKRESIE OD 1 STYCZNIA 2014 DO 31 GRUDNIA 2017 R.

Lata	Ilość wydanych decyzji o warunkach zabudowy	Powierzchnia terenów objętych wydanymi decyzjami o wz (w ha)	Ilość wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego	Powierzchnia terenów objętych wydanymi decyzjami cp (w ha)
2014	53	21,9626	17	80,5237
2015	78	27,1665	24	68,1743
2016	66	29,9303	15	61,4100
2017	54	15,0780	15	26,2613
<b>RAZEM</b>	<b>251</b>	<b>94,1374</b>	<b>71</b>	<b>236,3693</b>

*Rodzaj inwestycji w decyzjach o wz*





Ilość decyzji dla poszczególnych rodzajów zabudowy, odzwierciedla spodziewane dla miasta proporcje jeśli chodzi o zabudowę mieszkaniową i usługową. Na podstawie przedstawionych danych można stwierdzić, iż najwięcej decyzji było wydawanych dla inwestycji związanych z zabudową mieszkaniową jednorodziną i usługową. Takie dysproporcje pomiędzy ww. rodzajem zabudowy, a np. zabudową produkcyjną czy mieszkaniową wielorodzinną wynikają z faktu, iż na tereny przeznaczone pod zabudowę przemysłową i wielorodzinną zostały uchwalone plany miejscowe. Ilość decyzji w poszczególnych latach utrzymuje się na w miarę stałym poziomie, na dzień 15 czerwca 2018 roku wpłynęło 46 wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, a wydano w tym czasie 35 decyzji. Jeżeli zaistniały trend utrzyma się na tym poziomie, to ilość decyzji wydanych w roku 2018 będzie podobna do stanu z lat 2015-2016.

Na szczególną uwagę zasługuje również duża liczba inwestycji związanych z obiektami handlowo- usługowymi. Świadczy o tym, że rynek usług naszego miasta jest w trakcie ciągłego rozwoju.

Znaczna ilość decyzji wydawanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynika z braku planów miejscowych na osiedlach z tego typu zabudową tj. osiedlach Zatorze, Kochanowskiego, Pod Lasem, Szyba. Część osiedla Szyba zlokalizowana po północno – wschodniej stronie ul. Kolejowej w sierpniu 2017 roku zyskała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Garbarska”. W związku z tym w najbliższym latach inwestycje na tym obszarze będą realizowane zgodnie z ustaleniami planistycznymi, a nie jak dotychczas na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w roku 2015 i 2017 objęły także tereny osiedla Grunwaldzkiego zabudowanego



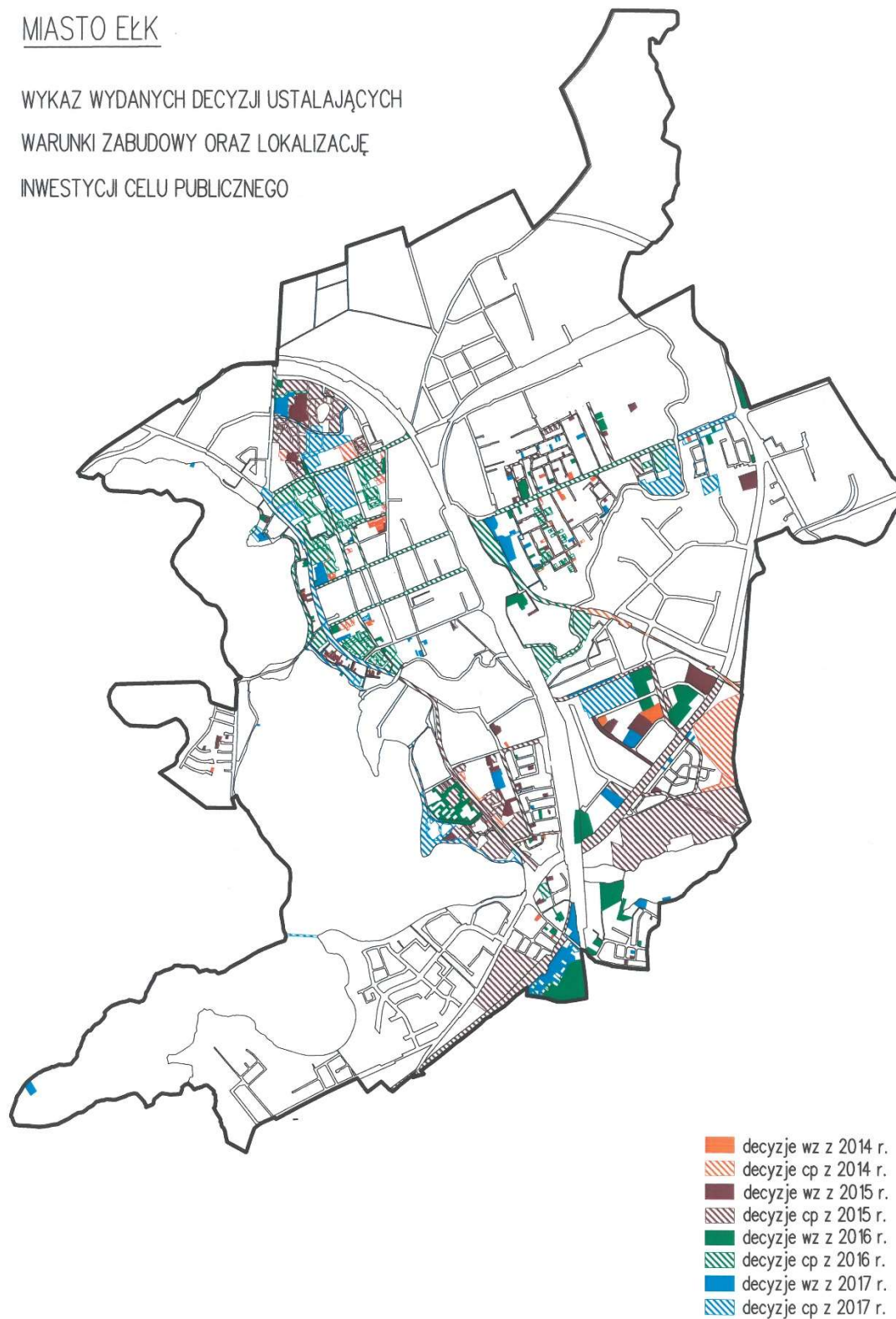
obiektami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Większość przedmiotowego osiedla została już zrealizowana, jednak rokrocznie zauważalne były inwestycje z zakresu rozbudowy i przebudowy istniejącej substancji budynkowej, zwłaszcza w zakresie zastąpienia typowej zabudowy epoki PRL-u z płaskimi dachami, zabudową z poddaszem użytkowym zakończoną dachami dwu i wielospadowymi.

Poniższa mapa ilustruje poziom inwestycji w poszczególnych rejonach miasta. Widoczne są tereny, które podlegają najbardziej intensywnym zmianom zagospodarowania zarówno w zakresie infrastruktury technicznej jak i zabudowy kubaturowej. Przedstawiono dużą ilość decyzji wydawanych w Suwalskiej Strefie Ekonomicznej, Podstrefa Ełk, na obszarze nieobjętym dotychczas planem miejscowym. Świadczy to o konsekwentnym rozwoju funkcji produkcyjnej w tym rejonie miasta i dobrej sytuacji gospodarczej funkcjonujących tam podmiotów. Mając powyższe na względzie, w celu usprawnienia procesu inwestycyjno – budowlanego uchwałą nr XLIII.431.18 z dnia 27 marca 2018 roku Rady Miasta Ełku przystąpiono do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego „Ełk – Strefowa” na obszarze około 37,5 ha gruntów wchodzących w skład SSSE.

**Obszary dla których w latach 2014 – 2017 Prezydent Miasta Elku wydał decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu**

MIASTO ELK

WYKAZ WYDANYCH DECYZJI USTALAJĄCYCH  
WARUNKI ZABUDOWY ORAZ LOKALIZACJĘ  
INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO



## 2.2. INWESTYCJE REALIZOWANE Z BUDŻETU MIASTA W LATACH 2014 – 2018

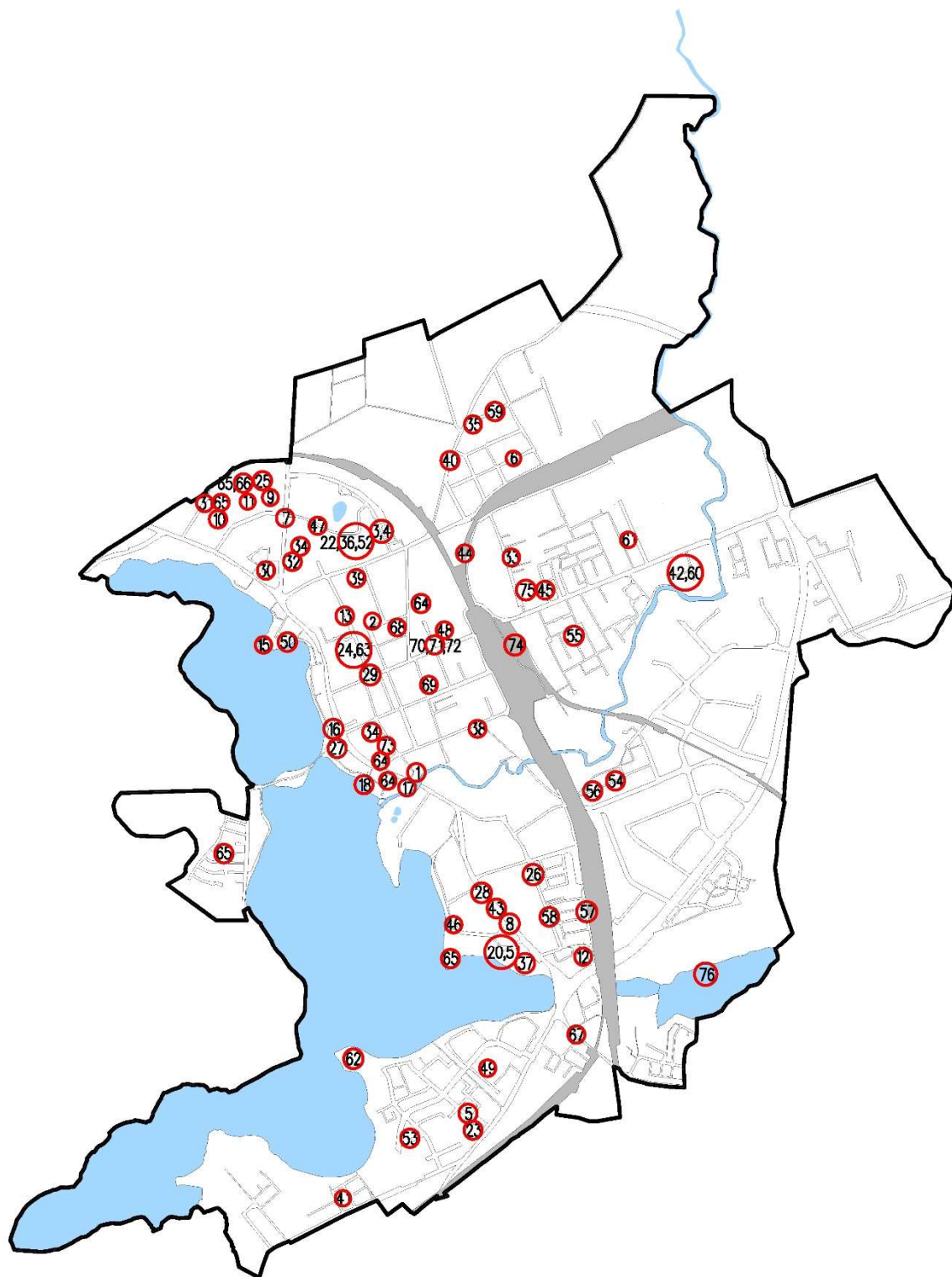
Lp.	Nazwa zadania inwestycyjnego	Powierzchnia objęta zadaniem	Wartość zadania w tys. zł	Stan realizacji (data zakończenia, etap)	Rodzaj decyzji lub mpzp
1	Budowa utwardzonych dojeżdż i dojazdów wraz z parkingami, odwodnieniem i oświetleniem przy Wojska Polskiego i Żeromskiego – II etap	1 260,0 m <sup>2</sup>	144	15.01.2014	decyzja celu publicznego
2	Budowa utwardzonych dojeżdż i dojazdów wraz z parkingami, odwodnieniem i oświetleniem przy ul. Świackiego Sępa 4,6,8,10	4 694,8 m <sup>2</sup>	412	15.01.2014	decyzja celu publicznego
3	Budowa miejsc postojowych wraz z oświetleniem i odwodnieniem ul. Wileńska	1 200,0 m <sup>2</sup>	182	15.01.2014	decyzja celu publicznego
4	Przebudowa ul. Wileńskiej – II etap oraz utwardzenie nawierzchni wjazdu przy ul. Wawelskiej	4 500,0 m <sup>2</sup>	709	30.06.2014	decyzja celu publicznego
5	Budowa ulicy Wielkanocnej	1 225,0 m <sup>2</sup>	278	15.10.2014	mpzp
6	Przebudowa ul. Grota Roweckiego	6 600,0 m <sup>2</sup>	1 260	10.12.2014	mpzp
7	Przebudowa skrzyżowania ul. Kajki, Tuwima i Grodzieńskiej	8 645,6 m <sup>2</sup>	2 187	15.10.2015	decyzja celu publicznego mpzp
8	Przebudowa ul. Kilińskiego (rondo Piękna i Kilińskiego)	5 700,0 m <sup>2</sup>	1 154	10.12.2014	decyzja celu publicznego
9	Budowa ul. Miłosa	1 520,0 m <sup>2</sup>	253	20.06.2014	mpzp
10	Budowa drogi dojazdowej 13 KD na osiedlu Kajki	1 0065,4 m <sup>2</sup>	129	19.11.2014	mpzp
11	Budowa drogi dojazdowej publicznej 09 KDD przy ul. Tuwima	1 278,9 m <sup>2</sup>	231	15.12.2014	mpzp
12	Budowa ul. Norwida (chodnik)	600,0 m <sup>2</sup>	135	29.08.2014	mpzp
13	Przebudowa ul. Piłsudskiego	13 320,0 m <sup>2</sup>	2 283	14.10.2015	decyzja celu publicznego
14	Elkman II – rozbudowa sieci szerokopasmowej aglomeracji Miasta Ełku		3 259	1.09. 2014	decyzja celu publicznego mpzp
15	Budowa Parku linowego	3 244,6 m <sup>2</sup>	3 422	24.10.2014	decyzja o warunkach zabudowy
16	Przebudowa skweru u zbiegu ulic Wojska Polskiego i Zamkowej	5 500,0 m <sup>2</sup>	2 169	15.10.2014	decyzja celu publicznego
17	Budowa Parku Kopernika – park rekreacyjny i park edukacyjny	5 109,79 m <sup>2</sup>	3 422	30.09.2014	mpzp
18	Budowa placu zabaw przy ul. Nadziejornej	525,0 m <sup>2</sup>	561	12.08.2014	decyzja o warunkach zabudowy
19	Budowa I etapu Cmentarza Komunalnego Nr 3 w Bartoszach	18 400,0 m <sup>2</sup>	4 817	30.10.2014	decyzja celu publicznego
20	budowa placu zabaw przy Szkole Podstawowej Nr 7 z Oddziałami Integracyjnymi	644,2 m <sup>2</sup>	326	12.09.2014	decyzja o warunkach zabudowy
21	Budowa budynku gospodarczo – garażowego wraz z parkingami	7500,0 m <sup>2</sup>	430	10.10.2014	mpzp

22	Budowa boiska przy Szkole Podstawowej Nr 3	395 m <sup>2</sup>	492	11.10.2014	decyzja celu publicznego
23	Budowa miejsc postojowych w pasie drogowym ul. Św. Ojca Pio	485,0 m <sup>2</sup>	91	15.12.2014	mpzp
24	Przebudowa MOPS	570,0 m <sup>3</sup>	510	07.11.2014	decyzja celu publicznego
25	Zaprojektowanie i wybudowanie nowego kolektora deszczowego odwadniającego północne tereny osiedla Kajki II	1 416,0 m <sup>2</sup>	1 887	30.07.2015	mpzp
26	Zaprojektowanie i wybudowanie kolektora deszczowego o śr. d-400 wraz z wpustami odwadniającymi część ul. Kochanowskiego w kierunku ul. Matejki	114 mb	119	30.04.2014	decyzja celu publicznego
27	Budowa szaletu miejskiego przy ul. Zamkowej w Ełku	pow. Zabudowy 69,80 m <sup>2</sup> , Kubatura 286,10 m <sup>3</sup>	417	31.05.2015	decyzja celu publicznego
28	Przebudowa ul. Kilińskiego II etap	7 500,0 m <sup>2</sup>	4 963	31.08.2015	decyzja celu publicznego
29	Przebudowa ulicy Mickiewicza – wykonanie prawoskrętu w ul. Piłsudskiego	2 855,0 m <sup>2</sup>	589	14.10.2015	decyzja celu publicznego
30	Budowa miejsc parkingowych w pasie drogowym ulicy Jana Brzechwy w Ełku	198,50 m <sup>2</sup>	51	29.02.2016	mpzp
31	Budowa ul. Szosa Obwodowa	2 400,0 m <sup>2</sup>	488	30.11.2015	mpzp
32	Budowa miejsc parkingowych przy drodze wewnętrznej na działce nr 133 wraz z chodnikiem	495,0 m <sup>2</sup>	238	28.05.2015	mpzp
33	Adaptacja budynku użytkowego na socjalny przy ul. Łukasiewicza 6A	3 838,50 m <sup>3</sup>	1 282	10.06.2016	mpzp
34	Budowa placów zabaw na terenie trzech przedszkoli: „Mali Odkrywcy”, „Perełka” „Niezapominajka”	1 080,0 m <sup>2</sup> 700,0 m <sup>2</sup> 1 146,0 m <sup>2</sup>	54 65 40	17.06.2015 13.12.2015 13.12.2015	decyzja celu publicznego
35	Budowa drogi przeciwpożarowej przy SP nr 9 i Gimnazjum nr 3	50,0 mb	161	27.08.2015	mpzp
36	Budowa boiska przy Szkole Podstawowej Nr 3 - bieżnia i boisko do siatkówki plażowej	8 000,0 m <sup>2</sup>	441	18.05.2015	decyzja celu publicznego
37	Siłownia terenowa na terenie Szkoły Podstawowej Nr 7	240,0 m <sup>2</sup>	102	15.12.2015	
38	Adaptacja budynku na Środowiskowy Dom Samopomocy dla osób z chorobą Alzheimera i innymi zaburzeniami psychicznymi	1 542,4 m <sup>3</sup>	1 737	28.12.2015	decyzja celu publicznego
39	Budowa pełnowymiarowego boiska do gry w piłkę z zapleczem na górnej płycie Stadionu MOSiR w Ełku	19 000,0 m <sup>2</sup>	3 110	2.09.2016	decyzja celu publicznego
40	Przebudowa ulicy Kolonia oraz ulicy Suwalskiej ul. Suwalska ul. Kolonia	1 647,0 mb 1 057,0 mb	13 801 5 189	20.09.2017 30.08.2017	decyzja celu publicznego mpzp
41	Budowa ulic: Jesienna, Letnia	3 975,0 m <sup>2</sup>	908	28.12.2016	mpzp
42	Przebudowa ul. Jaćwingów”	1 230,0 m <sup>2</sup>	220	28.10.2016	decyzja celu publicznego
43	Przebudowa ul. Kilińskiego - droga dojazdowa do przyległych posesji oraz parkingi miejskie	4 675,0 m <sup>2</sup>	531	30.05.2016	mpzp

44	Przebudowa ul. Słonecznej	792,0 m <sup>2</sup>	1 275	31.05.2017	mpzp
45	Budowa chodnika i parkingów ul. Broniewskiego	3 244,4 m <sup>2</sup>	261	29.07.2016	
46	Budowa parkingów przy ul. Pięknej	384,46 m <sup>2</sup>	51	3.08.2016	decyzja o warunkach zabudowy
47	Przebudowa ul. Grodzieńskiej	2 402,85 m <sup>2</sup>	354	14.10.2016	decyzja celu publicznego
48	Przebudowa drogi dojazdowej do posesji przy ul. Mickiewicza 35, 37, 37A-C	696,0 m <sup>2</sup>	290	26.05.2017	mpzp
49	Budowa ciągu pieszo – rowerowego na os. Jeziorna	1 400,0 m <sup>2</sup>	159	25.08.2016	mpzp
50	Budowa ciągu pieszo – rowerowego od ul. Grunwaldzkiej do promenady	800,0 m <sup>2</sup>	131	30.06.2016	decyzja celu publicznego
51	Dobudowa klatki schodowej Przedszkole Ekoludki	36,21 m <sup>2</sup>	187	31.08.2016	decyzja celu publicznego
52	Budowa trzech boisk przy Szkole Podstawowej Nr 3	1 835,0 m <sup>2</sup>	792	26.08.2016	Decyzja celu publicznego
53	Plac zabaw na osiedlu Jeziorna na terenie parafii św. Jana Pawła II w okolicy Przedszkola Katolickiego „U Lolka”	279,1 m <sup>2</sup>	35	31.08.2016	
54	Wykonanie kolektora deszczowego wraz z urządzeniami podczyszczającymi teren po byłym Lenpolu	300 mb	564	4.11.2016	mpzp decyzja celu publicznego
55	Budowa linii kablowej z wymianą słupów oświetleniowych oraz odtworzenie chodników po robotach kablowych na ulicach osiedla Zatorze	1 995,0 m <sup>2</sup>	835	22.06.2017	decyzja celu publicznego
56	Budowa linii oświetlenia ulicznego ul. Towarowej	250 mb	148	28.12.2016	mpzp
57	Przebudowa ulicy Norwida	880,0 m <sup>2</sup>	237	16.08.2018	mpzp
58	Modernizacja nawierzchni jezdni ulicy Kochanowskiego na odcinku od ul. Matejki do ul. E. Plater	613 mb	416	11.05.2017	
59	Budowa parkingu przy ul. Okulickiego	1 170,0 m <sup>2</sup>	236	15.11.2017	mpzp
60	Przebudowa ul. Jaćwingów - II etap pomiędzy ul. Suwalską a placem manewrowym dł. 215 mb.	3 225,0 m <sup>2</sup>	507	8.02.2017	decyzja celu publicznego
61	Łącznik pomiędzy ul. Augustowską a Bema	780,0 m <sup>2</sup>	40	20.06.2017	
62	Plaża Miejska I etap	38 106,0 m <sup>2</sup>	ok. 3 550	Inwestycja w toku – przewidywany termin zakończenia 30.05.2018	mpzp
63	Przebudowa budynku MOPS	6 011,5 m <sup>3</sup>	1 180	29.12.2017	decyzja celu publicznego
64	Rewitalizacja czterech podwórek Teren przy ul. Wojska Polskiego 14, 16, 18,	1 242,00 m <sup>2</sup>	254	15.09.2017	decyzja celu publicznego
	Teren przy ul. Gdańskiej 30 - 38 i ul. Gizewiusza 1,	2 556,00 m <sup>2</sup>	505	25.10.2017	
	Teren przy ul. Gizewiusza 4-8,	2 585,50 m <sup>2</sup>	330	15.09.2017	
	Teren przy ul. Wojska Polskiego 7/9.	1 004,00 m <sup>2</sup>	215	25.10.2017	
65	I etapy budowy 4 parków miejskich	37 049,0 m <sup>2</sup>	709	29.08.2017	decyzja celu publicznego mpzp
	Park na osiedlu Bogdanowicza przy ul. Pięknej,	6 066,1 m <sup>2</sup>	633	10.10.2017	
	Park na osiedlu Grunwaldzkim	5 600,00 m <sup>2</sup>	1 168	29.08.2018	

	Park na osiedlu Kajki przy ul. Miłosza Park na osiedlu Kajki przy ul. Szosa Obwodowa	7 698,0 m <sup>2</sup>	1 031	29.08.2018	mpzp mpzp
66	Park Miłosza II etap (mała architektura)		400	28.12.2017	mpzp
67	Budowa oświetlenia ul. Kolejowej	1 400,0 m <sup>2</sup>	200	8.12.2017	decyzja celu publicznego
68	Rewitalizacja ęłckich podwórek – Podwórko przy ul. Świackiego Sępa 1 i Moniuszki 17-19	2 910,0 m <sup>2</sup>	577	15.09.2017	decyzja celu publicznego
69	Rewitalizacja ęłckich podwórek Podwórko przy ul. Orzeszkowej 15, 17, 19, 21.	1 578,0 m <sup>2</sup>	341	6.10.2017	mpzp
70	Rewitalizacja ęłckich podwórek Podwórko przy ul. Mickiewicza 33 i 35	1 062,76 m <sup>2</sup>	ok. 275	Przewidywany termin zakończenia 30.06.2018	mpzp
71	Rewitalizacja ęłckich podwórek Podwórko przy ul. Mickiewicza 39	1 139,0 m <sup>2</sup>	ok. 427	Przewidywany termin zakończenia 30.06.2018	mpzp
72	Rewitalizacja ęłckich podwórek – Podwórko przy ul. Mickiewicza 27, 29, 31,	3 441,1 m <sup>2</sup>	ok. 589	Przewidywany termin zakończenia 30.06.2018	mpzp
73	Ogólnodostępny Plac zabaw przy Parafii Ewangelicko – Metodystycznej w Ełku	198,0 m <sup>2</sup>	45	13.10.2017	decyzja celu publicznego
74	Rewitalizacja i zagospodarowanie terenu Ełckiej Kolei Wąskotorowej na potrzeby Muzeum Historycznego w Ełku – etap I	31 562 m <sup>2</sup>	ok. 4 475	Przewidywany termin zakończenia maj 2018	decyzja celu publicznego
75	Hala sportowa przy ZSS	1 985,9 m <sup>2</sup>	ok. 9 362	Przewidywany termin zakończenia VI 2019	mpzp
76	Pomost pływający na Jeziorze Selmęt Mały	60 m <sup>2</sup>	58	14.07.2017	decyzja celu publicznego

Lokalizację ww. inwestycji przedstawiono na rysunku

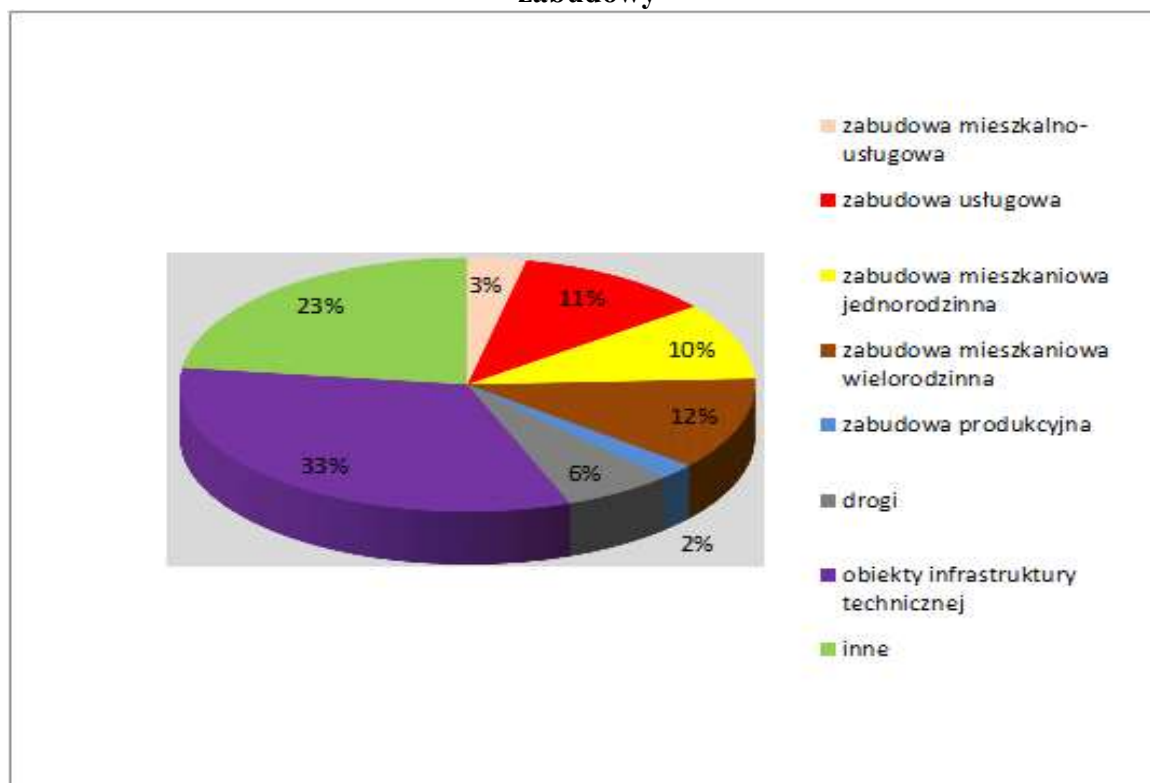


### 2.3. POZWOLENIA NA BUDOWĘ WYDANE W LATACH 2014 – 2017

#### Ilość pozwoleń na budowę wydanych w latach 2014 – 2017 z uwzględnieniem rodzaju zabudowy i obowiązywania planu miejscowego

Rodzaj zabudowy związanej z wydanym pozwoleniem na budowę	Inwestycja położona na obszarze obowiązywania miejscowego planu	Inwestycja położona poza obszarem obowiązywania miejscowego planu	Razem
zabudowa mieszkalno - usługowa	11	18	29
zabudowa usługowa	59	39	98
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	43	43	86
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	51	52	103
zabudowa produkcyjna	10	8	18
drogi i obiekty infrastruktury technicznej	166	177	343
inne	114	87	201
<b>RAZEM</b>	<b>454</b>	<b>424</b>	<b>878</b>

#### Struktura pozwolenia na budowę wydanych w latach 2014-2017 według rodzaju zabudowy





**Zmiany w ilości poszczególnych budynków w latach 2014 – 2017 według ewidencji  
budynków**

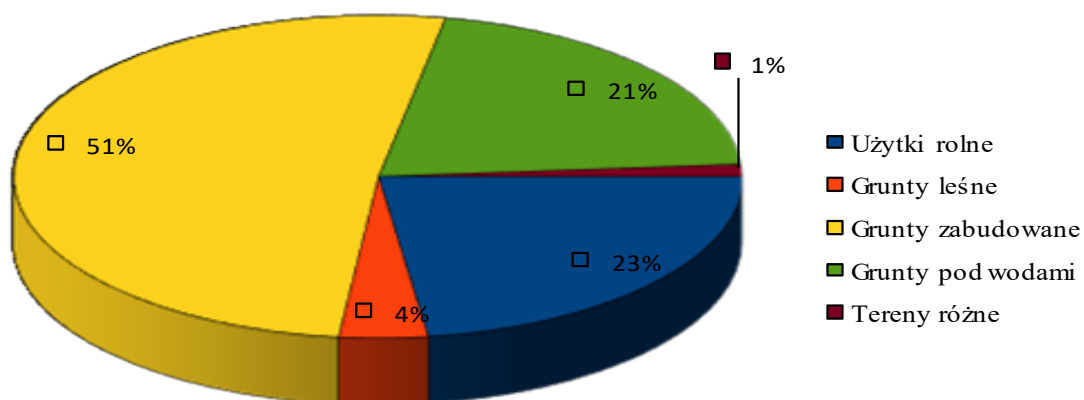
<b>Rodzaje budynków</b>	<b>Liczba budynków według stanu na 31.12.2013</b>	<b>Liczba budynków według stanu na 31.12.2017</b>	<b>Saldo</b>
<b>Budynki mieszkalne</b>	2671	2 766	+ 95
<b>Budynki przemysłowe</b>	157	196	+39
<b>Budynki transportu i łącznie</b>	1383	1 342	-41
<b>Budynki handlowo- usługowe</b>	397	386	-11
<b>Zbiorniki, silosy, budynki magazynowe</b>	139	158	+19
<b>Budynki biurowe</b>	109	114	+5
<b>Szpitala i zakłady opieki medycznej</b>	9	9	0
<b>Budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe</b>	82	89	+7
<b>Budynki produkcyjno – usługowe i gospodarcze dla rolnictwa</b>	49	26	-23
<b>Inne budynki niemieszkalne</b>	1554	1 588	+34
<b>RAZEM</b>	<b>6 550</b>	<b>6 674</b>	<b>+124</b>

**2.4 ZMIANY W KLASYFIKACJI GRUNTÓW MIASTA W LATACH 2014- 2017  
ZGODNIE Z EWIDENCJĄ GRUNTÓW I BUDYNKÓW**

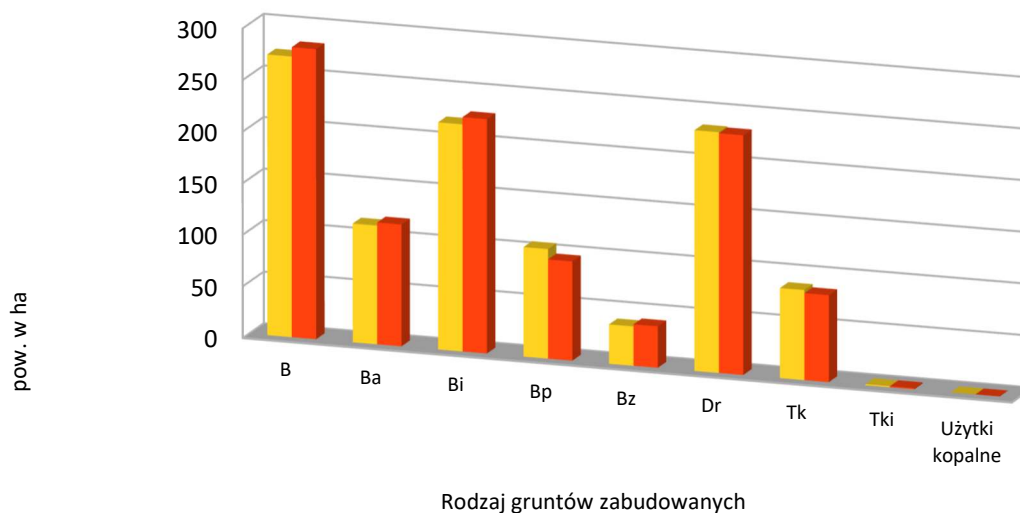
<b>Nazwa użytku</b>	<b>Powierzchnia użytku w ha według stanu na 31.12.2013</b>	<b>Powierzchnia użytku w ha według stanu na 31.12.2017</b>	<b>Saldo</b>
Użytki rolne	405	481 (w tym nieużytki 59)	+76
Grunty leśne	104	83	-21
Grunty zabudowane	1072	1079	+7
w tym:			
tereny mieszkaniowe (B)	272	281	+9
tereny przemysłowe (Ba)	115	118	+3
inne tereny zabudowane (Bi)	220	227	+7
zurbanizowane tereny niezabudowane (Bp)	106	96	-10
tereny rekreacyjne i wypoczynkowe (Bz)	38	40	+2
Drogi (dr)	233	232	-1
tereny kolejowe (Tk)	87	84	-3
inne tereny komunikacyjne (Tki)	1	1	0
Użytki kopalne	0	0	0

Grunty pod wodami	438	436	-2
w tym:			
wodami płynącymi	434	434	0
wodami stojącymi	4	2	-2
Nieżytki	60	- (przeniesione do użytków rolnych)	-60
Tereny różne	26	26	0
<b>RAZEM</b>	<b>2105</b>	<b>2105</b>	<b>X</b>

### Klasyfikacja gruntów miasta Ełku



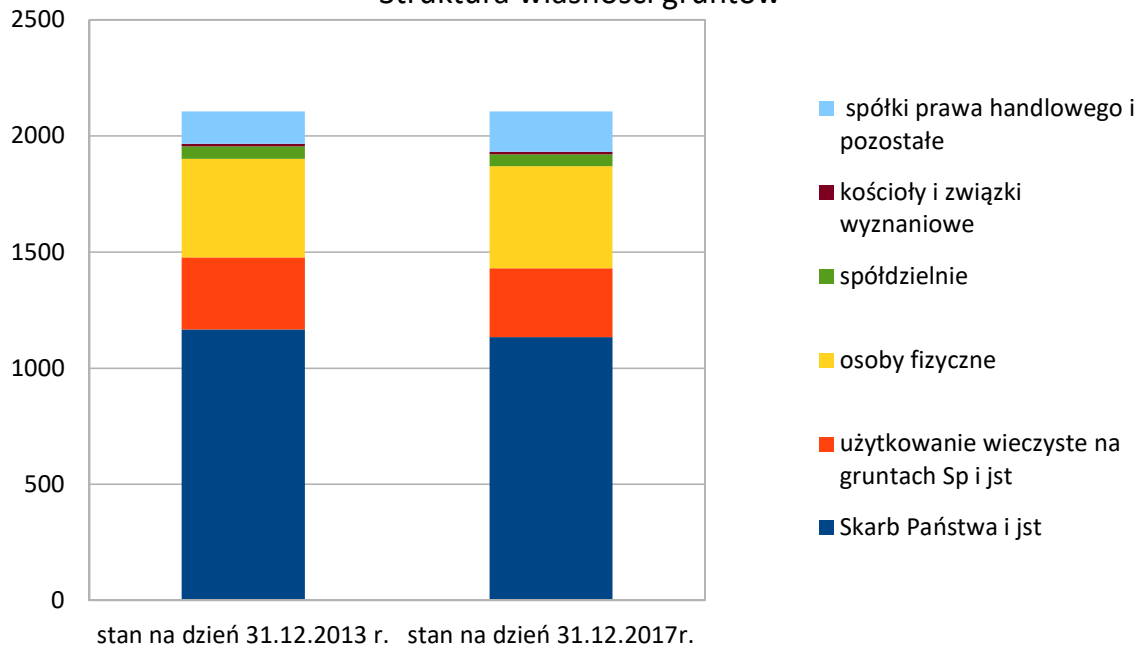
**Struktura gruntów zabudowanych miasta  
według stanu na dzień 31.12 2013 r. i 31.12.2017 r.**



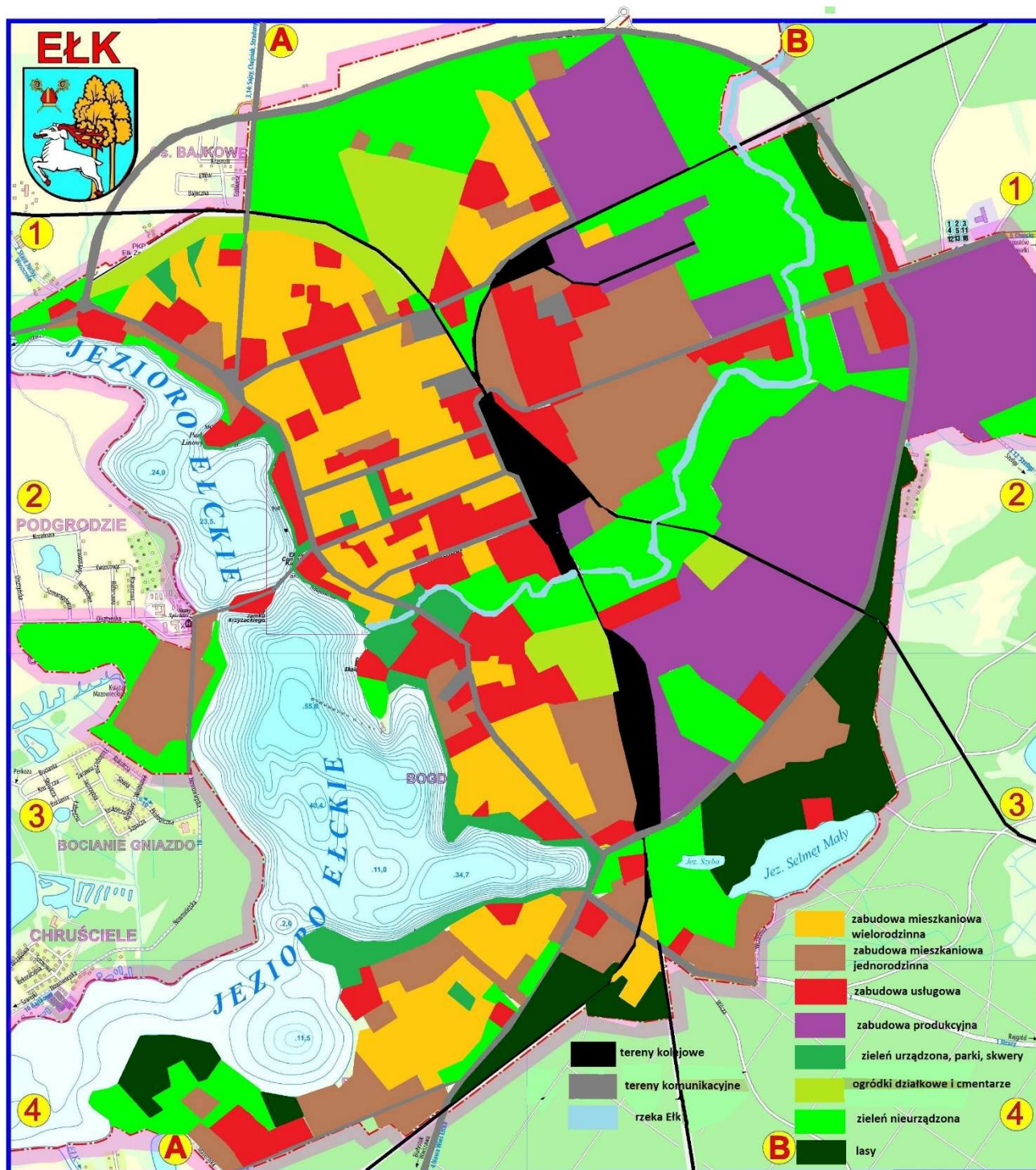
**2.5. STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA GRUNTÓW MIASTA ELKU W LATACH 2014-2017 ZGODNIE Z EWIDENCJĄ GRUNTÓW I BUDYNKÓW**

LP.	Rodzaj podmiotu	Powierzchnia gruntów w ha według stanu na dzień 31.12.2013 r.	Powierzchnia gruntów w ha według stanu na dzień 31.12.2017 r.	Saldo
1.	Grunty Skarbu Państwa (z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste)	577	566	-11
2.	Grunty Skarbu Państwa przekazane w użytkowanie wieczyste)	249	241	-8
3.	Grunty gminne z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste	561	547	-14
4.	Grunty gminne przekazane w użytkowanie wieczyste	61	55	-6
5.	Grunty osób fizycznych	425	441	+16
6.	Grunty spółdzielni	54	51	-3
7.	Grunty kościołów i związków wyznaniowych	11	10	-1
8.	Grunty powiatowe z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste	27	19	-8
9.	Grunty wojewódzkie z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste	1	1	0
10.	Grunty spółek prawa handlowego	138	167	+29
11.	Grunty pozostałych podmiotów	1	7	+6
<b>RAZEM</b>		<b>2105</b>	<b>2105</b>	<b>X</b>

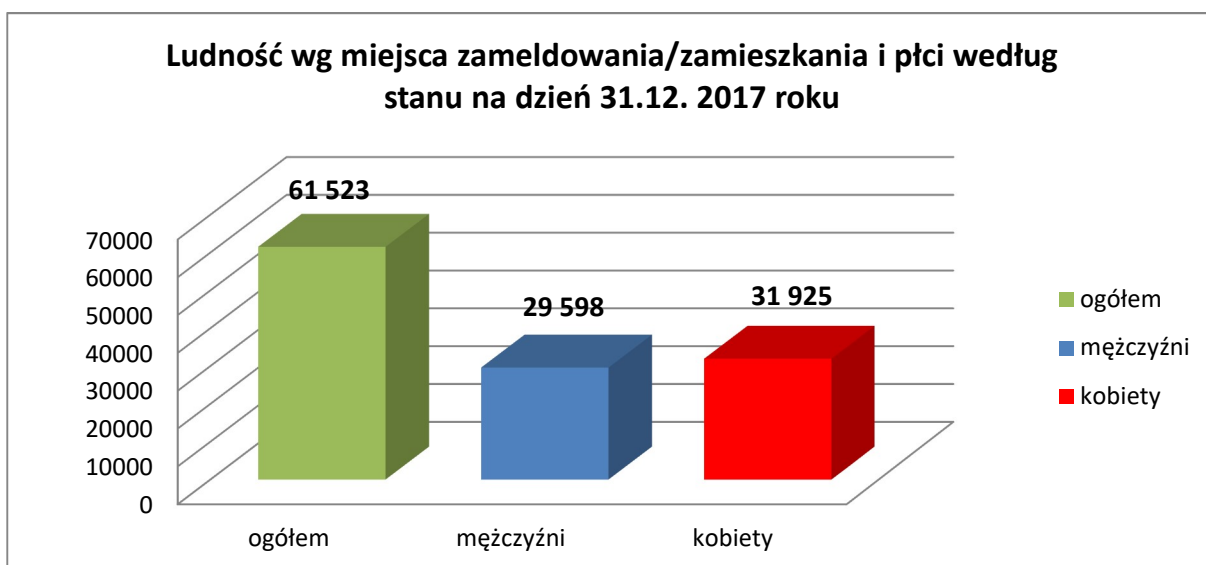
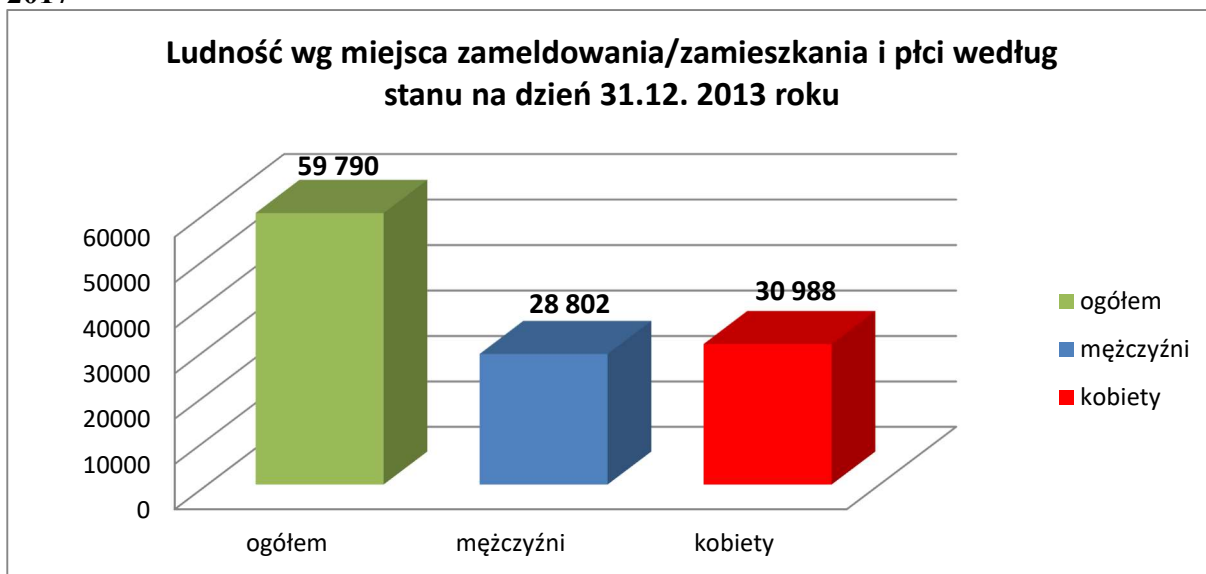
### Struktura własności gruntów



## 2.6 FAKTYCZNE ZAGOSPODAROWANIE MIASTA ELKU WEDŁUG PRZEZNACZENIA

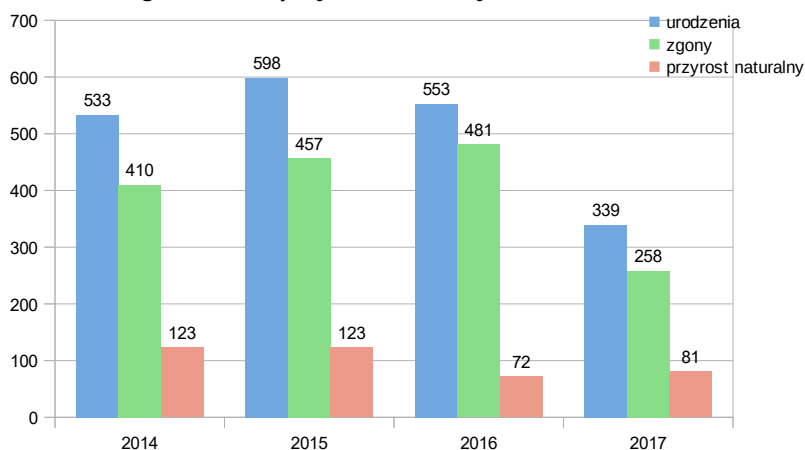


## 2.7. PODSTAWOWE DANE DEMOGRAFICZNE MIASTA EŁKU W LATACH 2014 – 2017

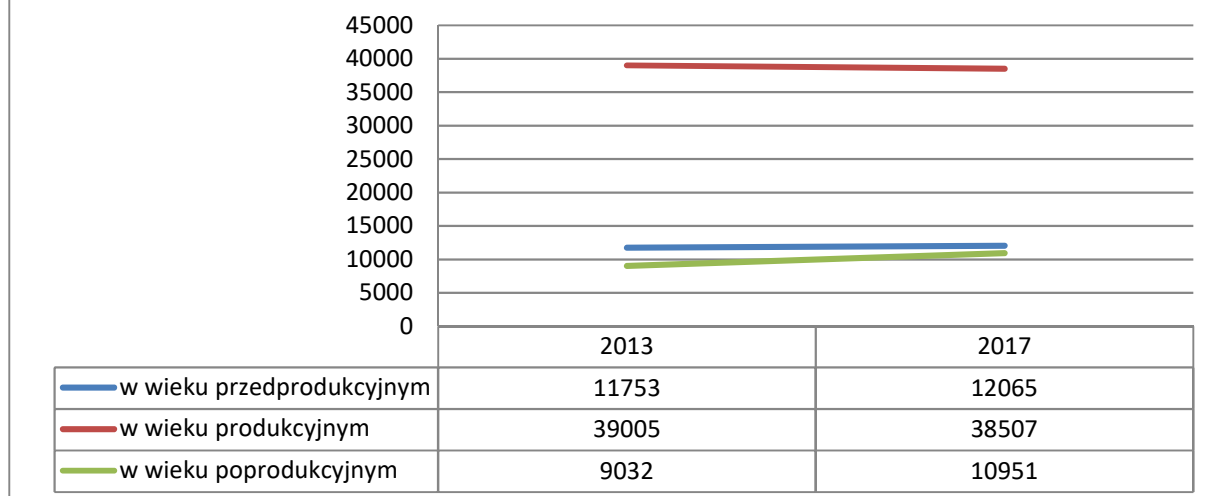


Jak wynika z informacji przedstawionej przez Główny Urząd Statystyczny liczba mieszkańców Ełku wzrasta. Biorąc pod uwagę dane według stanu na dzień 31.12.2013 roku i 31.12.2017 roku można stwierdzić, że w mieście przybyło 1 733 osoby, w tym 796 mężczyzn i 937 kobiet.

### Liczba urodzeń i zgonów oraz przyrost naturalny w Ełku w latach 2014-2017 (GUS)



## Stan ludności na dzień 31.12.2010 r. i 31.12.2013 r.



Biorąc pod uwagę podział ludności według grup wiekowych zauważa się ogólny spadek liczby osób w wieku produkcyjnym, jednak warto zauważyć, że jest on stosunkowo niewielki i wynosi mniej niż 1,5%.

MIGRACJE WEWNĘTRZNE I ZAGRANICZNE		31.12.2013	31.12.2016
Migracje na pobyt stały gminne wg typu i kierunku migrantów			
zameldowania w ruchu wewnętrznym			
ogółem	osoba	629	764
zameldowania z zagranicy			
ogółem	osoba	97	53
wymeldowania w ruchu wewnętrznym			
ogółem	osoba	558	464
wymeldowania za granicę			
ogółem	osoba	118	37

W roku 2016 o 316 osób więcej zameldowało się w naszym mieście, niż je opuściło. W roku 2013 tendencja imigracji do miasta była niższa, gdyż wówczas liczba takich osób wynosiła 50. Należy jednak stwierdzić, że Ełk jest miastem rozwijającym się i liczba jego mieszkańców stale rośnie.

### **3. STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA EŁKU**

#### **3.1 WSTĘP**

Na dzień sporządzania przedmiotowego opracowania obowiązującym dokumentem jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku, uchwalone uchwałą nr XVIII/170/2000 Rady Miasta Ełku z dnia 26 kwietnia 2000 r. i zmienione uchwałami nr VIII/56/03 Rady Miasta Ełku z dnia 28 kwietnia 2003 r., nr LII/486/10 Rady Miasta Ełku z dnia 27 kwietnia 2010 r., XVI.139.2012 z dnia 31 stycznia 2012 r., nr XXVIII.254.2013 Rady Miasta Ełku z dnia 29 stycznia 2013 roku oraz nr V.55.15 Rady Miasta Ełku z dnia 31 marca 2015 r.

Uchwałą nr XL.400.18 z dnia 25 stycznia 2018 roku przystąpiono do zmiany studium, której celem jest w szczególności:

- a) aktualizacja części Studium, zawierającej uwarunkowania. Studium, uchwalone uchwałą z 2000 roku było w latach: 2003, 2010, 2012 i 2015. Zmiany obejmowały jednak wyłącznie część Studium, dotyczącą kierunków zagospodarowania. W związku z tym istnieje potrzeba aktualizacji części, obejmującej uwarunkowania, i wprowadzenia w niej zmian, które zaszły w mieście w ciągu kilkunastu ostatnich lat.
- b) weryfikacja kierunków zagospodarowania przestrzennego strefy C (ekonomicznej), ze względu na potrzebę zaprowadzenia ładu przestrzennego na przedmiotowym terenie - przekształcenia i uporządkowania zabudowy pod kątem architektonicznym i urbanistycznym, a także dopuszczenia funkcji mieszkaniowej jako podstawowej obok usług, przemysłu i wytwórczości, co ma na celu na powiększenie zasobów mieszkaniowych miasta.
- c) aktualizacja listy obszarów i obiektów chronionych na podstawie przepisów o ochronie dóbr kultury ze względu na zmiany, którym uległa gminna ewidencja zabytków, do której wprowadzono 4 nowe obiekty, włączone do wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- d) aktualizacja granic obszarów zagrożenia powodziowego i ryzyka powodziowego. Po uchwaleniu ostatniej zmiany Studium w 2015 roku Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie (obecnie Wody Polskie) przekazał nowe mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego, zatem obowiązujące granice terenów zalewowych powinny zostać uwzględnione w dokumentach planistycznych.
- e) weryfikacja treści Studium, wynikająca z aktualizacji dokumentów strategicznych: *Programu rewitalizacji Ełku*, *Strategii zrównoważonego rozwoju Ełku* oraz *Programu opieki nad zabytkami*. Zmiany będą dotyczyły między innymi nowego wykazu inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Lista ta będzie wymagała aktualizacji także w związku z realizacją części zapisanych w niej zadań.



## 3.2 OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ELKU

### 3.2.1 PORÓWNANIE ZAWARTOŚCI STUDIUM Z WYMAGANIAMI USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.

Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) ustala w art. 10 zawartość studium i wymagany zakres projektu w części tekstowej i graficznej. Poniższe zestawienie obrazuje badanie kompletności i aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Elku w świetle wymogów ww. ustawy.

Art. 10 ust. 1 pkt:	W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:	Tekst studium według uchwały Rady Miasta:	Uwagi
1)	dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu	+	str. 14-51
2)	stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony	+	str. 100
3)	stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego	+	str. 59-84
4)	stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	+	str. 55-58
4a)	rekomenadacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych	-	wymóg wprowadzony 11.09.2015 r., po uchwaleniu części uwarunkowań Studium
5)	warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia	+	str. 96-99
6)	zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia	-	wymóg wprowadzony 11.07.2003 r., po uchwaleniu części uwarunkowań Studium
7)	potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności: a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego, c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę	-	str. 27-30 (część zagadnień, dot. 7a)  wymóg wprowadzony 11.07.2003 r., po uchwaleniu części uwarunkowań Studium
8)	stanu prawnego gruntów	+	str. 93-95
9)	występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych	+	str. 54-58
10)	występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych	-	wymóg wprowadzony 11.07.2003 r., po uchwaleniu części uwarunkowań Studium



10)	Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	+	43
11)	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych	+	68
12)	Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny	ND	-
13)	obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120)	ND	-
14)	obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	+	48-50
14a)	obszary zdegradowane	-	wymóg wprowadzony 18.11.2015 r., po uchwaleniu ostatniej zmiany Studium
15)	Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych	+	69
16)	obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie	ND	-

Oznaczenia: „+/\_ „- warunki ustawowe spełnione/ niespełnione; ND – nie dotyczy

### 3.2.2 OCENA STUDIUM W ŚWIETLE PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO - MAZURSKIEGO

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku jest zgodne z planem zagospodarowania województwa warmińsko - mazurskiego. Na terenie województwa obowiązuje przyjęty uchwałą nr VII/164/15 Sejmiku Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 27 maja 2015 r. *Plan zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko – mazurskiego*, ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 11 sierpnia 2015 r. poz. 2931.

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

**„1) Wzmacnianie funkcji ośrodka budującego potencjał regionalnej sieci osadniczej, poprzez:**

a) Wzmacnianie funkcji usługowych ośrodka subregionalnego, a także jego roli w integracji obszaru przygranicznego.

b) Rozwój funkcji gospodarczych, edukacyjnych, turystycznych i kulturowych miasta, szczególnie dla obsługi wschodniej części województwa.

c) Wykorzystanie predyspozycji Ełku do budowania przewagi konkurencyjnej zarówno jako ośrodka wzrostu innowacyjności, jak i miasta o wysokiej jakości życia.

**2) Wzmacnianie powiązań funkcjonalnych Ełku z węzłowymi ośrodkami sieci osadniczej, poprzez:**

a) W przestrzeni międzynarodowej: intensyfikację powiązań funkcjonalnych pomiędzy Ełkiem

a miastami leżącymi na terenie Obwodu Kaliningradzkiego, Litwy i Białorusi.

b) W przestrzeni międzyregionalnej: wykorzystanie powiązań funkcjonalnych pomiędzy Ełkiem, a Białymstokiem i Suwałkami w ramach aktywizacji społeczno-gospodarczej obszaru przygranicznego na styku z województwem podlaskim.

c) W przestrzeni regionalnej: wzmacnianie powiązań funkcjonalnych pomiędzy Ełkiem a Olsztynem oraz miastami subregionu położonymi w zasięgu dobrej dostępności komunikacyjnej.

### **3) Integracja MOF ośrodka subregionalnego Ełku, poprzez:**

a) Wzmacnianie powiązań funkcjonalnych oraz poprawę spójności obszaru.

b) Rozwój ponadlokalnych funkcji ochrony zdrowia, edukacyjnych, kultury i sportu.

c) Rozwój zintegrowanych systemów transportu publicznego i infrastruktury technicznej.”

## **4.2.3 OCENA WNIOSKÓW I UWAG DO TREŚCI STUDIUM ZŁOŻONYCH W OKRESIE 2014-2018**

Począwszy od roku 2014 do czasu sporządzenia niniejszego opracowania nie złożono żadnych wniosków o zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Ełku. Zmiana, do której przystąpiono w 2018 r. na mocy uchwały nr XL.400.18 z dnia 25 stycznia 2018, nastąpiła na wniosek Prezydenta Miasta Ełku.

### **3.3 WNIOSKI**

Należy stwierdzić, iż Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku w zakresie części II - kierunków zagospodarowania jest w dużej części aktualne i wyznacza kierunki rozwoju zgodne z polityką przestrzenną, przyjętą przez władze miasta. Należy jednak dostosować je do ograniczeń wynikających z przepisów szczególnych (granice obszarów zagrożenia powodziowego i ryzyka powodziowego), zaktualizować listę obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, zweryfikować treść Studium pod kątem nowo opracowanych dokumentów strategicznych, a także zmodyfikować kierunki zagospodarowania przestrzennego strefy C w związku z potrzebą rozwoju mieszkalnictwa na tym obszarze.

Znacznie większych modyfikacji wymaga część I studium, dotycząca uwarunkowań, które należy uzupełnić o informacje opisujące zmiany, jakie zaszły w mieście w ciągu ostatnich 15 lat, a także dostosować je do aktualnie obowiązujących przepisów z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego.

Po dokonaniu zmiany, do której przystąpiono uchwałą nr XL.400.18 z dnia 25 stycznia 2018 Studium będzie w całości aktualne.

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

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

Powierzchnia miasta wynosi 2.105 ha, z czego obszar lądowy stanowi 1.704 ha (81%), a 401 ha (19%) stanowi Jezioro Ełckie. W granicach administracyjnych miasta obowiązuje ogółem 57 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które pokrywają 50% powierzchni Ełku. W przypadku obszaru lądowego (bez jeziora), udział powierzchni objętych mpzp wynosi 61,5%.

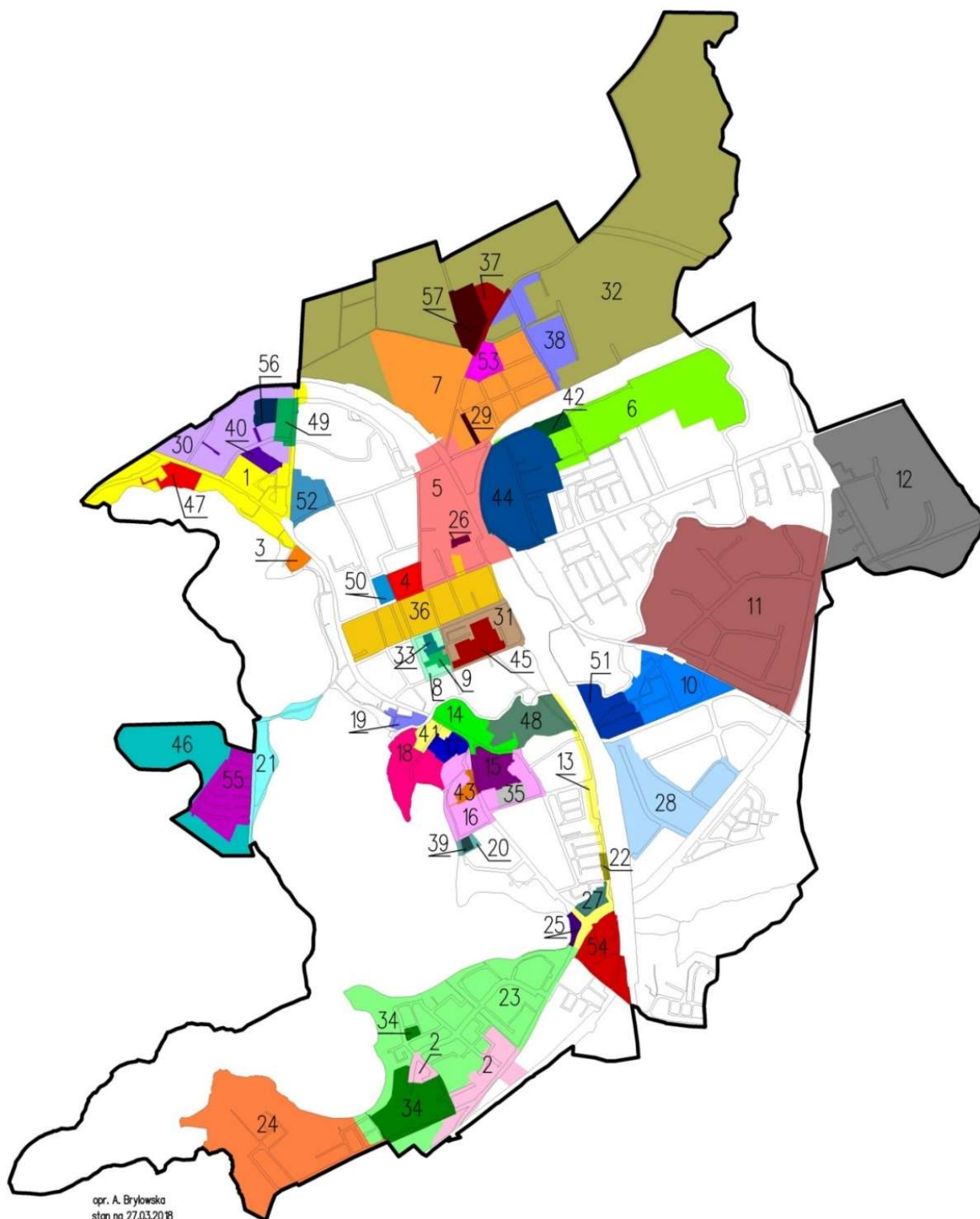
W okresie od 2014 do czerwca 2018 roku Rada Miasta Ełku uchwaliła 24 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego stanowiących zmianę planów obowiązujących i obejmujących nowe tereny inwestycyjne. Miejscowy plan „Ełk – Szafera” uchwalony w maju 2018 roku jest w trakcie weryfikacji i publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

#### **Powierzchnia Miasta Ełku objęta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (mpzp) według stanu na dzień 31.12.2013 r. i 30.06.2018 r.**

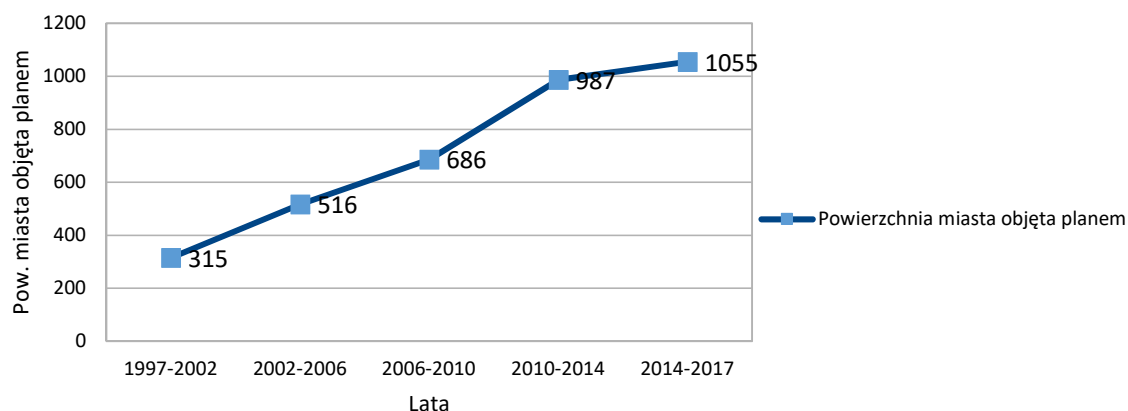
Lp.	Mpzp	Data uchwalenia planu	Całkowita powierzchnia Miasta	Stan na dzień			
				31.12.2013		30.06.2018	
				ha	%	ha	%
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>9</b>	<b>10</b>
1	CMENTARNA	30.12.1997 r.	2105	15,3	0,73	14,75	0,70
2	KAJKI	27.03.1998 r.	2105	0	0,00	0,00	0,00
3	2 PODSTREFA SSSE	02.06.1998r.	2105	99,25	4,71	99,25	4,71
4	PARK	18.06.1998 r.	2105	0	0,00	0,00	0,00
5	LENPOL	12.03.1999 r.	2105	22,2	1,05	16,38	0,78
6	CYPEL	7.07.1999 r.	2105	12,56	0,60	10,78	0,51
7	PÓŁWYSEP	26.04.2000r.	2105	1,47	0,07	1,47	0,07
8	PIĘKNA, KOSZYKOWA	25.01.2002 r.	2105	1,21	0,06	0,73	0,03
9	SKLEJKI	27.05.2002 r.	2105	3,21	0,15	3,21	0,15
10	NORWIDA	27.05.2002 r.	2105	8,75	0,42	7,97	0,38
11	ŁUKASIEWICZA	26.06.2002 r.	2105	70,12	3,33	41,76	1,98
12	KONOPNICKIEJ	31.01.2003 r.	2105	3,72	0,18	3,72	0,18
13	PARKOWA	23.06.2003 r.	2105	3,43	0,16	2,98	0,14
14	BARANKI	18.11.2003 r.	2105	52,82	2,51	52,82	2,51
15	DĄBROWSKIEJ	28.06.2005r.	2105	0,71	0,03	0,71	0,03
16	OSIEDLE JEZIORNA	23.05.2006r.	2105	68,73	3,27	68,32	3,25
17	KILIŃSKIEGO-TARGOWA	26.09.2006 r.	2105	5,82	0,28	5,82	0,28
18	GDAŃSKA	28.12.2006r.	2105	35,95	1,71	35,95	1,71
19	SKLEJKI II	29.01.2008 r.	2105	1,1	0,05	1,10	0,05
20	PODMIEJSKA	29.01.2008 r.	2105	76,63	3,64	76,63	3,64

21	NADJEZIORNA	18.03.2008r.	2105	1,95	0,09	1,95	0,09
22	ZAMKOWA	29.04.2008 r.	2105	9,06	0,43	9,06	0,43
23	KONIECZKI	27.05.2008 r.	2105	53,55	2,54	49,66	2,36
24	NORWIDA ZIELEŃ	26.05.2009 r.	2105	1	0,05	1,00	0,05
25	GDAŃSKA II	23.02.2010 r.	2105	0,55	0,03	0,55	0,03
26	CIEPŁA	31.08. 2010r.	2105	27,72	1,32	27,72	1,32
27	NORWIDA- ZMIANA	31.08.2010r.	2105	1,95	0,09	1,95	0,09
28	KONIECZKI ZMIANA	28.09.2010r.	2105	0,65	0,03	0,65	0,03
29	KAJKI II	22.02. 2011r.	2105	29,7	1,41	22,43	1,07
30	OBWODNICA PÓLNOCNNA	30.08. 2011r.	2105	260	12,35	238,51	11,33
31	BRAMA MAZUR	30.08. 2011r.	2105	15	0,71	9,36	0,44
32	SKLEJKI III	24.04.2012 r.	2105	0,99	0,05	0,99	0,05
33	ŚRÓDMIEŚCIE	29.05.2012 r.	2105	25,16	1,20	25,16	1,20
34	MATEJKI	18.12.2012 r.	2105	2	0,10	0,00	0,00
35	OSIEDLE JEZIORNA ZMIANA	29.01.2013 r.	2105	14,64	0,70	0,00	0,00
36	BŁONIE PAPIESKIE	26.02.2013 r.	2105	18,21	0,87	7,81	0,37
37	OSIEDLE JEZIORNA II	26.02.2013 r.	2105	14,57	0,69	14,57	0,69
38	KAJKI III	24.09.2013 r.	2105	31,62	1,50	27,63	1,31
39	OBWODNICA PÓLNOCNNA II	29.04.2014	2105			3,55	0,17
40	OBWODNICA PÓLNOCNNA III	29.04.2014	2105			12,15	0,58
41	PIĘKNA, KOSZYKOWA - ZMIANA	24.06.2014	2105			0,53	0,03
42	KAJKI IV	24.06.2014	2105			2,42	0,11
43	PARKOWA II	30.09.2014	2105			2,44	0,12
44	SIKORSKIEGO	27.01.2015	2105			1,97	0,09
45	PIĘKNA II	24.02.2015	2105			1,41	0,07
46	ŁUKASIEWICZA II	24.02.2015	2105			30,29	1,44
47	BRAMA MAZUR II	31.03.2015	2105			5,11	0,24
48	OSIEDLE GRUNWALDZKIE	27.10.2015	2105			25,12	1,19
49	GOSPODARSTWO JEZIOROWE	22.12.2015	2105			3,23	0,15
50	BŁONIE PAPIESKIE II	26.04.2016	2105			10,38	0,49
51	KAJKI, TUWIMA, MIŁOSZA	25.05.2016	2105			3,81	0,18
52	PIŁSUDSKIEGO	23.06.2016	2105			1,66	0,08
53	LENPOL II	23.06.2016	2105			8,16	0,39
54	WARSZAWSKA	29.11.2016	2105			6,09	0,29
55	KOLONIA DOBRZAŃSKIEGO	29.11.2016	2105			3,64	0,17
56	MATEJKI II	28.02.2017	2105			1,99	0,09
57	GARBARSKA	29.08.2017	2105			10,23	0,49
58	OSIEDLE JEZIORNA III	29.08.2017	2105			14,65	0,70
59	OSIEDLE GRUNWALDZKIE 2	24.10.2017	2105			13,98	0,66
60	MIŁOSZA	19.12.2017	2105			2,23	0,11
61	OBWODNICA IV	25.01.2018	2105			6,59	0,31
<b>RAZEM</b>				<b>991,30</b>	<b>47,09</b>	<b>1054,99</b>	<b>50,12</b>
<b>PRZYROST</b>						<b>63,69</b>	<b>3,03</b>

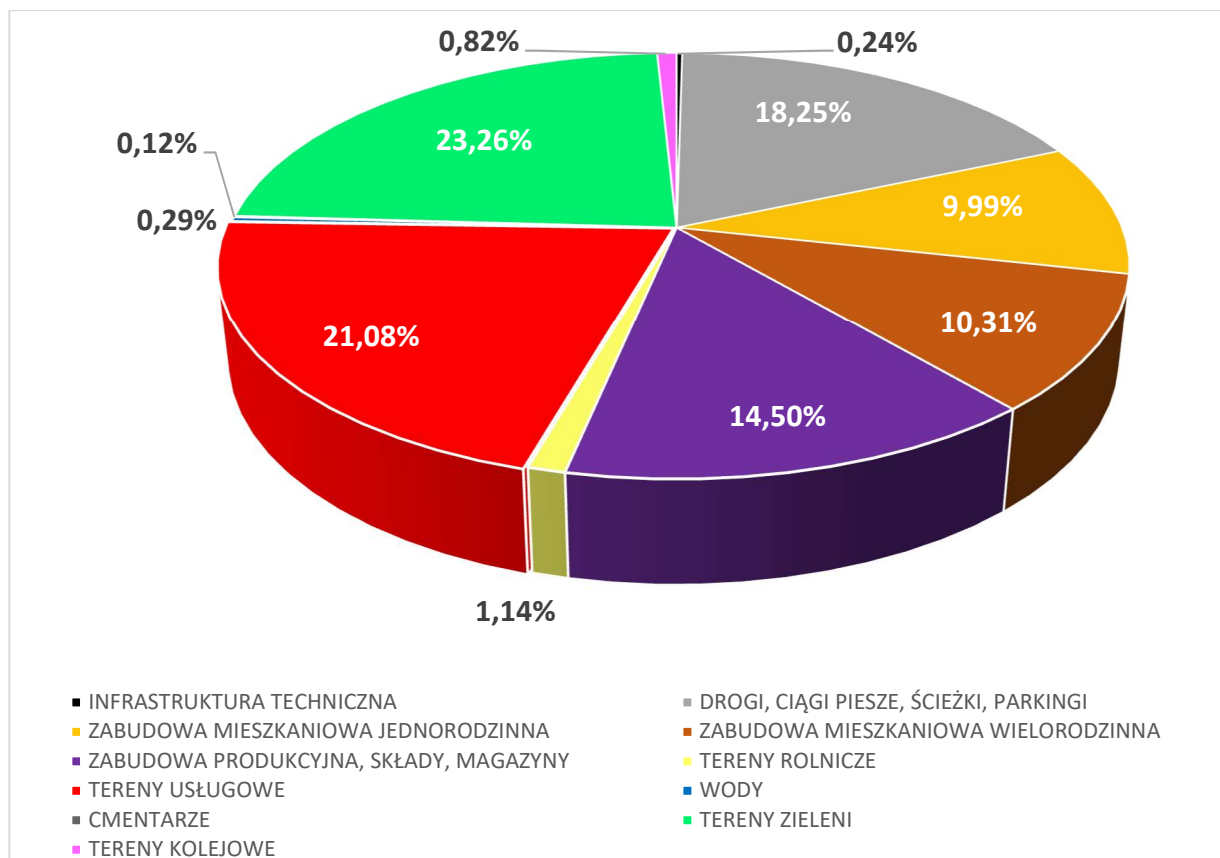
## Obszary objęte planami miejscowymi na terenie miasta Elku



Na podstawie powyższych danych należy stwierdzić, iż w okresie objętym analizą powierzchnia obszarów miasta objęta ustaleniami planów miejscowych zwiększyła się o 63,69 ha. Procentowy udział powierzchni miasta objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wzrósł o 3,03%. Należy zaznaczyć, iż w tym czasie dokonano zmiany 18 opracowań planistycznych, zgodnie z wpływającymi wnioskami, które to prace nie wpłynęły wprost na wzrost powierzchni miasta objętej planami. Poniższy wykres przedstawia wzrost powierzchni miasta objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w poszczególnych latach.



### Podział terenów objętych miejscowymi planami według ich przeznaczenia





Jak widać na załączonym wykresie największą powierzchnię zajmują grunty przeznaczone pod zieleń ( ok.245 ha). W skład tych terenów wchodzi obszary leśne, zieleń nieurządzona, zieleń parkowa oraz tereny ogródków działkowych. Są to obszary położone w głównej mierze w bezpośrednim sąsiedztwie Jeziora Ełckiego i rzeki Ełk. Z uwagi na rozwój miasta w kierunku turystycznym, należy te obszary otoczyć szczególną opieką i ustalić zasady ich zagospodarowania. Właśnie w celu ochrony, miasto uchwaliło mpzp dla tych cennych przyrodniczo terenów i wprowadziło tam zakaz zabudowy kubaturowej. Przeznaczenie części terenów pod zieleń wynika także z ich położenia w obszarach zagrożenia powodziowego, dla których to terenów Prawo wodne wprowadza ograniczenie lokalizacji zabudowy kubaturowej. Należy też mieć na względzie, że zieleń objęta planami stanowi faktycznie niewielki obszar miasta, gdyż 75% terenów objętych planami to obszary zurbanizowane.

Drugim, co do wielkości obszarem są tereny usługowo – handlowe (około 222 ha, w tym 15,12 ha pod obiekty o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>). Znaczną powierzchnię zajmują także tereny przemysłowo – składowe (około 153 ha). Wynika to z pewnością z lokalizacji w naszym mieście Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, na gruntach której w większości uchwalono mpzp. Ponadto tereny "Techno - Parku" oraz istniejących obiektów produkcyjnych w sąsiedztwie ul. Przemysłowej i Suwalskiej, objęte są w chwili obecnej ustaleniami mpzp "Ełk -Podmiejska".

Należy zauważyć, jak znaczna część terenów objętych miejscowymi planami zajmują tereny komunikacyjne – drogi publiczne i drogi wewnętrzne, które stanowią 192 ha i są trzecią co do powierzchni dominującą funkcją na obszarach objętych planami miejscowymi. Korzystnie przedstawia się także bilans zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej. Niewielką przewagę posiada zabudowa wielorodzinna - 109 ha, jednak należy pamiętać, że zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna objęta planami o pow. 105 ha to nie jedyna zabudowa tego typu w mieście. Osiedla domów jednorodzinnych Zatorze, Kochanowskiego, Pod Lasem nie posiadają miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Równowaga pomiędzy zabudową jedno – i wielorodzinną w opracowaniach planistycznych nastąpiła w ciągu ostatnich 4 lat, gdyż od czasu sporządzenia ostatniej oceny aktualności mpzp miasto Ełk uchwaliło miejscowe plany na tereny domków jednorodzinnych tj. os. Grunwaldzkie, os. Szyba. Należy też zaznaczyć, że w mieście rozija się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna na obszarach nieobjętych planami, na podstawie decyzji o warunkach zabudowy lokalizowane są obiekty os. Sosnowa. Ponadto w Ełku występują zabudowane osiedla wielomieszkaniowe (os. Północ. Piękna, Kilińskiego), bez obowiązujących opracowań planistycznych.

## 4.2 MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W celu aktualności i zgodności planów miejscowych z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku przeanalizowano zapisy studium.

Strefa	Funkcje strefy	Cel generalny strefy	Cele operacyjne strefy
<b>Strefa A – Centralna</b>	<p><u>Funkcje podstawowe:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· mieszkaniowa;</li> <li>· usług ogólnomiejskich;</li> <li>· usług centrotwórczych.</li> </ul> <p><u>Funkcje uzupełniające:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· rekreacyjna;</li> <li>· nieuciążliwa działalność gospodarcza.</li> </ul> <p><u>Funkcja wykluczona:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· przemysł.</li> </ul>	Wykształcenie centralnej strefy miejskiej o najwyższej jakości przestrzeni publicznej z koncentracją usług śródmiejskich i rewitalizacją istniejącej zabudowy.	<ul style="list-style-type: none"> <li>· podniesienie jakości miejskiego ośrodka usług o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;</li> <li>· ochrona i formowanie przestrzeni publicznych;</li> <li>· ochrona i wykorzystanie walorów kulturowych w działaniach inwestycyjnych;</li> <li>· podniesienie jakości zasobów mieszkaniowych;</li> <li>· stworzenie warunków dla działalności ofertowej miasta w zakresie zabudowy zgodnej z funkcją strefy centralnej;</li> <li>· budowa parkingów w obrębie centrum miasta;</li> <li>· dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
<b>Strefa B – Nowomiejska</b>	<p><b>Strefa Północna</b></p> <p><u>Funkcje podstawowe:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· mieszkaniowa;</li> <li>· usługowa i handlowa.</li> </ul> <p><u>Funkcje uzupełniające:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· nieuciążliwa działalność gospodarcza;</li> <li>· rekreacyjna;</li> <li>· przemysł w północno – wschodniej części strefy.</li> </ul> <p><b>Strefa Południowa</b></p> <p><u>Funkcje podstawowe:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· mieszkaniowa;</li> <li>· usługowa.</li> </ul> <p><u>Funkcje uzupełniające:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· nieuciążliwa działalność gospodarcza;</li> <li>· rekreacja.</li> </ul>	Stworzenie warunków dla przestrzennego rozwoju terenów budowlanych w mieście oraz warunków dla powstania nowego ośrodka tożsamości miasta, będącego zarazem potencjałem rozwoju miasta w kierunkach północnym i południowym.	<ul style="list-style-type: none"> <li>· przekształcenie istniejącej, nieustalonej struktury funkcjonalno – przestrzennej w strukturę stabilną o wykształconej tożsamości;</li> <li>· zapewnienie terenów rozwojowych miasta;</li> <li>· wykształcenie czytelnego systemu przestrzeni publicznych, powiązanych z powstałymi strefami strukturalnymi;</li> <li>· dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
<b>Strefa C – Ekonomiczna</b>	<p><u>Funkcja podstawowa:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· przemysł, handel i usługi.</li> </ul> <p><u>Funkcja uzupełniająca:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· mieszkaniowa.</li> </ul> <p><u>Funkcja wykluczona:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· mieszkaniowa, w północno – wschodniej części strefy C.</li> </ul>	Zapewnienie możliwości rozwoju usług, przemysłu i wytwórczości, stanowiących podstawę rozwoju ekonomicznego miasta. Rozwój przedsiębiorczości na wytyczonych obszarach aktywności gospodarczej w granicach strefy.	<ul style="list-style-type: none"> <li>· stworzenie podstaw w zakresie atrakcyjności inwestycyjnej;</li> <li>· kompleksowe tworzenie centrum przemysłowego o znaczeniu ponadlokalnym;</li> <li>· zabezpieczenie przed rozproszaniem na obszarze miasta nowych inwestycji o funkcji przemysłowej;</li> <li>· dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.</li> </ul>

<p><b>Strefa D – Przyjeziorna (jezior Elckiego i Selmęt Mały)</b></p>	<p><b>Strefa Jeziora Elckiego</b>  <u>Funkcje podstawowe:</u>  · rekreacja;  · turystyka;  · przestrzeń publiczna.  <u>Funkcje uzupełniające:</u>  · mieszkaniowa;  · usługowa.  <u>Funkcja wykluczona:</u>  · przemysł.</p> <p><b>Strefa jeziora Selmęt Mały</b>  <u>Funkcje podstawowe:</u>  · rekreacja;  · turystyka;  · przestrzeń publiczna.  <u>Funkcje uzupełniające:</u>  · mieszkaniowa;  · usługowa.  <u>Funkcja wykluczona:</u>  · przemysł.</p>	<p>Ochrona i odpowiednie wykorzystanie środowiska przyrodniczego zarówno dla rozwoju funkcji wypoczynkowych, rekreacyjnych i turystycznych, w tym przestrzeni publicznych, jak i dla prawidłowego funkcjonowania systemu przyrodniczego miasta. Wzmocnienie rangi miasta w kierunku rekreacyjno – turystycznym poprzez połączenie jezior Sunowo, Elckiego i Selmęt Mały.</p>	<p>· ochrona krajobrazowa pradoliny rzeki Ełk na całej jej długości w obrębie miasta;  · zagospodarowanie terenów nadbrzeżnych z zachowaniem warunków ekspozycji krajobrazu kulturowego;  · stworzenie bazy rekreacji i sportu;  · zakaz lokalizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska;  · wyeksponowanie elementów identyfikacji przestrzennej Jeziora Elckiego poprzez realizację ogólnodostępnych obiektów sportowo – rekreacyjnych;  · wzmocnienie atrakcyjności turystycznej.</p>
-----------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### **Ogólne działania w polityce przestrzennej miasta:**

- kontynuacja prac związanych z poprawą czystości jeziora, odpowiednio do branżowych opracowań specjalistycznych w tym zakresie;
- projektowanie i realizacja ogólnodostępnych terenów zieleni miejskiej w dolinie rzeki Ełk;
- dokonanie analizy spełniania warunków ustawowych przez lasy ochronne i przygotowanie niezbędnych wniosków do zmian w tym zakresie;
- we wszystkich opracowaniach planistycznych ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenów, zapewniających poprawę jakości wód oraz ochronę gleb i powietrza przed zanieczyszczeniami;
- kontynuacja rozpoczętego już procesu „odwrócenia” miasta do jeziora przez modernizację kamieniczek i terenów położonych nad brzegiem jeziora, oraz przeznaczenie terenów nadjeziornych na cele rekreacji i wypoczynku;
- wolne przestrzenie od strony jeziora w mieście, stanowiące własność gminy miasta Ełku, w znacznej ich części przeznaczyć na cele publiczne np. miejsca do wypoczynku i rekreacji, w tym rezerwę terenu pod infrastrukturę kanału łączącego Wielkie Jezioro Mazurskie z Jeziorem Ełkim;
- działalność produkcyjną i składową należy lokalizować w wyznaczonej strefie ekonomicznej miasta, przy jednoczesnej likwidacji obiektów uciążliwych w strefie centralnej i przyjeziornej;

- zakaz zabudowy na terenach, tworzących strukturę przyrodniczą miasta, z wyjątkiem obiektów związanych z obsługą tych terenów pod warunkiem, że nie będą one przeszkodą w swobodnym przepływie powietrza wzdłuż doliny, za wyjątkiem zabudowy wzdłuż ulic Zamkowej i Parkowej, istniejącego osiedla Grunwaldzkiego i skrzyżowania ulic Suwalskiej i Przemysłowej;
- utrzymanie zagospodarowania przyrodniczego na znacznej części terenów, Bo-4, Bo-10, Bo-17, Bo-18, Do-2;
- opracowanie programu zrównoważonego rozwoju różnych form komunikacji w mieście;
- wykonanie projektu planu rozwoju sieci drogowej w Ełku (art. 19 i 20 ustawy o drogach publicznych). Obliczone w ramach tego opracowania macierze ruchu pasażerskiego i indywidualnego, w stanie istniejącym i prognozowanym, wskazując kierunki i wielkości potoków pomiędzy rejonami komunikacyjnymi miasta oraz symulacje rozkładu potoków na sieci komunikacyjnej, będą stanowić istotne przesłanki do kształtowania układu komunikacyjnego miasta;
- podjęcie prac związanych z modernizacją ulic i podwyższeniem standardu obsługi podróży. Podporządkowane być muszą one docelowym rozwiązaniom systemu komunikacyjnego w mieście, związanym z budową obwodnicy północnej;
- ukształtowanie węzła integracyjnego komunikacji zbiorowej w rejonie dworca kolejowego;
- podjęcie działań, mających na celu modernizację budynku dworca kolejowego i rehabilitację ukształtowania przestrzeni przydworcowej jako wizytówki miasta;
- podejmowanie prac, związanych z modernizacją i uzupełnieniem infrastruktury na terenach już zabudowanych;
- wyposażenie terenów, przeznaczonych do zabudowy w urządzenia infrastruktury technicznej;
- utrzymanie istniejących zasobów w odpowiednim stanie technicznym i estetycznym;
- możliwość uzupełnienia, odbudowy, przebudowy obiektów z uwzględnieniem obowiązku nawiązywania nowej zabudowy i zagospodarowania terenów do zagospodarowania już istniejącego, a także uwzględniania charakteru głównej strefy, w której działania te są podejmowane;
- rozwój nowych form handlu w kierunku realizacji obiektów handlowych wielkopowierzchniowych i sieciowych.

### 4.3 REJESTR OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Lp	Nazwa planu	Data uchwalenia / Data publikacji	Nr na mapie	Pow. planu w ha
1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic: <b>Cmentarnej, Kochanowskiego, Matejki, Koszykowej i Pięknej w Elku</b>	uchwała nr XLIII/305/97 Rady Miasta Elku z dnia 30 grudnia 1997 r., ogłoszona w Dz. Urz. woj. suw. nr 7, poz. 47 z dnia 6.02.1998 r.	16	14,75
2.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Elk zwanego „ <b>Elk – Kilińskiego – Targowa</b> ”	uchwała nr XLIX/438/06 Rady Miasta Elku z dnia 26 września 2006 r. ogłoszona w Dz. Urz. woj. warmińsko - mazurskiego nr 185, poz. 2579 z dnia 1.12.2006 r. i <b>zmieniona</b> w części tekstowej uchwałą nr XIX/175/07 Rady Miasta Elku z dnia 20 grudnia 2007 r. ogłoszoną w Dz. Urz. woj. warmińsko – mazurskiego nr 35, poz. 769 z dnia 28 lutego 2008 r.	15	5,82
3.	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla „ <b>Kajki</b> ” w Elku zwana „ <b>Elk - Kajki III</b> ”	uchwała nr XXXV.335.2013 Rady Miasta Elku z dnia 24 września 2013 roku, ogłoszona w Dz. Urz. woj. warmińsko - mazurskiego poz. 3068 z dnia 12 listopada 2013 r.	1	27,63
4.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Elku zwanego „ <b>Elk - osiedle Jeziorna</b> ”	uchwała nr XLVI/396/06 Rady Miasta Elku z dnia 23 maja 2006 r., ogłoszona w Dz. Urz. woj. warmińsko - mazurskiego nr 115 poz. 1848 z dnia 22.08.2006 r.	23	68,32
5.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar 2 <b>Podstrefy Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Elku</b>	uchwała nr XLVII/362/98 Rady Miasta Elku z dnia 2 czerwca 1998 r., ogłoszona w Dz. Urz. woj. suw. Nr 45, poz. 237 z dnia 17.07.1998 r.	11	99,25
6.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwanego „ <b>Elk – Błonie Papieskie</b> ”	uchwała nr XXIX.266.2013 Rady Miasta Elku z dnia 26 lutego 2013 r. ogłoszona w Dz. Urz. woj. warmińsko - mazurskiego poz. 1466 z dnia 9 kwietnia 2013 r.	14	7,81
7.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu po byłym przedsiębiorstwie Lenpol zwany „ <b>Elk – Lenpol</b> ”	uchwała nr VI/39/99 Rady Miasta Elku z dnia 12 marca 1999 r., ogłoszona w Dz. Urz. woj. warmińsko - mazurskiego nr 18, poz. 180 z dnia 14 kwietnia 1999 r.	10	16,38
8.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ul. Kilińskiego, rzeką Elk, terenem Zgromadzenia Sióstr Benedyktynek Misjonarek i jez. Elk zwanym „ <b>Elk - Cypel</b> ”	uchwała nr XI/87/99 Rady Miasta Elku z dnia 7 lipca 1999 r., ogłoszona w Dz. Urz. woj. warmińsko - mazurskiego nr 51, poz. 953 z dnia 6 sierpnia 1999 r.	18	10,78
9.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Elku pomiędzy ulicami: Wojska Polskiego, Grunwaldzką, Jeziorem Elckim i ulicą dojazdową (dz. nr 181) zwany „ <b>Elk – Półwysep</b> ”	uchwała nr XVIII/161/2000 Rady Miasta Elku z dnia 26 kwietnia 2000 r., ogłoszona w Dz. Urz. woj. warmińsko - mazurskiego nr 29, poz. 454 z dnia 18 maja 2000 r.	3	1,47
10.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zwanego „ <b>Elk -Piękna, Koszykowa</b> ”	uchwała nr XXXII/327/02 Rady Miasta Elku z dnia 25 stycznia 2002 r. ogłoszona w Dz. Urz. woj. warmińsko – mazurskiego nr 34, poz 540 z dnia 15 marca 2002 r.	20	0,73
11.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „ <b>Elk - Sklejki</b> ”	uchwała nr XXXIV/356/02 Rady Miasta Elku z dnia 27 maja 2002 r. ogłoszona w Dz. Urz. woj. warmińsko - mazurskiego nr 80, poz. 1183 z dnia 4 lipca 2002 r.	8	3,21

12.	Zmiana fragmentu mpzp terenu ograniczonego ulicami: A. Krajowej, E. Orzeszkowej, T. Kościuszki i F. Chopina „Elk - Sklejki II”	uchwała nr XX/188/08 Rady Miasta Elku z dnia 29 stycznia 2008 r. ogłoszona w Dz. Urz. woj. warmińsko - mazurskiego nr 45, poz. 957 z dnia 21 marca 2008 r.	9	1,10
13.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Elk - Norwida”	uchwała nr XXXIV/357/02 Rady Miasta Elku z dnia 27 maja 2002 r. ogłoszona w Dz. Urz. woj. warmińsko - mazurskiego nr 80, poz. 1184 z dnia 4 lipca 2002 r.	13	7,97
14.	<b>Zmiana</b> miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Elk - Norwida”	uchwała nr LVIII/526/10 Rady Miasta Elku z dnia 31 sierpnia 2010 r., ogłoszona w Dz. Urz. woj. warmińsko - mazurskiego nr 160, poz. 2055 z dnia 13 października 2010 r.	27	1,95
15.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Elk - Łukasiewicza”	uchwała nr XXXV/367/02 Rady Miasta Elku z dnia 26 czerwca 2002 r. ogłoszona w Dz. Urz. woj. warmińsko - mazurskiego nr 91, poz. 1379 z dnia 25 lipca 2002 r.	6	41,76
16.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Elk – Konopnickiej”	uchwała nr LVIII/525/10 Rady Miasta Elku z dnia 31 sierpnia 2010 r., ogłoszona w Dz. Urz. woj. warmińsko - mazurskiego nr 160, poz. 2054 z dnia 13 października 2010 r.	4	3,72
17.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Elk - Parkowa”	uchwała nr IX/68/03 z dnia 23 czerwca 2003 r. ogłoszona w Dz. Urz. Woj. warmińsko-mazurskiego nr 106, poz. 1432 z 18.07.2003 r.	17	2,98
18.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Elk - Baranki”	uchwała nr XV/128/03 Rady Miasta Elku z dnia 18 listopada 2003 r. ogłoszona w Dz. Urz. woj. warmińsko - mazurskiego nr 22, poz. 312 z dnia 20 lutego 2004 r.	24	52,82
19.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Elk zwanego „Elk - Dąbrowskiej”	uchwała nr XXXIV/306/05 Rady Miasta Elku z dnia 28 czerwca 2005 r. ogłoszona w Dz. Urz. woj. warmińsko - mazurskiego nr 121, poz. 1512 z dnia 7 września 2005 r.	22	0,71
20.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Elku, ograniczonego ulicami: Gdańską, A. Mickiewicza, Słoneczną, gen. W. Sikorskiego, zwanego „Elk - Gdańska”	uchwała nr IV/21/06 Rady Miasta Elku z dnia 28 grudnia 2006 r. ogłoszona w Dz. Urz. woj. warmińsko - mazurskiego nr 17, poz. 369 z dnia 9 lutego 2007 r.	5	35,95
21.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Elk – Podmiejska” dla terenu ograniczonego ulicami: Przemysłową, Suwalską, od wschodu i południa granicą miasta Elku	uchwała nr XX/187/08 Rady Miasta Elku z dnia 29 stycznia 2008 r. ogłoszona w Dz. Urz. woj. warmińsko - mazurskiego nr 49, poz. 1020 z dnia 31 marca 2008 r.	12	76,63
22.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Elk - Nadjeziorna”	uchwała nr XXII/212/08 Rady Miasta Elku z dnia 18 marca 2008 r. ogłoszona w Dz. Urz. woj. warmińsko-mazurskiego nr 66, poz. 1302 z dnia 25 kwietnia 2008 r.	19	1,95
23.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Elk - Konieczki”	uchwała nr XXIV/236/08 Rady Miasta Elku z dnia 27 maja 2008 r. ogłoszona w Dz. Urz. woj. warmińsko – mazurskiego nr 107, poz. 1812 z dnia 9 lipca 2008 r. i <b>zmieniony</b> uchwałą nr LX/542/10 Rady Miasta Elku z dnia 28 września 2010 r., ogłoszoną w Dz. Urz. woj. warmińsko-mazurskiego nr 187, poz. 2381 z dnia 23 listopada 2010 r.	7, 29	50,30
24.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie I miasta Elk, obejmującego wyspę Zamkową oraz teren ograniczony ul. Zamkową i Jeziorem Elckim, zwany „Elk - Zamkowa”	uchwała nr XXIII/223/08 Rady Miasta Elku z dnia 29 kwietnia 2008 r. ogłoszona w Dz. Urz. woj. warmińsko – mazurskiego nr 85, poz. 1578 z dnia 30 maja 2008 r.	21	9,20

25.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „ <b>Elk – Norwida Zieleń</b> ”	uchwała nr XXXVIII/361/09 Rady Miasta Ełku z dnia 26 maja 2009 r., ogłoszona w Dz. Urz. woj. warmińsko - mazurskiego nr 104, poz. 1432 z dnia 30 lipca 2009 r.	<b>25</b>	1,00
26.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „ <b>ELK-GDAŃSKA II</b> ”	uchwała nr XLIX/458/10 Rady Miasta Ełku z dnia 23 lutego 2010 r. opublikowana w Dz.Urz. woj. warmińsko-mazurskiego nr 50, poz. 843 z dnia 16 kwietnia 2010 r.	<b>26</b>	0,55
27.	• Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Ełku, zwany „ <b>ELK – CIEPŁA</b> ”	uchwała nr LVIII/533/10 Rady Miasta Ełku z dnia 31 sierpnia 2010 r., ogłoszona w Dz. Urz. woj. warmińsko - mazurskiego nr 160, poz. 2056 z dnia 13 października 2010 r.	• <b>8</b>	• 7,72
28.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Kajki” w Ełku, zwana „ <b>Elk – Kajki II</b> ”	uchwała nr V.34.2011 Rady Miasta Ełku z dnia 22 lutego 2011 r., ogłoszona w Dz. Urz. woj. warmińsko - mazurskiego nr 44, poz. 740 z dnia 13 kwietnia 2011 r.	<b>30</b>	22,43
29.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „ <b>ELK – OBWODNICA PÓLNOČNA</b> ”	uchwała nr X.98.2011 Rady Miasta Ełku z dnia 30 sierpnia 2011 r., ogłoszona w Dz. Urz. woj. warmińsko - mazurskiego nr 153, poz. 2347 z dnia 18 października 2011 r.	<b>32</b>	238,51
30.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „ <b>ELK - BRAMA MAZUR</b> ”	uchwała nr X.100.2011 Rady Miasta Ełku z dnia 30 sierpnia 2011 r., ogłoszona w Dz. Urz. woj. warmińsko - mazurskiego nr 153, poz. 2348 z dnia 18 października 2011 r.	<b>31</b>	9,36
31.	Zmiana w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „ <b>ELK-SKLEJKI</b> ” oraz w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „ <b>ELK-SKLEJKI II</b> ”	uchwała nr XIX.167.2012 Rady Miasta Ełku z dnia 24 kwietnia 2012 r., ogłoszona w Dz. Urz. woj. warmińsko - mazurskiego z dnia 15 czerwca 2012 r. poz. 1868	• <b>3</b>	• ,99
32.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany „ <b>Elk – Śródmieście</b> ”	uchwała nr XX.179.2012 Rady Miasta Ełku z dnia 29 maja 2012 r. ogłoszona w Dz. Urz. woj. warmińsko - mazurskiego z dnia 12 lipca 2012 r. poz. 2006	<b>36</b>	25,16
33.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany „ <b>Elk – Matejki II</b> ”	uchwała nr XXVII.300.17 Rady Miasta Ełku z dnia 28 lutego 2017 r., ogłoszona w Dz. Urz. woj. warmińsko - mazurskiego poz. 1564 z dnia 6 kwietnia 2017 r.	<b>35</b>	1,99
34.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany „ <b>Elk – osiedle Jeziorna III</b> ”	uchwała nr XXXV.351.17 Rady Miasta Ełku z dnia 29 sierpnia 2017 r., ogłoszona w Dz. Urz. woj. warmińsko - mazurskiego poz. 3980 z dnia 9 października 2017 r.	<b>34</b>	14,65
35.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwana „ <b>Elk – osiedle Jeziorna II</b> ”	uchwała nr XXIX.264.2013 Rady Miasta Ełku z dnia 26 lutego 2013 r. ogłoszona w Dz. Urz. woj. warmińsko - mazurskiego poz. 1464 z dnia 9 kwietnia 2013 r.	<b>2</b>	14,57
36.	Zmiana w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ <b>Elk – Obwodnica Północna</b> ”, zwana „ <b>Elk – Obwodnica Północna II</b> ”	uchwała nr XLII.407.2014 Rady Miasta Ełku z dnia 29 kwietnia 2014 r. ogłoszona w Dz. Urz. woj. warmińsko - mazurskiego poz. 2105 z dnia 5 czerwca 2014 r.	<b>37</b>	3,55

37.	Zmiana w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Elk – Obwodnica Północna” oraz zmiana w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Elk – Konieczki”, zwana „Elk – Obwodnica Północna III”	uchwała nr XLII.408.2014 Rady Miasta Elku z dnia 29 kwietnia 2014 r. ogłoszona w Dz. Urz. woj. warmińsko - mazurskiego poz. 2106 z dnia 5 czerwca 2014 r.	<b>38</b>	12,15
38.	Zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwana „Elk – Piękna, Koszykowa”	uchwała nr XLIV.423.2014 Rady Miasta Elku z dnia 24 czerwca 2014 r. ogłoszona w Dz. Urz. woj. warmińsko - mazurskiego poz. 2619 z dnia 24 lipca 2014 r.	<b>39</b>	0,53
39.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwana „Elk – Kajki IV”	uchwała nr XLIV.426.2014 Rady Miasta Elku z dnia 24 czerwca 2014 r. ogłoszona w Dz. Urz. woj. warmińsko - mazurskiego poz. 2620 z dnia 24 lipca 2014 r.	<b>40</b>	2,42
40.	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Elku, zwana „ELK – PARKOWA II”	uchwała nr XLVII.445.2014 Rady Miasta Elku z dnia 30 września 2014 r., ogłoszona w Dz. Urz. woj. warmińsko - mazurskiego poz. 3689 z dnia 13 listopada 2014 r.	<b>41</b>	2,44
41.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Elk - Sikorskiego”	uchwała nr III.26.15 Rady Miasta Elku z dnia 27 stycznia 2015 r., ogłoszona w Dz. Urz. woj. warmińsko - mazurskiego poz. 871 z dnia 11 marca 2015 r.	<b>42</b>	1,97
42.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Elk – Piękna II”	uchwała nr IV.40.15 Rady Miasta Elku z dnia 24 lutego 2015 r., ogłoszona w Dz. Urz. woj. warmińsko - mazurskiego poz. 1044 z dnia 23 marca 2015 r.	<b>43</b>	1,41
43.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany „Elk – Łukasiewicza II”	uchwała nr IV.41.15 Rady Miasta Elku z dnia 24 lutego 2015 r., ogłoszona w Dz. Urz. woj. warmińsko - mazurskiego poz. 1044 z dnia 23 marca 2015 r.	<b>44</b>	30,29
44.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Elk – Brama Mazur II”	uchwała nr V.56.15 Rady Miasta Elku z dnia 31 marca 2015 r., ogłoszona w Dz. Urz. woj. warmińsko - mazurskiego poz. 2175 z dnia 16 czerwca 2015 r.	<b>45</b>	5,11
45.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Elk – Osiedle Grunwaldzkie”	uchwała nr XI.125.15 Rady Miasta Elku z dnia 27 października 2015 r., ogłoszona w Dz. Urz. woj. warmińsko - mazurskiego poz. 5126 z dnia 22 grudnia 2015 r.	<b>46</b>	25,12
46.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Elk – Gospodarstwo Jeziorowe”	uchwała nr XIII.141.15 Rady Miasta Elku z dnia 22 grudnia 2015 r., ogłoszona w Dz. Urz. woj. warmińsko - mazurskiego poz. 885 z dnia 22 lutego 2016 r.	<b>47</b>	3,23
47.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Elk – Błonie Papieskie II”	uchwała nr XVIII.189.16 Rady Miasta Elku z dnia 26 kwietnia 2016 r., ogłoszona w Dz. Urz. woj. warmińsko - mazurskiego poz. 2426 z dnia 9 czerwca 2016 r.	<b>48</b>	10,38
48.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Elk – Kajki, Tuwima, Miłosza”	uchwała nr XIX.196.16 Rady Miasta Elku z dnia 25 maja 2016 r., ogłoszona w Dz. Urz. woj. warmińsko - mazurskiego poz. 2709 z dnia 5 lipca 2016 r.	<b>49</b>	3,81



49.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Elk – Pilsudskiego”	uchwała nr XX.204.16 Rady Miasta Elku z dnia 23 czerwca 2016 r., ogłoszona w Dz. Urz. woj. warmińsko - mazurskiego poz. 3260 z dnia 4 sierpnia 2016 r.	<b>50</b>	1,66
50.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Elk – Lenpol II”	uchwała nr XVIII.203.16 Rady Miasta Elku z dnia 23 czerwca 2016 r., ogłoszona w Dz. Urz. woj. warmińsko - mazurskiego poz. 3259 z dnia 4 sierpnia 2016 r.	<b>51</b>	8,16
51.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Elk – Warszawska”	uchwała nr XXIV.259.16 Rady Miasta Elku z dnia 29 listopada 2016 r., ogłoszona w Dz. Urz. woj. warmińsko - mazurskiego poz. 52 z dnia 3 stycznia 2017 r.	<b>52</b>	6,09
52.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Elk – Kolonia, Dobrzańskiego”	uchwała nr XXIV.260.16 Rady Miasta Elku z dnia 29 listopada 2016 r., ogłoszona w Dz. Urz. woj. warmińsko - mazurskiego poz. 53 z dnia 3 stycznia 2017 r.	<b>53</b>	3,64
53.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Elk – Garbarska”	uchwała nr XXXV.352.17 Rady Miasta Elku z dnia 29 sierpnia 2017 r., ogłoszona w Dz. Urz. woj. warmińsko - mazurskiego poz. 3982 z dnia 9 października 2017 r.	<b>54</b>	10,23
54.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Elk – Osiedle Grunwaldzkie 2”	uchwała nr XXXVII.370.17 Rady Miasta Elku z dnia 24 października 2017 r., ogłoszona w Dz. Urz. woj. warmińsko - mazurskiego poz. 126 z dnia 5 stycznia 2018 r.	<b>55</b>	13,98
55.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Elk – Miłosza”	uchwała nr XXXIX.387.17 Rady Miasta Elku z dnia 19 grudnia 2017 r., ogłoszona w Dz. Urz. woj. warmińsko - mazurskiego poz. 389 z dnia 18 stycznia 2018 r.	<b>56</b>	2,23
56.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Elk – Obwodnica IV”	uchwała nr XL.399.18 Rady Miasta Elku z dnia 25 stycznia 2018 r., ogłoszona w Dz. Urz. woj. warmińsko - mazurskiego poz. 1164 z dnia 13 marca 2018 r.	<b>57</b>	6,59
<b>RAZEM</b>				<b>1 054,99</b>

#### **4.3.1. PLAN MIEJSCOWY REJONU ULIC: CMENTARNEJ, KOCHANOWSKIEGO, MATEJKI, KOSZYKOWEJ I PIĘKNEJ W ELKU**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic: Cmentarnej, Kochanowskiego, Matejki, Koszykowej, Kilińskiego i Piękiej, został uchwalony 30 grudnia 1997 roku i ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Suwalskiego Nr 7 w dniu 6 lutego 1998 r. Plan w pierwotnym zakresie obejmuje obszar o powierzchni ok. 24,9 ha.

W chwili obecnej część obszaru utraciła moc w związku z podjętymi uchwałami:

- nr XLIX/438/06 Rady Miasta Elku z dnia 26 września 2006 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Elk zwanego „**ELK – Kilińskiego - Targowa**”, ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dnia 1 grudnia 2006 r. nr 185, poz. 2579, zmieniony w części tekstowej uchwałą nr XIX/175/07 Rady Miasta Elku z dnia 20 grudnia 2007 roku, ogłoszoną w Dz. Urz. Woj.

Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 lutego 2008 r. nr 35, poz. 769. Obszar objęty planem wynosi ok. 6,84 ha.

2. nr XXVII.300.17 Rady Miasta Ełku z dnia 28 lutego 2017 r., ogłoszona w Dz. Urz. woj. warmińsko - mazurskiego poz. 1564 z dnia 6 kwietnia 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „**Ełk – Matejki II**”. Obszar objęty planem wynosi ok. 1,99 ha.

Opracowanie objęło teren obowiązującego uprzednio w tych samych granicach planu miejscowego zwanego „Ełk – Matejki”, uchwalonego uchwałą nr XXVII.239.2012 Rady Miasta Ełku z dnia 18 grudnia 2012 roku. Celem zmiany było przede wszystkim uporządkowanie zabudowy oświatowej, szkolnej i warsztatowej na tym obszarze.

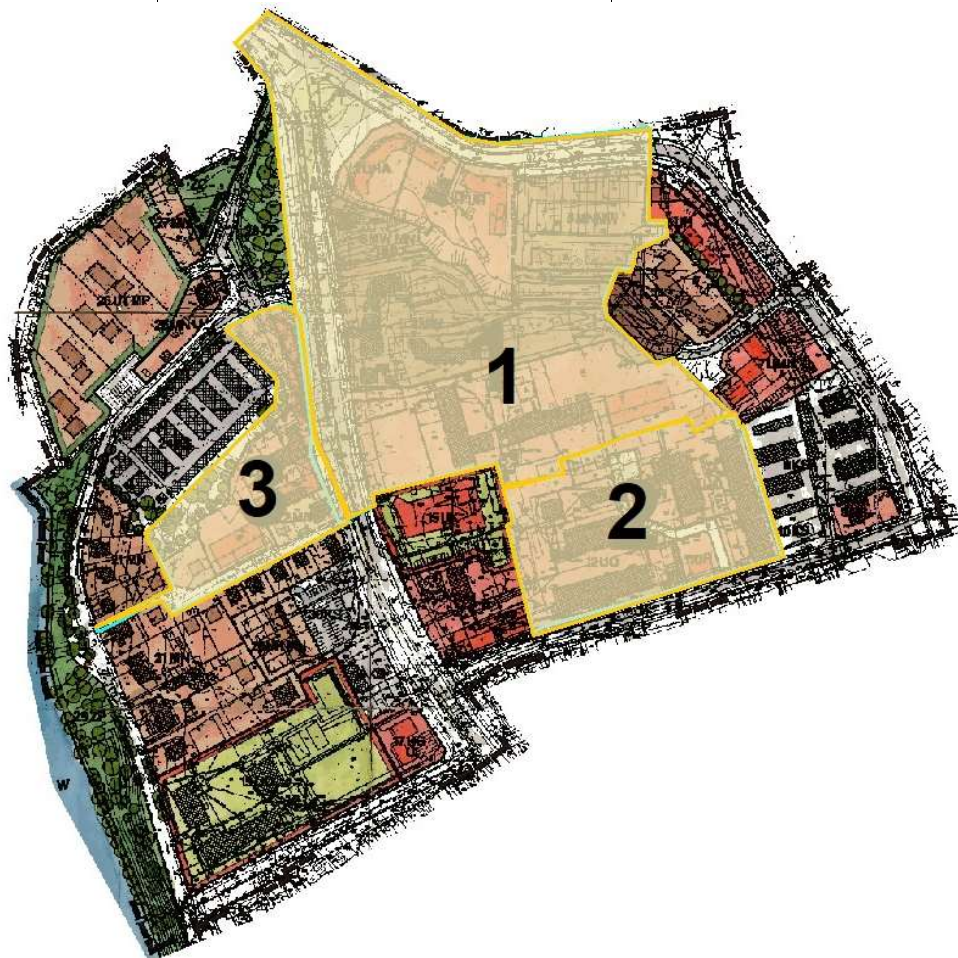
3. nr IV.40.15 Rady Miasta Ełku z dnia 24 lutego 2015 r., ogłoszona w Dz. Urz. woj. warmińsko - mazurskiego poz. 1044 z dnia 23 marca 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „**Ełk – Piękna II**”. Obszar objęty planem wynosi ok. 1,41 ha.

Zmianie, na wniosek właściciela nieruchomości, uległy funkcje kwartałów: części 21MN; 22MN; 23UH; części 24 KS i 04D1/2 o łącznej powierzchni ok. 1,4 ha. Kwartal 22MN, część 23UH i 21MN, zabudowane kompleksem obiektów handlowo-usługowych oraz magazynowych firmy „CHATA” zgodnie z ustaleniami pierwotnego planu częściowo przeznaczone były pod zabudowę mieszkalną jednorodziną (linie podziału między kwartałami MN i UH były liniami orientacyjnymi, co pozwalało na przenikanie funkcji). W związku z inwestycjami właściciela terenu należało doprowadzić do zgodności stanu faktycznego z ustaleniami planu. Zmianie uległa także część kwartału 24KS, faktycznie funkcjonująca jako parking przy sklepie, ponieważ zgodnie z ustaleniami pierwotnego planu był to teren garaży.

Wykaz wniosków złożonych w latach 2014 – 2018 do planu miejscowego rejonu ulic:  
Cmentarnej, Kochanowskiego, Matejki, Koszykowej I Pięknej W Ełku:

Lp.	Wnioskodawca	Wniosek dotyczył	Uwzględniono/ nie uwzględniono
1	Spółka	zmiany funkcji kwartałów: części 21MN; 22MN; 23UH na usługi i handel oraz części 24 KS i 04D1/2 na parking	uwzględniono – zmiana planu uchwalona uchwałą nr IV.40.15 Rady Miasta Ełku z dnia 24 lutego 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk – Piękna II”
2	Osoby fizyczne, spółka	zmiany w zakresie ustaleń kwartału 23 UH na zabudowę mieszkalną wielorodzinną	Nie uwzględniono – brak możliwości usytuowania na przedmiotowym obszarze wysokiej zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej ze względu na ukształtowanie terenu oraz walory krajobrazowe panoramy jeziora

3	Osoby fizyczne	zmiany ustaleń kwartału 03L1/2 w zakresie nieprzekraczalnej linii zabudowy	Nie uwzględniono – odległość linii zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni powinna być zgodna z ustawą o drogach publicznych
---	----------------	----------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



— plany, które straciły moc w wyniku uchwalenia nowych mpzp

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

Sybol w studium	Przeznaczenie w studium	Przeznaczenie w planie	Uwagi o aktualności studium i planu
Bs-16	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z infrastrukturą społeczną i zabudowy związanej z działalnością gospodarczą. Rewaloryzacja istniejącej zabudowy z zachowaniem głównej funkcji strefy. Szczególną uwagę należy zwrócić na kształtowanie panoramy miasta od strony jeziora.	UT - tereny usług turystycznych; MNU – tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej z możliwością rozbudowy o funkcję usługową; KS – tereny jezdni i parkingów; ZP – tereny parków i zieleńców; MP – tereny zabudowy mieszkalno – pensjonatowej; MN – tereny zabudowy jednorodzinnej; UG – tereny usług gastronomicznych; UI – tereny usług innych, nieuciążliwych dla otoczenia; UO – tereny usług oświatowych z dopuszczeniem funkcji usługowej;	Plan aktualny i zgodny z zapisami Studium.  Można rozważyć ewentualnie zmianę planu w zakresie dostosowania aktualnego sposobu zagospodarowania terenów do ustaleń planu. W szczególności chodzi o zabudowę

		<b>ZC</b> – tereny cmentarzy	mieszkańczą jednorodzinną, zlokalizowaną przy ulicy Pięknej (zgodnie z planem jest to obszar zabudowy turystycznej i pensjonatowej) oraz teren obiektu handlowego Kaufland.
<b>Ao-1</b>	teren podlega działaniom ogólnym	<b>UK</b> - tereny usług kultury, <b>UH</b> – tereny usług handlowych, <b>UR</b> - teren usług rzemieślniczych, <b>UMN</b> - teren usług rzemieślniczych i innych, nieuciążliwych dla środowiska z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej <b>KS</b> – teren jezdni i parkingów. <b>MW</b> – teren zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej	

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

- ze względu na specyfikę planu Cmentarna, który na części obszarów dopuszcza przenikanie się funkcji, w wielu przypadkach zupełnie odmiennych, powstały obiekty handlowo-usługowe, które zlokalizowane są w kilku kwartałach, różniących się funkcją. Należy do nich market Kaufland (kwartały 6UH, 5MN, MW, 4MW, 7UMN i 04 KD 1/2). Drugi obiekt, który powstał w obrębie kwartałów o różnych przeznaczeniach - kompleks handlowo-magazynowy marketu budowlanego CHATA (kwartały 23UH, 22MN i 21 MN), obecnie jest położony na obszarze planu „Ełk – Piękna II”, który dostosował ustalenia planistyczne do rzeczywistego zagospodarowania.
- założenia planu zostały zrealizowane prawie w 100% - jedynym obszarem niezagospodarowanym pozostaje teren o pow. ok. 1200 m<sup>2</sup>, oznaczony symbolem 20UH.MN, przeznaczony pod zwartą zabudowę mieszkaniową z usługami w parterze, stanowiący własność osób fizycznych.

#### 4.3.2 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU MIASTA EŁK ZWANEGO „EŁK – KILIŃSKIEGO - TARGOWA”

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany **Ełk - Kilińskiego - Targowa** uchwalony uchwałą nr XLIX/438/06 Rady Miasta Ełku z dnia 26 września 2006 roku, zmieniony w części tekstowej uchwałą nr XIX/175/07 Rady Miasta Ełku z dnia 20 grudnia 2007 roku. Obszar objęty planem leży w centralnej części miasta Ełku, obejmuje teren ograniczony od zachodu ul. Kilińskiego, od północy ul. Targową, a od strony wschodniej i południowej terenami sklepu Kaufland i terenami Parafii Rzymско – Katolickiej.



- teren objęty ustaleniami mpzp Ełk – Błonie Papieskie
- teren objęty ustaleniami mpzp Ełk – Piękna II
- teren wolny od zabudowy

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

Symbol w studium	Przeznaczenie w Studium	Przeznaczenie w planie	Uwagi o aktualności studium i planu
<b>Ao-1</b> teren podlegający działaniom ogólnym	<ul style="list-style-type: none"> <li>· utrzymanie istniejących zasobów w odpowiednim stanie technicznym i estetycznym;</li> <li>· możliwość uzupełnienia, odbudowy, przebudowy obiektów z uwzględnieniem obowiązku nawiązywania nowej zabudowy i zagospodarowania terenów do zagospodarowania już istniejącego, a także uwzględniania charakteru głównej strefy, w której działania te są podejmowane;</li> <li>· rozwój nowych form handlu w kierunku realizacji obiektów handlowych wielkopowierzchniowych i sieciowych.</li> </ul>	<b>MN</b> – tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej; <b>MW</b> – tereny zabudowy mieszkaniowej, wielorodzinnej; <b>U</b> – tereny zabudowy usługowej; <b>E</b> – tereny infrastruktury elektroenergetycznej; <b>KD</b> – tereny dróg publicznych.	Plan aktualny i zgodny z zapisami Studium.

Plan Ełk – Kilińskiego, Targowa został uchwalony dla obszaru obejmującego ok. 5,1 ha. Obecnie jego ustalenia obowiązują na terenie stanowiącym ok. 4,08 ha. W pozostałej części obowiązują dwa inne plany miejscowe, które weszły w życie w późniejszym czasie.

Pierwszy plan, zwany *Ełk - Blonie Papieskie* uchwalony uchwałą nr XXIX.266.2013 Rady Miasta Ełku z dnia 26 lutego 2013 r., zmieniający w ok. 0,95 ha ustalenia planu Ełk – Kilińskiego, Targowa. Natomiast drugim planem zmieniającym ustalenia planu Ełk – Kilińskiego, Targowa, na niewielkiej powierzchni, bo dotyczącej ok. 700 m<sup>2</sup>, jest plan zwany *Ełk - Piękna II*, podjęty uchwałą nr IV.40.15 Rady Miasta Ełku z dnia 24 lutego 2015 r.

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

- Na chwilę obecną plan nie wymaga zmian. Jedna nieruchomości, położona we wschodniej części planu, zajmująca powierzchnię ok. 767 m<sup>2</sup>, przeznaczona w planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i wielorodzinną oraz usługi nieuciążliwe, nie została dotychczas zainwestowana. Jednak procent jaki stanowi w stosunku do całego planu jest tak niewielki (ok. 2%), że możemy mówić o całkowitym wykonaniu jego ustaleń.
- Ewentualne transformacje jakie nastąpią, ograniczą się raczej do przebudowy bądź rozbudowy istniejących obiektów, oraz budowy nowego budynku, na wyżej wspomnianej działce.

### **4.3.3 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „EŁK – KAJKI III”**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla Kajki w Ełku zwany **Ełk - Kajki III** uchwalony uchwałą nr XXXV.335.2013 Rady Miasta Ełku z dnia 24 września 2013 roku. Teren objęty planem, zlokalizowany jest w północno-zachodniej części miasta Ełku, w bezpośrednim sąsiedztwie jeziora ełckiego.

Pierwotnie plan obowiązywał na obszarze obejmującym pow. ok. 32 ha. Wskutek uchwalenia w późniejszych latach, 2015 - 2016, dwóch innych planów miejscowych, jego ustalenia straciły moc w odniesieniu do powierzchni stanowiącej ok. 4,15 ha.

Jednym z planów, który częściowo zmienił przeznaczenie planu Ełk - Kajki III, jest plan "Ełk - Gospodarstwo Jeziorowe", podjęty w 2015 roku (3,15 ha). Przemiana polegała głównie na ustaleniu nowych zasad obsługi komunikacyjnej poprzez zabezpieczenie dodatkowego dojazdu do działek właściciela terenu gospodarstwa rybackiego oraz zmianę przeznaczenia terenów i określenia sposobów ich zagospodarowania oraz zabudowy w sposób umożliwiający realizację planowanych zamierzeń inwestycyjnych.

Drugim dokumentem, który w 2016 roku zmienił częściowo ustalenia planu Ełk - Kajki III jest plan zwany, Ełk – Kajki, Tuwima, Miłosza. W odniesieniu do tej zmiany jest ona niewielka, w pierwotnym układzie teren ten stanowił drogę publiczną klasy głównej, a w nowo obowiązującym planie jest drogą publicznej klasy zbiorczej.



- teren objęty ustaleniami mpzp Ełk – Kajki, Tuwima, Miłosza
- teren objęty ustaleniami mpzp Ełk – Gospodarstwo Jeziorowe
- tereny wolne od zabudowy

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

Symbol w studium	Przeznaczenie w Studium	Przeznaczenie w planie	Uwagi o aktualności studium i planu
<b>Ds-3</b>	Dla terenu sporządzony jest miejscowy plan zagospodarowania głównie pod budownictwo mieszkaniowe. Poza kompleksowym wyposażeniem terenu w systemie komunikacji i infrastruktury technicznej, szczególną uwagę należy zwrócić na ustalenie warunków ochrony walorów panoramy miasta od strony jeziora oraz ochronę wód jeziora przed zanieczyszczeniami. Wnioskowana jest zmiana niniejszego planu w zakresie rozwoju terenu gospodarstwa rybackiego z usługami towarzyszącymi funkcji turystycznej.	<b>E</b> - trafostacja oznaczona symbolem <b>K</b> - obiekty infrastruktury kanalizacyjnej <b>KP</b> - teren parkingu samochodowego <b>MN</b> - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej <b>MN/U</b> - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej <b>MW</b> - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej <b>MW/U</b> - tereny zabudowy mieszkaniowej	Plan zgodny z zapisami Studium.
<b>Ao-2</b> <b>Ao-3</b> <b>Ao-4</b> podlegające działaniom ogólnym	- utrzymanie istniejących zasobów w odpowiednim stanie technicznym i estetycznym; - możliwość uzupełnienia, odbudowy, przebudowy obiektów z uwzględnieniem obowiązku nawiązywania nowej zabudowy i zagospodarowania terenów do zagospodarowania już istniejącego, a także uwzględniania charakteru głównej strefy, w której działania te są podejmowane; - rozwój nowych form handlu w kierunku realizacji obiektów handlowych wielkopowierzchniowych i sieciowych.	wielorodzinnej i usługowej <b>RU/UT</b> - tereny gospodarstw rybackich i usług turystyki <b>U</b> - tereny zabudowy usług nieuciążliwych <b>UO/US</b> - teren zabudowy usług oświaty i usług sportu <b>US</b> - teren usług sportu i rekreacji <b>Usp</b> - teren zabudowy usługowej – stacja paliw <b>UT</b> - teren zabudowy usług	
<b>As-5</b>	Teren objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego głównie pod budownictwo mieszkaniowe. Przy realizacji zagospodarowania terenu szczególną uwagę należy zwrócić na kompleksowe wyposażenie terenu w system infrastruktury technicznej i zieleni komunalnej, a także powiązania z zabudową mieszkaniową wzdłuż brzegu Jeziora Ełckiego i prawidłowego kształtowania sylwetki miasta widocznej z jeziora i ul. 11 Listopada. Kontynuacja zabudowy wg ustaleń mpzp „Ełk – Kajki II”.	turystyki <b>WS</b> - tereny wód płynących i stojących <b>ZC</b> - tereny cmentarzy <b>ZD</b> - teren ogródków działkowych <b>ZL</b> - tereny parku leśnego <b>ZP</b> - tereny zieleni urządzonej, wypoczynku i rekreacji <b>ZP/US</b> - teren zieleni urządzonej, usług sportu i rekreacji	
<b>As-6</b> podlegający działaniom	obszary zabudowane śródmieścia, położone w strefie centralnej, poddane być muszą procesom rehabilitacyjnym, ze zwróceniem uwagi na	<b>KDGP</b> - teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego	



szczególnym	likwidację niskich źródeł emisji zanieczyszczeń.  Obszar śródmieścia - „Centrum”, wymagający rehabilitacji zasobów mieszkaniowych. Przy projektowaniu zagospodarowania tego terenu należy uczynić układ przestrzeni publicznych, m.in. przez zaprojektowanie ciągu pieszego wzdłuż ulicy Armii Krajowej, na odcinku od dworca do ul. Wojska Polskiego. Ustalono zasady rewitalizacji tych terenów, które przedstawiono w Programie Rewitalizacji Elku, sporządzonym w 2008 r.	<b>KDG</b> - tereny dróg publicznych klasy głównej <b>KDD</b> - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej <b>KDW</b> - tereny dróg wewnętrznych <b>KPJ</b> - ciąg pieszo-jezdny <b>CP</b> - ciągi piesze	
-------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Oceniając dynamikę realizacji planu i kierunki jego zmian można stwierdzić:

- Zainwestowanie terenu na chwilę obecną wynosi ok. 87% i obejmuje w głównej mierze tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- Działkami niezabudowanymi są od kilku lat te same tereny. Wchodzą one w granice kwartałów oznaczonych symbolami U-20, U-21 i U-23, które są przeznaczone w planie pod usługi nieuciążliwe, UT-27 i UT-29 przeznaczone pod usługi turystyki, przy czym dla działki w kwartale UT-29 plan przewiduje usługi turystyki w zakresie obiektów hotelarskich. Ponadto niezainwestowana jest część terenu US-25, przeznaczonego pod usługi sportu i rekreacji oraz część kwartałów MN/U-13 i MN/U-14, dla których plan przewiduje zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową.
- Wśród terenów wciąż niezagospodarowanych zgodnie z ustaleniami planu, znalazł się także kwartał przyjeziorny, oznaczony jako ZP/US-49, dla którego plan przewiduje przeznaczenie pod zieleń urządzoną, usługi sportu i rekreacji.
- Tereny wolne od zabudowy stanowią łącznie powierzchnię ok. 3,56 ha, w tym:
  - obszary U-20 i U-21, o łącznej powierzchni ok. 1,3 ha, w zdecydowanej większości stanowią działki prywatne - ok. 1,2 ha,
  - teren U-23, o pow. ok. 0,2 ha, w przeważającej części jest własnością miasta (tj. ok. 0,17 ha),
  - tereny UT-27 (0,23 ha) i UT-29 (0,62 ha) oraz ZP/US-49 (ok. 0,47 ha), w całości stanowią własność miasta,
  - teren US-25 (0,40 ha), w całości stanowią nieruchomości prywatne,
  - tereny MN/U-13 (ok. 436 m<sup>2</sup>) i MN/U-14 (1288 m<sup>2</sup>) - nieruchomości prywatne,
- Tereny wciąż niezainwestowane to obszar stanowiący pozostałe ok. 13% całego planu.
- Przemiany jakie dokonują się na podstawie ustaleń planu, polegać będą przede wszystkim zagospodarowaniu terenów wolnych oraz uporządkowaniu istniejących przestrzeni i ich przeznaczeniu zgodnie ze stanem faktycznym.

#### 4.3.4 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „EŁK – OSIEDLE JEZIORNA”

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – osiedle Jeziorna” został uchwalony uchwałą nr XLVI/396/06 Rady Miasta Ełku z dnia 23 maja 2006 roku. Obejmuje obszar pomiędzy ulicą Grajewską i Jeziorem Ełckim do terenów szpitala miejskiego przy ul. Baranki.



teren niezagospodarowany

— plany, które straciły moc w wyniku uchwalenia nowych mpzp

— teren predysponowany do przeprowadzenia zmiany miejscowego planu

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

Oznaczenie w Studium	Przeznaczenie w Studium	Przeznaczenie w planie miejscowym	Uwagi o aktualności Studium i planu
<b>Bs-13</b>	Teren objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – osiedle Jeziorna”. Obszar w kwartale przeznaczony jest głównie 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 kształtowaniu zabudowy przy ul. Grajewskiej jako wizytówki miasta.	<b>UH</b> - usługi handlu, <b>UI</b> - usługi inne, <b>KS</b> - ulice, place i parkingi, <b>MW</b> - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, <b>UO</b> - usługi oświatowe, <b>ZP</b> - zieleń urządzona, <b>MN</b> - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, <b>UK</b> - usługi kultury, <b>UT</b> - usługi turystyczne, <b>ZS</b> - zieleń i urządzenia sportowe	Plan aktualny i zgodny z zapisami studium. Jedyne do zmiany podlega kwartał 92KW (droga wewnętrzna), który w chwili obecnej nie może być zrealizowany zgodnie z jego przeznaczeniem.
<b>Ds-6</b>	Dla terenu sporządzony jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – osiedle Jeziorna”. Przedmiotowy obszar przeznaczony jest głównie pod usługi i urządzenia sportowo – rekreacyjne oraz zieleń 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. Na wąskim przesmyku jeziora proponuje się wykonanie mostu dla połączenia ciągu pieszo – rowerowego z kompleksem leśnym po drugiej stronie jeziora oraz wykonanie ogólnodostępnej plaży wraz z infrastrukturą rekreacyjno – wypoczynkową.	<b>UT/ZS</b> - usługi turystyczne tereny rekreacyjno - sportowe.	
<b>Bs-14</b>	Teren wnioskowany do zabudowy obiektem handlowym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> .	<b>50 UH, UI, KS</b> - zespoły handlowo usługowe i parkingi	

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

- obszar objęty planem jest najbardziej dynamicznie rozwijającym się obszarem miasta. Plan miejscowy w obecnych granicach jest zrealizowany w ok. 80%.
- w pierwszym kwartale 2013 r. uchwalone zostały dwie zmiany miejscowego planu, zwane: „Ełk – osiedle Jeziorna” oraz „EŁK – OSIEDLE JEZIORNA II”.

Pierwsza zmiana planu miała na celu zmniejszenie ilości terenów komunikacyjnych i zmianę w części zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na dynamiczniej rozwijającą się

zabudowę wielorodzinną.

Druga zmiana planu miała w szczególności na celu zmniejszenie ilości terenów komunikacyjnych i przeznaczenie ich pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz dopuszczenie na jednym z obszarów wielkopowierzchniowego obiektu handlowego o pow. powyżej 2000 m<sup>2</sup>, którego lokalizacja została wpisana do ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku.




W dniu 29 sierpnia 2017 roku uchwałą nr XXXV.351.17 uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany „Ełk – osiedle Jeziorna III”, który w całości zmienił ustalenia zmiany miejscowego planu, zwanej „Ełk – osiedle Jeziorna”. Zmiana ustaleń tego planu nadała jednolite przeznaczenie dla całości terenów, stanowiących najbliższe sąsiedztwo działek, będących własnością Spółki „Dom Ełcki” oraz nieruchomości Gminy Miasta Ełku.

- w planie miejscowym pozostał jeden kwartał, zlokalizowany w północno – wschodniej części planu, oznaczony symbolem 92 KW (droga wewnętrzna), który w chwili obecnej nie może być zrealizowany zgodnie z jego przeznaczeniem. Droga ta przebiega przez grunty prywatne (grunty zabudowane), a właściciele nieruchomości nie wyrażają zgody na budowę drogi. W chwili obecnej istnieje problem skomunikowania nieruchomości z drogi krajowej (ul. Grajewskiej). W związku z tym należy rozważyć możliwość przeprowadzenia zmiany miejscowego planu na tym obszarze, polegającej na wprowadzeniu nowych rozwiązań komunikacyjnych zgodnych z przepisami prawa.

#### **4.3.5 PLAN MIEJSCOWY SUWAŃSKIEJ SPECJALNEJ STREFY EKONOMICZNEJ PODSTREFY 2**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych po zachodniej stronie ul. Przemysłowej obejmujących obszar 2 *Podstrefy Suwańskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Ełku* – uchwalono Uchwałą Nr XLVII/362/98 Rady Miasta w Ełku z dnia 2 czerwca 1998 roku, ogłoszono w Dz. Urz. woj. suwańskiego, Nr 45 poz. 237 z dnia 17.07.1998 roku. Obejmuje obszar pomiędzy ul. Przemysłową i rzeką Ełk oraz linią wąskotorową PKP S.A. od południa i rowem od północy. Powierzchnia objęta planem wynosi ok. 96 ha.



-  granica obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi
-  teren zagospodarowany
-  teren objęty przystąpieniem do zmiany mpzp

Wykaz wniosków złożonych w latach 2014 – 2018 do planu miejscowego Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej Podstrefy 2:

Lp.	Wnioskodawca	Wniosek dotyczył	Uwzględniono/ nie uwzględniono
1	Osoby fizyczne	zmiany funkcji kwartału 6ZN z zieleni na usługi i rzemiosło	uwzględniono – przystąpiono do opracowania mpzp obejmującego m. in. przedmiotowy teren na mocy uchwały nr XLIV.439.18 z dnia 24 kwietnia 2018 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk – Lazurowa”

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

Symbol w studium	Przeznaczenie w studium	Przeznaczenie w planie	Uwagi o aktualności studium i planu
Cs-4	Obszar strefy ekonomicznej miasta. Dla części obszaru opracowany jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla zorganizowanej działalności inwestycyjnej. Przy zagospodarowaniu tego terenu należy zapewnić dojazd do każdej nieruchomości, kształtować przestrzeń publiczną, parkingi i tereny zieleni umożliwiające czytelność założenia urbanistycznego związanego z zabudową produkcyjno – składową. Tereny predysponowane do zabudowy wolnych przestrzeni w ramach uzupełnień z uwzględnieniem głównych funkcji strefy.	<b>P, S, B</b> – tereny przemysłu, składów, budownictwa oraz istniejące budynki do adaptacji; <b>UR</b> - tereny usług i rzemiosła; <b>MN.U</b> - tereny mieszkalnictwa w połączeniu z usługami; <b>ZN</b> - tereny zieleni nieurządzonej, <b>W</b> - tereny wód otwartych <b>KK</b> – tereny kolejowe.	Plan jest zgodny ze studium realizuje zapisy studium. Obowiązujące granice terenów zalewowych powinny zostać uwzględnione na rysunku planu.
Cs-3	Część terenu objęta jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który powinien ustalać szczegółowe warunki powiązań przyrodniczych z terenem Cs-4, w celu zachowania ciągłości systemu przyrodniczego miasta.	<b>ZP, US</b> – tereny zieleni parkowej, połączone z urządzeniami sportowymi,	

Część terenu objętego planem, położona w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Ełk, znajduje się w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, zgodnie z przekazanymi przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie (obecnie Wody Polskie) w 2015 r. nowymi mapami zagrożenia powodziowego i ryzyka powodziowego. W związku z tym obowiązujące granice terenów zalewowych powinny zostać uwzględnione na rysunku planu. W tekście planu natomiast należałoby umieścić stosowne zapisy, mówiące o tym, że sposób zagospodarowania części nieruchomości powinien uwzględniać możliwość występowania zagrożenia powodziowego. Zagrożenie to nie obejmuje jednak obszarów, przeznaczonych pod zabudowę czy działania inwestycyjne. Zagrożone są natomiast tereny zieleni, w związku z czym ich zagospodarowanie powinno być prowadzone w oparciu o przepisy zawarte w Prawie wodnym.

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

- ustalenia i podstawowe funkcje planu mają na celu rozwój gospodarczy miasta;
- duża część obszaru planu jest wyłączona z zabudowy ze względu na sąsiedztwo rzeki Ełki i związane z nią ryzyko powodziowe;

- obszar jest bardzo dobrze skomunikowany dzięki położeniu przy obwodnicy miasta, ponadto lokalizacja w obrębie Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej pozwala na korzystanie z preferencyjnych warunków rozwoju przedsiębiorstw;
- sieć dróg lokalnych, należących do SSSE, jest wystarczająca do obsługi poszczególnych działek, jednak nie wszystkie działki mają pełne uzbrojenie;
- rozwój tego terenu następuje dość powoli, jednak sukcesywnie powstają na tym obszarze nowe przedsiębiorstwa. Obecnie zainwestowane działki stanowią ok. 34% terenu. Należy jednak wziąć pod uwagę, że znaczna część obszaru planu jest wyłączona z inwestowania ze względu na zagrożenie powodziowe.

#### **4.3.6 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "EŁK – BŁONIE PAPIESKIE"**

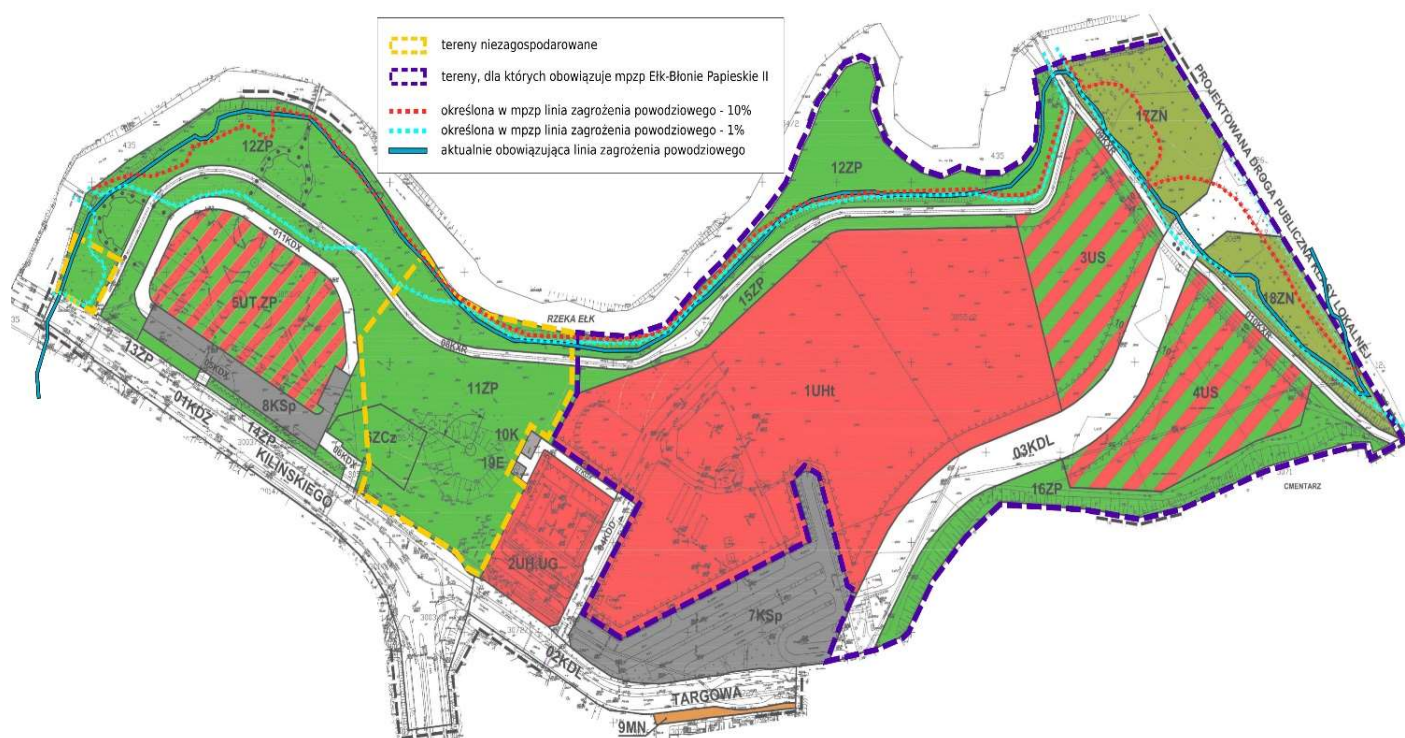
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Błonie Papieskie” uchwalono Uchwałą nr XXIX.266.2013 Rady Miasta Ełku z dnia 26 lutego 2013 r. Plan w pierwotnym zakresie obejmuje obszar o powierzchni ok. 18,21 ha.

W chwili obecnej około 60% powierzchni planu utraciło moc w wyniku uchwalenia przez Radę Miasta Ełku zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanej „Ełk - Błonie Papieskie II” o powierzchni ok. 10,37 ha zatwierdzonej uchwałą nr XVIII.189.16 Rady Miasta Ełku z dnia 26 kwietnia 2016 r. Zmianie uległo przeznaczenie kwartałów oznaczonych symbolami 1UHt, 3US, 4US, 12ZP, 15ZP, 16ZP, 17ZN i 18ZN oraz zmiana przebiegu drogi oznaczonej symbolem 03KDL.

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

Symbol w studium	Przeznaczenie w studium	Przeznaczenie w planie	Uwagi o aktualności studium i planu
As-8	Teren objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z przeznaczeniem pod funkcje usługowe, rekreacyjne i turystyczne, z zabudową o charakterze lekkich konstrukcji parterowych niepodpiwniczonych z zielenią towarzyszącą, w tym zielenią parkową. Obecnie prowadzona jest procedura, mająca na celu zmianę ww. planu. Nowe zapisy umożliwią realizację zabudowy usługowej i handlowej o większej intensywności. Należy zwrócić szczególną uwagę na ograniczenia tego terenu, wynikające z warunków geotechnicznych. Należy także	<b>UHt</b> – teren targowiska miejskiego <b>(ustalenia utraciły moc)</b> <b>UH,UG</b> - teren usług handlu i gastronomii <b>UT,ZP</b> – tereny rekreacyjne, wypoczynkowe <b>US</b> - tereny sportowe <b>(ustalenia utraciły moc)</b> <b>KSp</b> – teren parkingów <b>ZP, ZN</b> – tereny zieleni parkowej i naturalnej <b>(dla części terenów ustalenia utraciły moc)</b> <b>ZCz</b> – teren zabytkowego cmentarza <b>E</b> – teren urządzeń infrastruktury technicznej <b>K</b> – teren szaletu miejskiego <b>KDZ, KDD, KDX, KXR</b> – tereny	Plan zgodny z zapisami Studium.  Obecnie około 60% planu utraciło moc

	uwzględnić powiązania tego obszaru z sąsiednią zabudową mieszkaniową i istniejącą zielenią, tak aby powstał jednolity system przyrodniczy na wszystkich tych terenach.	komunikacji publicznej
Ao-1	teren podlega działaniom ogólnym	<b>MN</b> – teren zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej <b>KDL</b> – tereny komunikacji publicznej <b>(ustalenia utraciły moc)</b>



W granicach terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania „Elk – Błonie Papieskie” zostały umieszczone stosowne zapisy wynikające ze studium Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie Zarząd Zlewni w Giżycku dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej Etap-II – rzeka Elk – rok 2006, które obowiązywało w chwili sporządzania planu.

Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie (obecnie Wody Polskie) w 2015 r. przekazał nowe mapy zagrożenia powodziowego i ryzyka powodziowego.

W związku z tym, ustalono, że określone w mpzp zasięgi obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, są nieaktualne i plan wymaga w tym zakresie aktualizacji.

W latach 2014 – 2018 nie wpłynęły żadne wnioski do planu „Elk – Błonie Papieskie”

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

- założenia planu zostały zrealizowane w ok. 70% - powstało zagospodarowanie placu „Jana Pawła II”, wykonano także modernizację ulicy Kilińskiego z jednopasmowej



na dwupasmową z rondem turbinowym na skrzyżowaniu ulic Kilińskiego i Targowej.

- obszarami które mają możliwość dalszego zagospodarowania są tereny przeznaczone pod zieleń parkową i stanowiące teren zabytkowego cmentarza epidemiologicznego, które wymagają urządzenia i odpowiedniego wyeksponowania jako ważna część krajobrazu kulturowego miasta.

#### **4.3.7 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "EŁK - LENPOL"**




Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu po byłym przedsiębiorstwie "Lenpol" zwany „*Elk – Lenpol*“ uchwalono uchwałą Rady Miasta Ełku nr VI/39/99 w dniu 12 marca 1999 r. Plan ten obejmuje obszar o powierzchni ok. 22 ha, jest to teren po dawnej roszarni Inu położony nad brzegiem rzeki Ełk, w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych (PKP S.A.) oraz wewnętrznej drogi przemysłowej.

W chwili obecnej część obszaru utraciła moc w związku z podjętą uchwałą nr XVIII.203.16 Rady Miasta Ełku z dnia 23 czerwca 2016 r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk – Lenpol II”, ogłoszoną w Dz. Urz. woj. warmińsko - mazurskiego poz. 3259 z dnia 4 sierpnia 2016 r. Plan ten obejmuje powierzchnię ok. 8,15 ha, z czego ok. 5,89 ha znajduje się w obrębie mpzp „Ełk – Lenpol”.

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

<b>Symbol w studium</b>	<b>Przeznaczenie w studium</b>	<b>Przeznaczenie w planie</b>	<b>Uwagi o aktualności studium i planu</b>
<b>Cs-4</b>	Obszar strefy ekonomicznej miasta. Dla części obszaru opracowany jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla zorganizowanej działalności inwestycyjnej. Przy zagospodarowaniu tego terenu należy zapewnić dojazd do każdej nieruchomości, kształtować przestrzeń publiczną, parkingi i tereny zieleni umożliwiające czytelność założenia urbanistycznego związanego z zabudową produkcyjno – składową. Tereny predysponowane do zabudowy wolnych przestrzeni w ramach uzupełnień z uwzględnieniem głównych funkcji strefy.	<b>PS</b> - tereny przemysłowo – składowe; <b>UC</b> – tereny usług cmentarnych; <b>UR</b> – tereny usług rzemieślniczych; <b>ZC</b> – tereny zieleni cmentarnej; <b>M</b> – tereny zabudowy mieszkaniowej; <b>KL, KD, KP</b> – tereny komunikacji publicznej; <b>TE</b> – tereny obsługi urządzeń technicznych.	Plan zgodny z ustaleniami Studium pod względem przeznaczenia poszczególnych obszarów.  Plan nie zawiera oznaczenia terenu zagrożenia powodziowego o prawdopodobieństwie 1% określonego w Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej
<b>Cs-3</b>	Część terenu objęta jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który powinien ustalać szczegółowe warunki powiązań przyrodniczych z terenem Cs-4 w celu zachowania ciągłości systemu przyrodniczego miasta.	<b>Z</b> – tereny zieleni publicznej, <b>UR</b> – tereny usług rzemieślniczych; <b>M</b> – tereny zabudowy mieszkaniowej.	



-  tereny niezagospodarowane
-  granica obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi
-  plany, które straciły moc w wyniku uchwalenia nowych mpzp

Część terenu objętego planem, położona w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Ełk, znajduje się w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, zgodnie z przekazanymi przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie (obecnie Wody Polskie) w 2015 r. nowymi mapami zagrożenia powodziowego i ryzyka powodziowego. W związku z tym obowiązujące granice terenów zalewowych powinny zostać uwzględnione na rysunku planu. W tekście planu natomiast należałoby umieścić stosowne zapisy, mówiące o tym, że sposób zagospodarowania części nieruchomości powinien uwzględniać możliwość występowania zagrożenia powodziowego. Zagrożenie to nie obejmuje jednak obszarów, przeznaczonych pod zabudowę czy działania inwestycyjne. Zagrożony jest niewielki obszar, przeznaczony pod zieleń, w związku z czym jego zagospodarowanie powinno być prowadzone w oparciu o przepisy zawarte w Prawie wodnym.

Wykaz wniosków złożonych w latach 2014 – 2018 do planu miejscowego terenu po byłym przedsiębiorstwie „Lenpol”, zwanego „Ełk – Lenpol“:

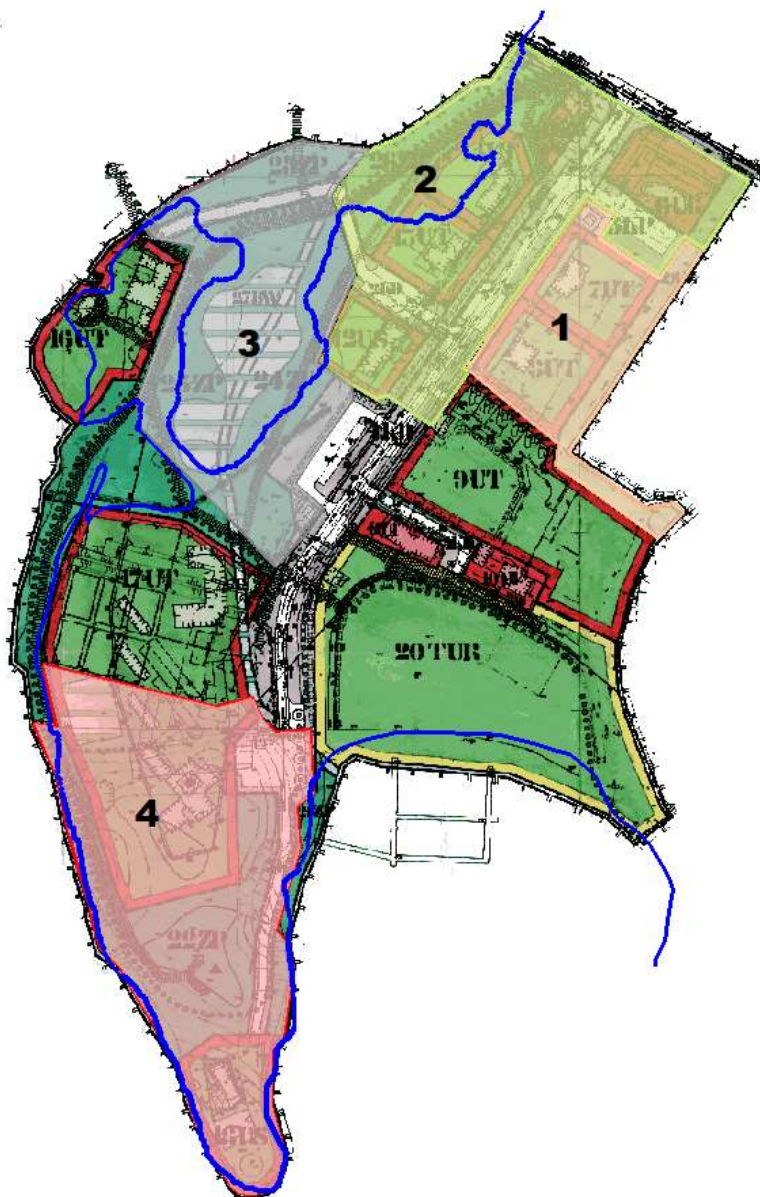
Lp.	Wnioskodawca	Wniosek dotyczył	Uwzględniono/ nie uwzględniono
1	Spółka	zmiany funkcji kwartału 2KL na funkcję zgodną z zagospodarowaniem terenów przyległych (handlowo-usługową)	uwzględniono – zmiana planu uchwalona uchwałą nr XVIII.203.16 Rady Miasta Ełku z dnia 23 czerwca 2016 r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk – Lenpol II”

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

- przedmiotowy teren zachowuje podstawowe funkcje obszaru działającego już wcześniej jako przemysłowo – składowy;
- obszar objęty planem wymaga znacznej rewitalizacji, ponieważ tereny zielone są zdegradowane, brak jest też infrastruktury komunikacyjnej – obszary parkingów wyznaczone w planie (9KP i część 11KP) nie są urządzone, a sieć dróg jest w większości nieutwardzona, co powoduje znaczne utrudnienia dla firm działających na tym terenie oraz ich klientów.
- plan daje możliwość uporządkowania terenu i poprawy jakości środowiska poprzez wprowadzenie i uporządkowanie terenów zielonych oraz wprowadzenie nowych technologii, przyjaznych środowisku;
- obszar objęty planem został zagospodarowany niemalże w całości, oprócz terenu zieleni przyległego do rzeki niezagospodarowane pozostaje ok. 1 ha nieruchomości budowlanych, co stanowi ok. 5% obszaru planu.

**4.3.8 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „EŁK – CYPEL”**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ul. Kilińskiego, rzeką Ełk, terenem Zgromadzenia Sióstr Benedyktynek Misjonarek i jez. Ełk, zwany **Ełk – Cypel**, uchwalono uchwałą nr XI/87/99 Rady Miasta Ełku z dnia 7 lipca 1999 roku. Obszar planu obejmujący powierzchnię ok. 12,5 ha leży w strefie przyjeziornej Jeziora Ełckiego.



1 teren objęty ustaleniami mpzp Ełk – Parkowa

2 teren objęty ustaleniami mpzp Ełk – Parkowa II

3 teren w trakcie realizacji projektu (Park Kopernika) tereny o funkcji rekreacyjno-turystycznej

4 tereny wolne od zabudowy

— granice obszarów zalewowych

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

Symbol w studium	Przeznaczenie w studium	Przeznaczenie w planie	Uwagi o aktualności studium i planu
Ds-7	Teren jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Cypel”, z przeznaczeniem terenów pod	KD - tereny komunikacji publicznej UGH - tereny usług handlowo-gastronomicznych UT - tereny usług	Plan zgodny z ustaleniami Studium pod względem przeznaczenia poszczególnych obszarów.  Plan nie zawiera oznaczenia terenu

	<p>usługi turystyczne i zieleni parkową. Z uwagi na ekspozycję terenu w panoramie miasta od strony jeziora należy wprowadzić elementy identyfikacji przestrzennej (oznaczone na rysunku „Polityka przestrzenna”).</p>	<p>turystycznych  US - tereny usług sportowych  UI - tereny usług innych  TUR - terenowe urządzenia rekreacyjne  ZP - tereny zieleni parkowej  BW - tereny budowli wodnych</p>	<p>zagrożenia powodziowego o prawdopodobieństwie 1% należy dostosować do zapisów wynikających z map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego (ISOK)</p> <p>Ponadto w Studium należy zaktualizować zapisy dotyczące przeznaczenia terenu Ds-7</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Plan Ełk – Cypel został uchwalony dla obszaru zajmującego ok. 14 ha. Wskutek uchwalenia, w późniejszym czasie dwóch innych planów miejscowych, zwanych Ełk - Parkowa i Ełk - Parkowa II, wchodzących swoim zakresem w jego granice, ustalenia planu Ełk - Cypel straciły moc w stosunku do powierzchni stanowiącej ok. 2,45 ha.

Przedmiotowe zmiany miały wprowadzić m.in. możliwość realizacji obiektu gastronomicznego oraz zabudowę usługową o funkcji handlowej, biurowej lub innej z wykluczeniem usług uciążliwych dla otoczenia.

Wszystkie zmiany wprowadzone do planu Ełk – Cypel, objęły łącznie powierzchnię stanowiącą ok. 3,35 ha.

Część planu, oznaczona w Studium symbolem Ds-7 znalazła się w granicach terenów zakwalifikowanych do obszarów map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego, opracowanych w ramach projektu ”Informatyczny System Osłony Kraju przed nadzwyczajnymi zagrożeniami” (ISOK) przez Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej PIB – Centra Modelowania Powodzi i Suszy w Gdyni, Poznaniu, Krakowie i we Wrocławiu.

Obowiązujące ustalenia planu nie uwzględniają tych zapisów, w związku z czym zachodzi potrzeba ich regulacji.

Realizacja przewidzianego w planie zagospodarowania, na terenach oznaczonych na rysunku planu – jako obszary zagrożenia lub ryzyka powodziowego, wymagają posiadania ważnej decyzji Ministra właściwego do spraw gospodarki wodnej albo Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, zwalniającej z zakazu wykonywania robót na obszarze zagrożenia lub ryzyka powodziowego.

Oceniając dynamikę realizacji planu i kierunki jego zmian można stwierdzić, jak niżej.

- Obecnie w granicach planu znajduje się ok. 2,65 ha terenów wolnych od zabudowy (25% pow. planu). Część z nich jest własnością miasta, natomiast część stanowi własność prywatną.
- Na obszarze o powierzchni ok. 1,90 ha, znajdującym się wzdłuż rzeki i okalającym stawy,

trwają zaawansowane prace, dotyczące realizacji kolejnego już etapu projektu rekreacyjno-turystycznego, zwanego „Park Kopernika”. Projekt ten ma na celu uporządkowanie terenu, zgodnie z przeznaczeniem wskazanym w planie.

Biorąc pod uwagę powyższe, po zakończeniu prac związanych z realizacją Parku Kopernika, zainwestowanie planu będzie wynosiło ok. 75%.

- Rada Miasta Ełku podjęła uchwałę nr III.25.15 z dnia 27 stycznia 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Jezioro Ełckie”, mającej na celu m.in. określenie zasad dotyczących realizacji obiektów na powierzchni jeziora Ełckiego.

W bliskim i bezpośrednim sąsiedztwie terenów wolnych od zabudowy, czyli terenów oznaczonych symbolami 17UT, 18US, 21ZP i 22ZP, projekt planu Jezioro Ełckie, w ramach zagospodarowania dopuszcza usługi turystyczne, a w tym lokalizowanie, z uwzględnieniem przepisów odrębnych m.in.:

- obiektów usługowych, związanych z obsługą ruchu turystycznego (hotel, gastronomia, centrum konferencyjne), pomostów i marin, wyłącznie powiązanych z obiektem usługowym;
  - obiektów związanych z wypożyczalnią sprzętu wodnego, przystanią wodną, z pochylniami do slipowania łodzi;
  - plaży, kąpielisk;
  - obiektów i urządzeń sportów wodnych, w tym wyciągów nart wodnych;
  - urządzeń infrastruktury technicznej, w tym urządzeń mających na celu poprawę stanu wód jeziora.
- Wyjątkowa lokalizacja terenu w sąsiedztwie jeziora i rzeki, niejako skłania do jego pełnego wykorzystania, ponieważ w mieście nie mamy zbyt wielu przestrzeni publicznych przeznaczonych do wypoczynku;
  - Istniejącą w granicach planu zieleni należy uporządkować i dokonać nowych zadrzewień czy zakrzewień;
  - Tereny wciąż wolne od zabudowy, bezpośrednio przyległe do jeziora, należy wykorzystać pod różnego rodzaju obiekty oraz urządzenia turystyczne (gastronomiczne, sportowe czy noclegowe), z uwzględnieniem granic terenów zagrożonych powodzią;
  - Pozostałe tereny, których potencjał nie został w pełni wykorzystany, a które albo zostały zagospodarowane jedynie w części albo wymagają remontów czy przebudowy, warto rewitalizować.
  - Z chwilą uchwalenia planu Jezioro Ełckie, niezagospodarowane dotąd tereny zostaną

zainwestowane i uporządkowane w powiązaniu z jego ustaleniami, dającymi większe możliwości rozwojowe. W perspektywie, takie wykorzystanie terenu zwiększy jego atrakcyjność i popularność, przyciągając turystów sezonowych oraz lokalną społeczność. Mając na względzie wiodącą funkcję terenu, należy dążyć do jego maksymalnej transformacji.

#### **4.3.9 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, ZWANY „EŁK-PÓLWYSEP”.**

Plan miejscowy PÓLWYSEP został uchwalony uchwałą nr XVIII/161/2000 Rady Miasta Ełku z dnia 26 kwietnia 2000 r. Plan obejmuje niewielki obszar położony pomiędzy ul. Wojska Polskiego, ul. Grunwaldzką i terenami zieleni rekreacyjnej nad Jeziorem Ełkim. Plan sporządzono ze względu na potrzebę lokalizacji szkoły wyższej – Wyższej Szkoły Finansów i Zarządzania w Białymstoku, filia w Ełku.



— teren wolny od zabudowy kubaturowej

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

<b>Symbol w Studium</b>	<b>Przeznaczenie w Studium</b>	<b>Przeznaczenie w planie</b>	<b>Uwagi o aktualności studium i planu</b>
<b>As-6</b>	Obszar śródmieścia - „Centrum”, wymagający rehabilitacji zasobów mieszkaniowych. Przy projektowaniu zagospodarowania tego terenu należy uczytelnić układ przestrzeni publicznych, m.in. przez zaprojektowanie ciągu pieszego wzdłuż ulicy Armii Krajowej, na odcinku od dworca do ul. Wojska Polskiego. Ustalone zostały zasady rewitalizacji tych terenów, które przedstawiono w Programie Rewitalizacji Ełku, sporządzonym w 2008 r.	<b>UT</b> – usługi turystyczne <b>UO</b> – usługi oświatowe. <b>ZP</b> – zieleń parkowa <b>KS</b> – ogólnodostępny parking dla samochodów osobowych <b>EE</b> - teren przewidziany pod lokalizację stacji transformatorowej	Plan nie wymaga zmian.

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

- cały obszar objęty planem został zagospodarowany zgodnie z jego ustaleniami.

#### **4.3.10 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „EŁK – PIĘKNA, KOSZYKOWA”**

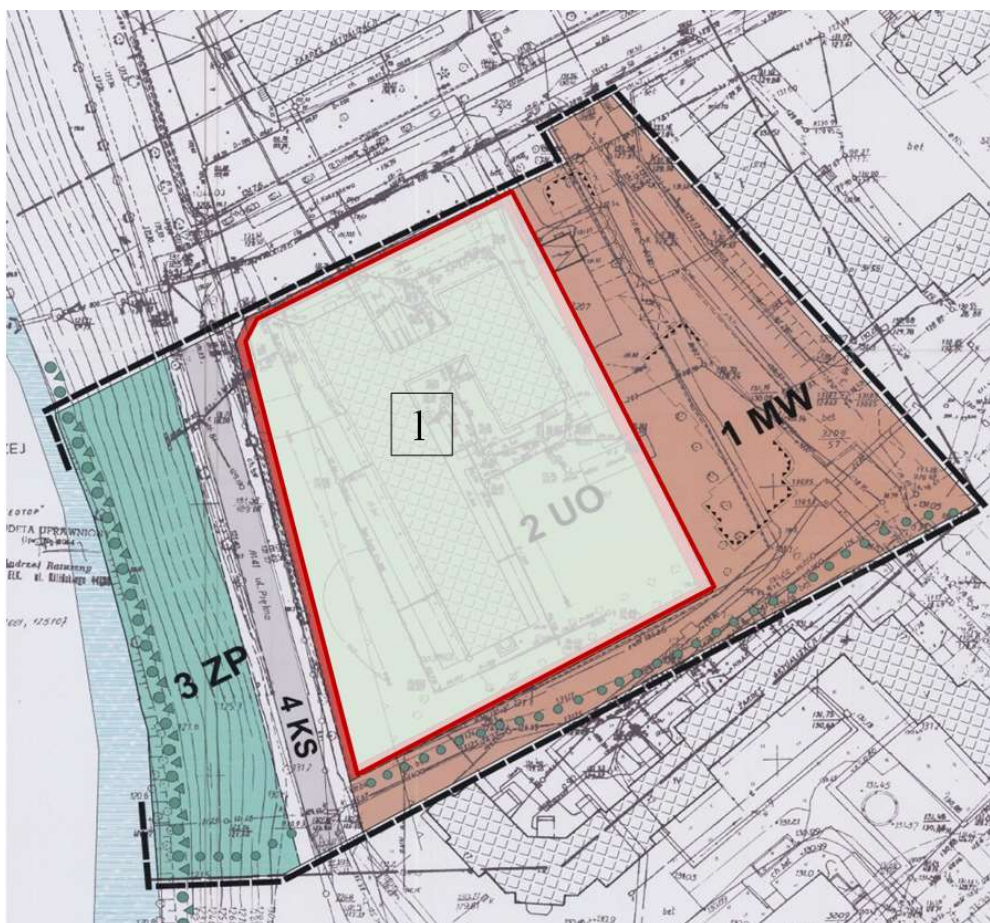
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Piękna, Koszykowa” został uchwalony uchwałą nr XXXII/327/02 Rady Miasta Ełku z dnia 25 stycznia 2002 roku. Plan ten obejmuje obszar byłego internatu szkolnego i część terenów spółdzielni mieszkaniowej, położonych w południowo - zachodniej części miasta, w bezpośrednim sąsiedztwie Jeziora Ełckiego.

W chwili obecnej część obszaru utraciła moc w związku z podjętą uchwałą nr XLIV.423.2014 Rady miasta Ełku w dniu 24 czerwca 2014 r. w sprawie uchwalenia w części zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Piękna, Koszykowa”. Celem uchwalenia nowego planu było w szczególności dokonanie zmiany przeznaczenia kwartału oznaczonego jako 2UO na teren pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, usługi towarzyszące (nieuciążliwe) oraz zabudowę na cele usług turystycznych.

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

<b>Symbol w Studium</b>	<b>Przeznaczenie w Studium</b>	<b>Przeznaczenie w planie miejscowym</b>	<b>Uwagi o aktualności Studium i planu</b>
<b>Bs-16</b>	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z infrastrukturą społeczną i zabudowy związanej z działalnością gospodarczą. Rewaloryzacja istniejącej zabudowy z zachowaniem głównej funkcji strefy. Szczególną uwagę należy zwrócić na kształtowanie panoramy miasta od strony jeziora.	<b>MW</b> - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną, <b>UO</b> - usługi oświatowe, <b>ZP</b> - zieleń urządzona	Plan aktualny i zgodny z zapisami studium





— plany, które straciły moc w wyniku uchwalenia nowych mpzp

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

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, iż plan, z wyłączeniem terenu objętego zmianą miejscowego planu, został zrealizowany w 100%. Jest to niewielki obszar obejmujący zaledwie trzy kwartały, które zostały zagospodarowane. Ostatnia inwestycja w tym obszarze polegała na realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

#### **4.3.11 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „ELK – SKLEJKI”**

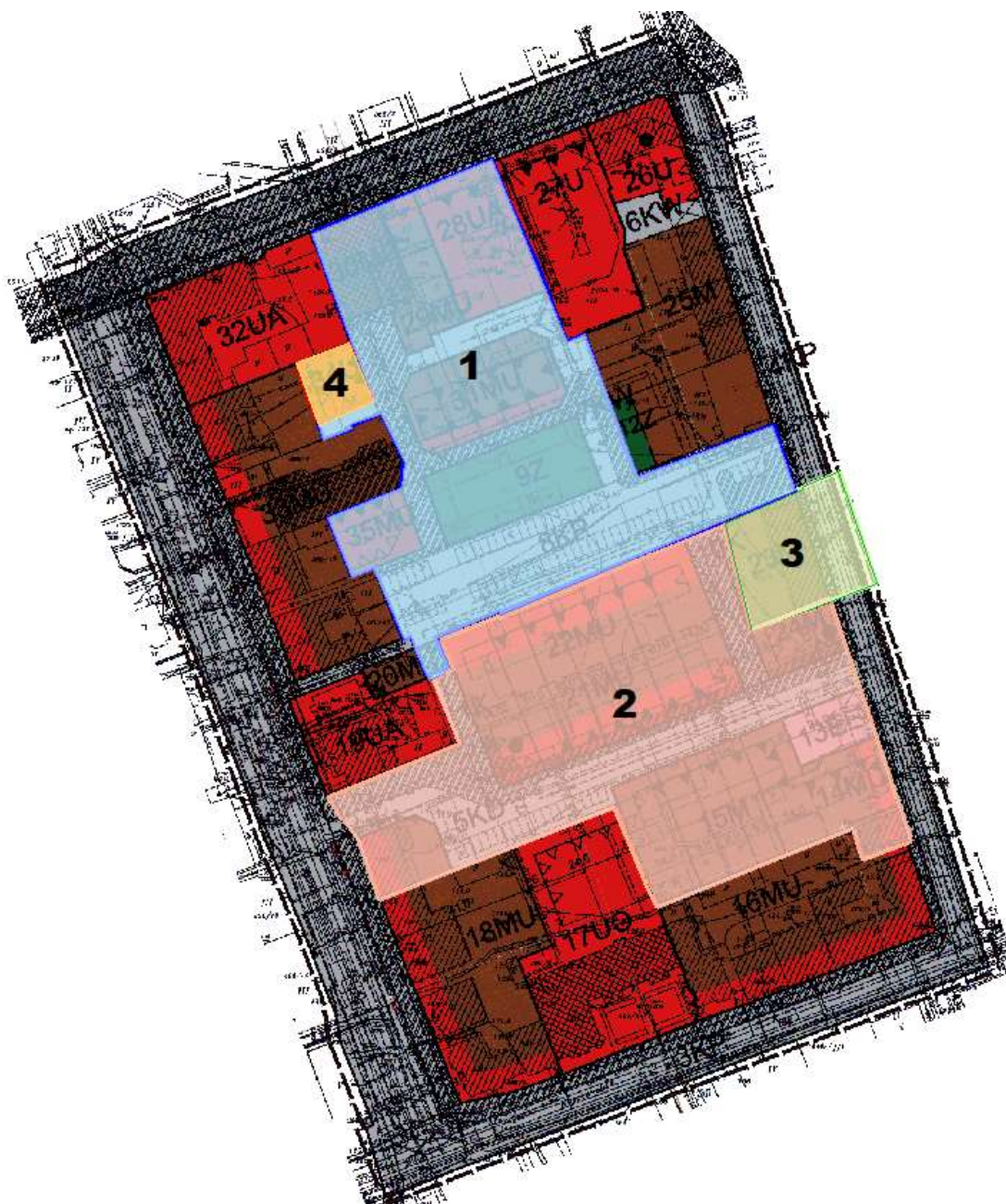
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **Elk-Sklejki** uchwalony został uchwałą nr XXXIV/356/02 Rady Miasta Elku z dnia 27 maja 2002 roku. Przedmiotowy plan obejmuje kwartał zabudowy śródmiejskiej położonej w zabytkowym centrum miasta

Pierwotnie plan stanowił obszar 5,75 ha, jednak został zmieniony na obszarze ok. 38% swojej powierzchni.

Pierwsza zmiana (zwana Sklejki II), nastąpiła w 2008 roku, wprowadzając nowe przeznaczenie terenów na obszarze ok. 1,4 ha. Kolejna stosunkowo niewielka zmiana, która przypadła na rok 2011, wyłączyła z ustaleń planu powierzchnię ok. 0,08 ha, na rzecz planu Elk – Brama Mazur, która miała dopuścić lokale handlowo-usługowe w parterze budynku wielorodzinnego. Ostatnia

dokonana zmiana (zwana Sklejki III), nastąpiła w 2012 roku. Planem objęto ok. 1 ha terenu, a transformacja polegała na zmniejszeniu ilości dróg publicznych.

Cały obszar opracowania znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta Elku. Wszelkie działania inwestycyjne na terenie objętym wpisem do rejestru zabytków wymagają, zgodnie z przepisami odrębnymi, pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków



1 teren objęty ustaleniami mpzp zmiana Elk – Sklejki III

2 teren objęty ustaleniami mpzp Elk – Sklejki II

3 teren objęty ustaleniami mpzp Brama -Mazur

4 tereny wolne od zabudowy

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

Symbol w Studium	Przeznaczenie w Studium	Przeznaczenie w planie miejscowym	Uwagi o aktualności Studium i planu
As-6	<p>Obszar śródmieścia - „Centrum”, wymagający rehabilitacji zasobów mieszkaniowych. Przy projektowaniu zagospodarowania tego terenu należy uczytelnić układ przestrzeni publicznych, m.in. przez zaprojektowanie ciągu pieszego wzdłuż ulicy Armii Krajowej, na odcinku od dworca do ul. Wojska Polskiego.</p> <p>Należy zwrócić uwagę na likwidację niskich źródeł emisji zanieczyszczeń.</p>	<p><b>KP,KW</b> - tereny komunikacji  <b>UA</b> - tereny usług administracyjnych  <b>UO</b> - teren usług oświatowych  <b>U</b> - tereny usług nieuciążliwych z zakresu handlu, rzemiosła i gastronomii  <b>M</b> - tereny zabudowy mieszkaniowej  <b>MU</b> - tereny zabudowy mieszkalno-usługowej  <b>Z</b> - tereny zieleni</p>	Plan aktualny i zgodny z zapisami studium

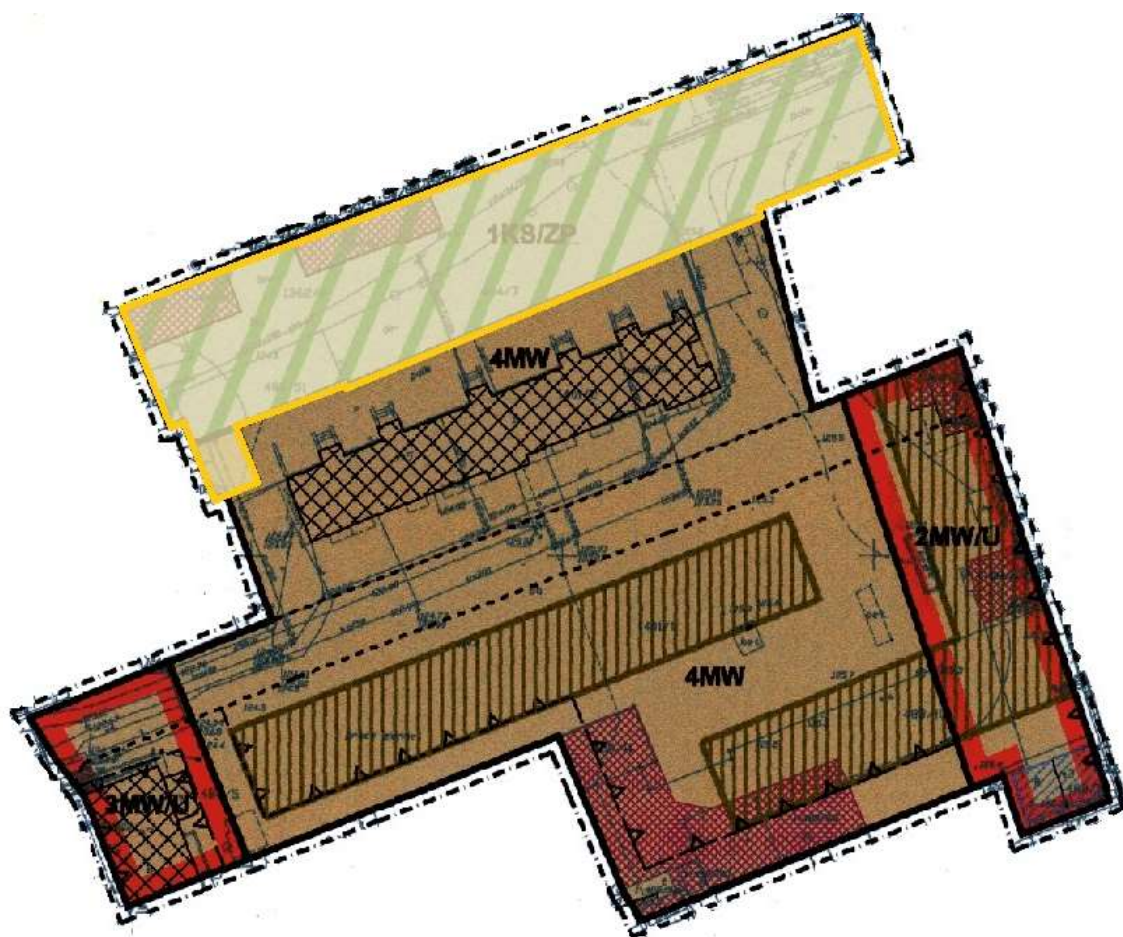
Oceniając dynamikę realizacji planu i kierunki jego zmian można stwierdzić, że:

Obecnie w granicach obowiązywania planu, tereny wolne stanowią jedynie niewielki odsetek, ok. 0,03 ha, pozostałe kwartały są zainwestowane niemalże w całości i nie wymagają większych zmian. W przypadku przyszłych, ewentualnych transformacji, sprowadzą się one raczej do remontów obiektów istniejących.

#### **4.3.12 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „EŁK – SKLEJKI II”**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Sklejki II” uchwalony został uchwałą nr XX/188/08 Rady Miasta Ełku z dnia 29 stycznia 2008 roku, ogłoszoną w Dz. Urz. woj. warmińsko - mazurskiego nr 45, poz. 957 z dnia 21 marca 2008 r.. Plan o powierzchni ok. 1,39 ha obejmuje fragment zabudowy śródmiejskiej położonej w zabytkowym centrum miasta, jednak większość zrealizowanych tu budynków to obiekty wybudowane w ciągu kilkunastu ostatnich lat, w miejscu dawnych zakładów przemysłowych.

W chwili obecnej część obszaru o pow. ok. 0,29 ha utraciła moc w związku z podjętą uchwałą nr XIX.167.2012 Rady Miasta Ełku z dnia 24 kwietnia 2012 r. w sprawie uchwalenia zmiany w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „EŁK-SKLEJKI” oraz w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „EŁK-SKLEJKI II, ogłoszona w Dz. Urz. woj. warmińsko - mazurskiego z dnia 15 czerwca 2012 r. poz. 1868. W przedmiotowym planie kwartał 1KS/ZP jest przeznaczony pod drogę publiczną.



plany, które straciły moc w wyniku uchwalenia nowych mpzp

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

Oznaczenie w Studium	Przeznaczenie w Studium	Przeznaczenie w planie miejscowym	Uwagi o aktualności Studium i planu
As-6	Obszar śródmieścia - „Centrum”, wymagający rehabilitacji zasobów mieszkaniowych. Przy projektowaniu zagospodarowania tego terenu należy uczytelnić układ przestrzeni publicznych, m.in. przez zaprojektowanie ciągu pieszego wzdłuż ulicy Armii Krajowej, na odcinku od dworca do ul. Wojska Polskiego. Ustalono zasady rewitalizacji tych terenów, które przedstawiono w Programie rewitalizacji Ełku, sporządzonym w 2008 r.	<b>KS/ZP</b> - Komunikacja z zielenią urządzoną, <b>MW</b> - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, <b>MW/U</b> - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej	Plan aktualny i zgodny z zapisami studium

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

zrealizowano transformacje praktycznie na całym obszarze planu – powstały nowe budynki mieszkalne wielorodzinne, urządzone zostało też ich otoczenie.

#### **4.3.13 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "NORWIDA"**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „*Ełk – Norwida*” o powierzchni ok. 8,75 ha uchwalono Uchwałą Nr XXXIV/357/02 Rady Miasta Ełku z dnia 27 maja 2002 roku i zmieniono Uchwałą Nr XXXIV/300/05 Rady Miasta Ełku z dnia 28 czerwca 2005 roku.

W chwili obecnej część obszaru utraciła moc w związku z podjętymi uchwałami:

- W dniu 28 czerwca 2005 roku w części uchylony i zmieniony uchwałą Rady Miasta Ełku Nr XXXIV/306/05 uchwalającą miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany „*Ełk – Dąbrowskiej*”. Plan ten zmienił w części ustalenia obowiązującego miejscowego planu „*Ełk – Norwida*”. Zmianą objęte zostały kwartały oznaczone na rysunku planu symbolami: 13 MN i 33 KZ (ok. 0,70 ha), których dotychczasowym przeznaczeniem była: zabudowa jednorodzinna i tereny komunikacji publicznej (ulica zbiorcza). Celem zmiany planu było usprawnienie układu komunikacyjnego fragmentu miasta objętego planem, a w szczególności umożliwienie połączenia ulicy M. Dąbrowskiej z ulicą Norwida.
- W dniu 26 maja 2009 roku plan „*Ełk – Norwida*” w części uchylono i zmieniono uchwałą Rady Miasta Ełku Nr XXXVIII/361/09, uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany „*Ełk – Norwida Zieleń*”. Zmianą objęte zostały kwartały oznaczone na rysunku planu symbolami: 19 ZP i 18 UKS (ok. 1 ha), których dotychczasowym przeznaczeniem była: zieleń urządzona i usługi różne. Celem regulacji obowiązującego planu była zmiana podstawowego przeznaczenia terenu pod budowę ogólnomiejskich usług nieuciążliwych na zieleń urządzoną w połączeniu z terenem oznaczonym symbolem 19 ZP.
- W dniu 31 sierpnia 2010 roku plan „*Ełk – Norwida*” w części uchylono i zmieniono uchwałą Rady Miasta Ełku Nr LVIII/526/10 w sprawie uchwalenia zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zwanego „*Ełk – Norwida*”. Zmianą objęte zostały kwartały oznaczone symbolami: 14 UR, 16 UKS i 17 EE (ok. 1,90 ha), których dotychczasowym przeznaczeniem były: usługi rzemieślnicze, ogólnomiejskie usługi nieuciążliwe i teren urządzeń elektroenergetycznych. Celem regulacji obowiązującego planu była zmiana podstawowego przeznaczenia terenu na którym dozwolone było prowadzenie działalności o bardzo wąskim zakresie oraz zmiana funkcji części działki na której zlokalizowane są urządzenia elektroenergetyczne.
- W dniu 26 lutego 2013 roku plan „*Ełk – Norwida*” w części uchylono i zmieniono uchwałą Rady Miasta Ełku Nr XXIX/266/2013 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zwanego „*Ełk – Błonie Papieskie*” o powierzchni ok. 18,21 ha. Zmianą objęte zostały kwartały oznaczone symbolami: 5 KS, 4 UI, KX5, 3 UK, US, 1 i 2 ZP, 22 i 23 KD (ok. 1,20 ha), których dotychczasowym przeznaczeniem

były: parkingi, usługi różne, ciąg pieszo – jezdny, plac wielofunkcyjny, zieleń urządzone ze ścieżkami pieszymi i rowerowymi oraz tereny komunikacji publicznej. Celem zmiany planu było w szczególności ustalenie zasad komunikacji na przedmiotowym obszarze oraz określenie granic Targowiska Miejskiego.

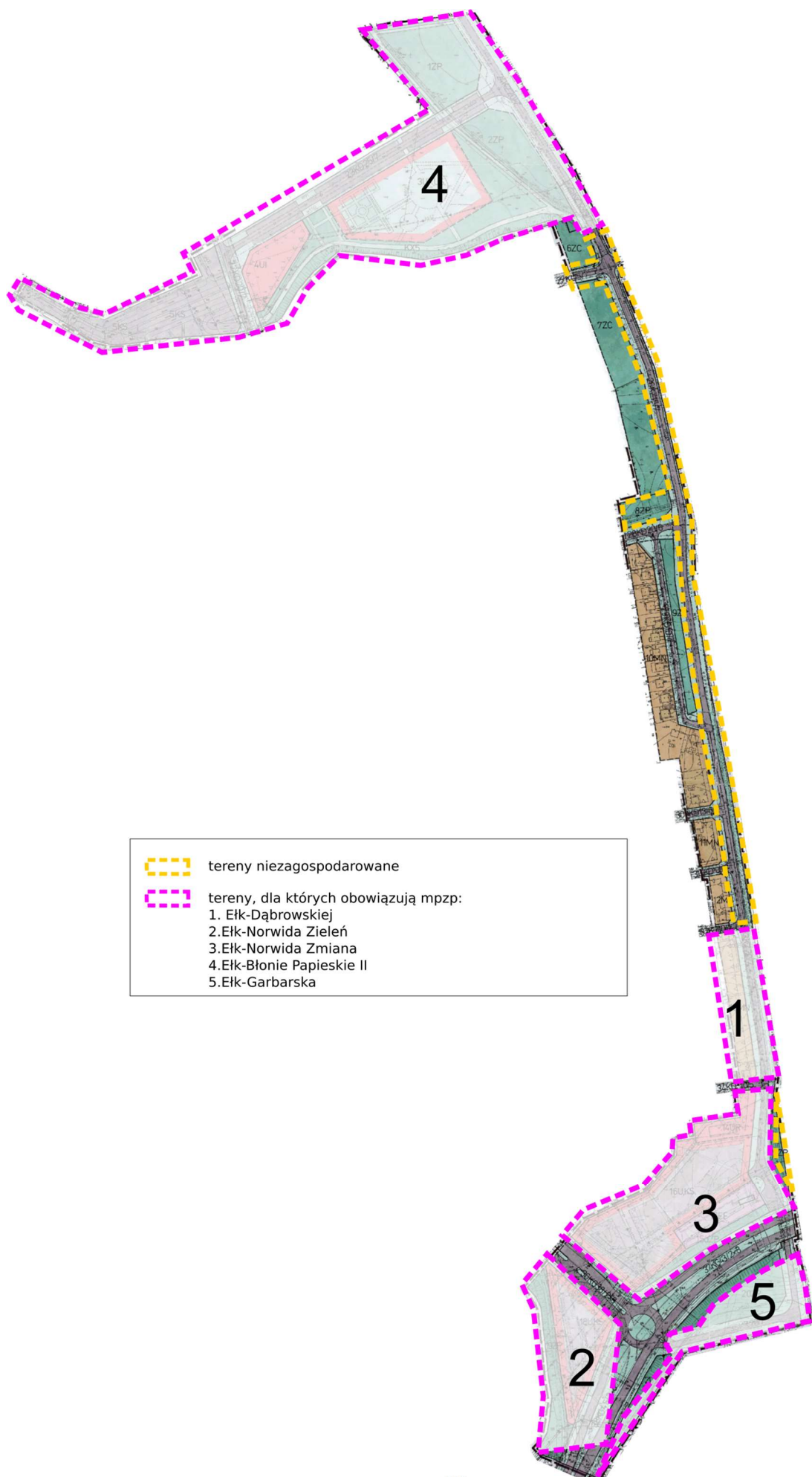
- W dniu 29 sierpnia 2017 roku plan „Ełk – Norwida” w części uchylono i zmieniono uchwałą Rady Miasta Ełku nr XXXV.352.17 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zwanego „Ełk – Garbarska”. Zmianą objęte zostały kwartały oznaczone symbolami: 20 ZP, 35 KZ i 21 ZP (ok. 0,82 ha), których dotychczasowym przeznaczeniem były: zieleń urządzone oraz tereny komunikacji publicznej. Celem zmiany planu było w szczególności ustalenie przeznaczenia terenów objętych opracowaniem.



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

Symbol w studium	Przeznaczenie w studium	Przeznaczenie w planie	Uwagi o aktualności studium i planu
<b>Ao-1</b>	teren podlega działaniom ogólnym	<b>ZP, ZC</b> – teren zieleni urządzonej i cmentarzy; <b>MN</b> - teren zabudowy mieszkalnej; <b>KD</b> – teren komunikacji publicznej.	Plan zgodny z zapisami Studium.
<b>Bs-15</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy związanej z działalnością gospodarczą. Istniejąca zabudowa wymaga restrukturyzacji z zachowaniem głównej funkcji strefy. Szczególną uwagę należy zwrócić na kształtowanie walorów urbanistyczno – architektonicznych terenu wzdłuż ulicy Grajewskiej.	<b>ZP</b> – teren zieleni urządzonej; <b>KZ, KG</b> – teren komunikacji publicznej (ulica zbiorcza i główna)	

**Wykaz wniosków złożonych w latach 2014 – 2018 do planu „Ełk – Norwida”:**

Lp.	Wnioskodawca	Wniosek dotyczył	Uwzględniono/ nie uwzględniono
1	Zespół Inwestycji Sp. z o.o.	Zmiany przeznaczenia terenu 8ZP w celu dopuszczenia lokalizacji parkingów do obsługi cmentarza komunalnego w sąsiedztwie skrzyżowania ul. Norwida z ul. Matejki	W trakcie rozpatrzenia



-  tereny niezagospodarowane
-  tereny, dla których obowiązują mpzp:
  1. Ełk-Dąbrowskiej
  2. Ełk-Norwida Zieleń
  3. Ełk-Norwida Zmiana
  4. Ełk-Błonie Papieskie II
  5. Ełk-Garbarska

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

- ustalenia i podstawowe funkcje planu wpłynęły na uporządkowanie i zagospodarowanie terenów wokół ronda „mjr. Czesława Nalborskiego” oraz poprawę komunikacji i odciążenie ul. Kilińskiego z ruchu lokalnego, zrealizowano też dubler przy ul. Norwida, który usprawnił komunikację lokalną;
- uchwalone już zmiany planu uporządkowały ustalenia, dotyczące obszarów zabudowy usługowej i terenów zieleni,
- obszar który aktualnie objęty ustaleniami planu zrealizowany jest w ok. 50% zgodnie z założeniami planu,
- należy rozważyć zmianę przedmiotowego planu z uwagi na to, że w wyniku uchwalenia zmian w chwili obecnej obowiązująca część planu leży poza strefą ochrony konserwatorskiej, przez co §16 mówiący o konieczności uzgadniania z konserwatorem prac ziemnych, nie ma podstawy prawnej.

#### **4.3.14 ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "NORWIDA"**

Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Norwida” uchwalono uchwałą Rady Miasta Ełku Nr LVIII/526/10 w sprawie uchwalenia zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zwanego „Ełk – Norwida”.

Celem zmiany planu było wprowadzenie funkcji handlowo-usługowej w celu uruchomienia procesu zagospodarowania terenów objętych uchwałą.

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

<b>Symbol w studium</b>	<b>Przeznaczenie w studium</b>	<b>Przeznaczenie w planie</b>	<b>Uwagi o aktualności studium i planu</b>
<b>Ao-1</b>	teren podlega działaniom ogólnym	<b>U</b> – teren zabudowy usługowo-handlowej; <b>EE</b> – teren urządzeń elektroenergetycznych, <b>KDW</b> – teren komunikacji wewnętrznej.	Plan zgodny z zapisami Studium.





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

- podstawowe funkcje planu wpłynęły na zagospodarowanie terenu, rozszerzenie zakresu usług na przedmiotowym terenie pozwoliło na realizację funkcji handlowo-usługowych w postaci sklepu „Biedronka”, myjni samochodowej i stacji benzynowej;
- w chwili obecnej obszar planu zagospodarowany jest zgodnie z jego ustaleniami w ok. 90 %.

#### **4.3.15 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „EŁK – ŁUKASIEWICZA”**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Łukasiewicza” zatwierdzony uchwałą nr XXXV/367/02 Rady Miasta Ełku z dnia 26 czerwca 2002 roku. Plan obejmuje w głównej mierze tereny usługowo-przemysłowe położone w północno - wschodniej części miasta. W obszarze objętym planem występuje również w niewielkim stopniu zabudowa mieszkalna jednorodzinna, a od strony wschodniej - tereny bezpośrednio przyległe do rzeki Ełk, mające stanowić naturalny ciąg ekologiczny wzdłuż brzegów tej rzeki.

W pierwszym kwartale 2015 r. uchwalone zostały dwie zmiany miejscowego planu, zwane:

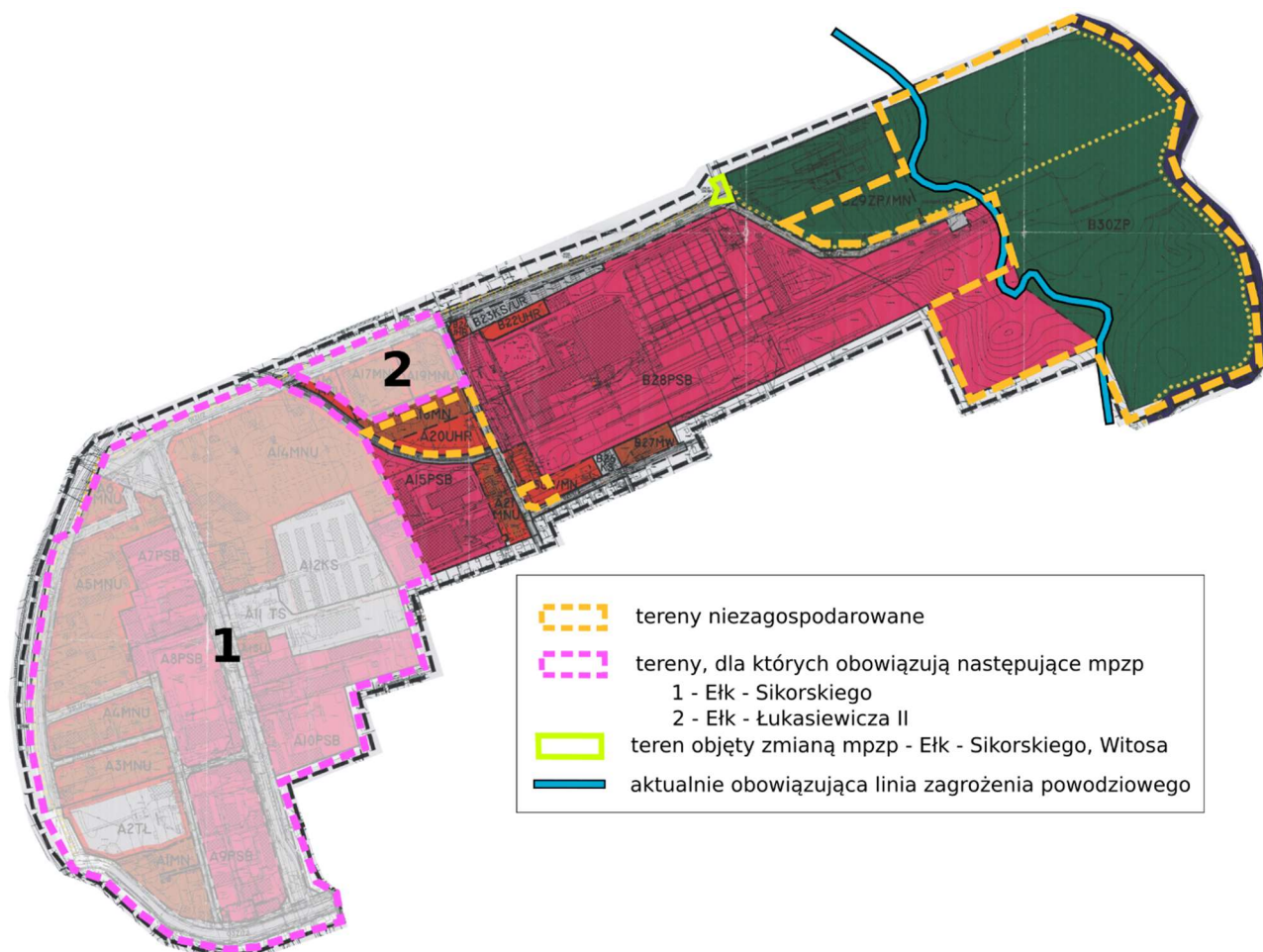
- „Ełk – Sikorskiego” - uchwalona uchwałą Rady Miasta Ełku nr III.26.15 z dnia 27 stycznia 2015r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko -

Mazurskiego Poz. 71 z dnia 11.03.2015 r.

- „Ełk – Łukasiewicza II” - uchwalona uchwałą Rady Miasta Ełku nr IV.41.15 z dnia 24 lutego 2015r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego, poz.1045 z dnia 23.03.2015 r.

Pierwsza zmiana planu dotyczyła zmiany funkcji z terenu zabudowy mieszkalno – usługowej w celu zwiększenia terenów zabudowy handlowo – usługowej i produkcyjnej.

Druga zmiana planu miała w szczególności na celu wprowadzenie dodatkowych terenów mieszkaniowych z dopuszczeniem możliwości realizacji budynków wielorodzinnych i zamieszkania zbiorowego w tym budynków socjalnych. Zmianie uległa też funkcja terenu istniejących garaży poprzez dopuszczenie prowadzenia działalności usługowej w przedmiotowych garażach. W wyniku uchwalenia planu zmieniła się też kategoria istniejącej ul. Łukasiewicza z drogi zbiorczej na drogę lokalną wraz ze zmianą szerokości pasa drogowego.



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

Symbol w studium	Przeznaczenie w Studium	Przeznaczenie w planie miejscowym	Uwagi o aktualności Studium i planu
<b>Bo-2</b>	<b>Bo-2:</b> teren podlega działaniom ogólnym w polityce przestrzennej miasta	<b>PSB</b> - Przemysł, składy, budownictwo, <b>MNU</b> - zabudowa mieszkalno – usługowa, <b>ZP/MN</b> - zielen parkowa z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej,	Plan aktualny i zgodny z zapisami studium
<b>Bs-7</b>	<b>Bs-7:</b> Teren przekształceń strukturalnych i funkcjonalnych;	<b>MW</b> - zabudowa mieszkalna wielorodzinna <b>UHR</b> - usługi handlu i rzemiosła <b>KS/UR</b> - zabudowa garażowa oraz usługi rzemiosła <b>KS</b> - zabudowa garażowa	Można rozważyć zmianę mpzp w granicach kwartału 29ZP/MN i szczegółowe określenie granic terenów pod zabudowę.
<b>Bs-9</b>	<b>Bs-9:</b> Przy projektowaniu zagospodarowania tego terenu należy uwzględnić możliwość powiązania projektowanych przestrzeni publicznych z takimi przestrzeniami na sąsiednim terenie Bs-7.	<b>ZP</b> - Zielen parkowa	

Część terenu objętego planem, położona w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Ełk, znajduje się w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, zgodnie z przekazanymi przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie (obecnie Wody Polskie) w 2015 r. nowymi mapami zagrożenia powodziowego i ryzyka powodziowego. W związku z tym obowiązujące granice terenów zalewowych powinny zostać uwzględnione na rysunku planu. W tekście planu natomiast należałoby umieścić stosowne zapisy, mówiące o tym, że sposób zagospodarowania części nieruchomości powinien uwzględniać możliwość występowania zagrożenia powodziowego. Zagrożenie to nie obejmuje jednak obszarów, przeznaczonych pod zabudowę czy działania inwestycyjne. Zagrożone są natomiast tereny zieleni, w związku z czym ich zagospodarowanie powinno być prowadzone w oparciu o przepisy zawarte w Prawie wodnym.

W latach 2014 – 2018 nie wpłynęły żadne wnioski do planu „Ełk – Łukasiewicza”

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

- Po przeprowadzeniu analizy stwierdzono, iż aktualnie obowiązująca część planu jest zrealizowana w ok. 70%. Przedmiotowy teren charakteryzuje się zabudową zrealizowaną w sposób chaotyczny i nieuporządkowany, co wynika po części, z dość ogólnych ustaleń zawartych w przedmiotowym planie. Ze względu na zbyt chaotyczny sposób zabudowy teren ten wymaga rehabilitacji.

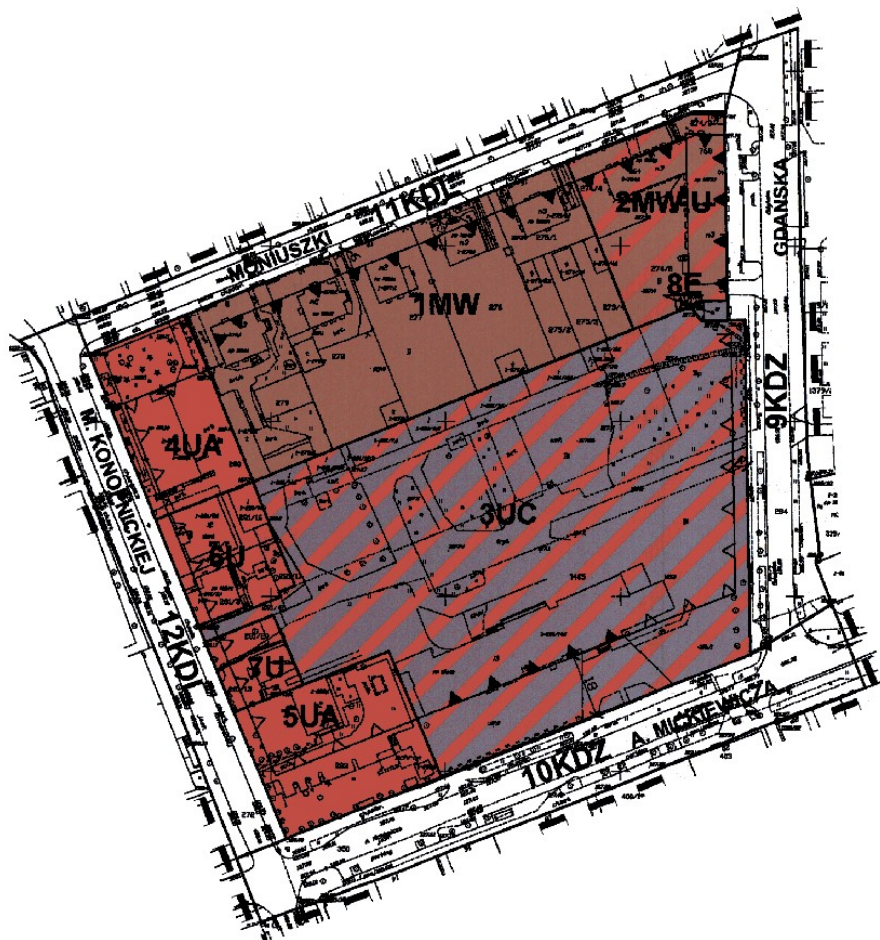
- Największymi terenami, które podlegać będą w przyszłości przekształceniom są tereny zieleni sąsiadujące bezpośrednio z rzeką Ełk, część terenów przemysłowo – składowych oraz niewielka część terenów usług handlu i rzemiosła z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej.

#### 4.3.16 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "EŁK - KONOPNICKIEJ"

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu, zwany **Ełk - Konopnickiej**, uchwalony uchwałą nr LVIII/525/10 Rady Miasta Ełku z dnia 31 sierpnia 2010 roku. Plan położony jest w strefie centralnej miasta Ełku, w kwartale ulic A. Mickiewicza, Gdańskiej, S. Moniuszki oraz M. Konopnickiej.

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

Symbol w studium	Przeznaczenie w Studium	Przeznaczenie w planie	Uwagi o aktualności studium i planu
As-9	Teren byłego szpitala miejskiego przeznaczony jest do przekształceń funkcji i zagospodarowania w celu utworzenia centrum handlowego i usług o wysokim standardzie – lokalizacja obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> z zapewnieniem miejsc parkingowych.	<b>MW</b> - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej <b>MW, U</b> - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych <b>U</b> - teren usług ogólnomiejskich <b>UC</b> - teren przeznaczony pod lokalizację obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> <b>E</b> - teren urządzeń energetycznych <b>UA</b> - teren usług administracji <b>KDZ</b> - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej <b>KDL</b> - tereny dróg publicznych klasy lokalnej	Plan aktualny i zgodny z zapisami Studium.



Cały obszar opracowania znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta Elku. Wszelkie działania inwestycyjne na terenie objętym wpisem do rejestru zabytków wymagają, zgodnie z przepisami odrębnymi, pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

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

Ostatnią zmianą na przedmiotowym terenie była realizacja obiektu handlowego (usługi nieuciążliwe), o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> wraz z zagospodarowaniem terenów przyległych, a także uporządkowanie całego obszaru sąsiedniego objętego planem. Obecnie teren nie wymaga kolejnych zmian, a ustalenia planu są zgodne z ustaleniami Studium. Ewentualne przemiany, które będą mogły nastąpić będą polegały na modernizacji obiektów istniejących.

#### 4.3.17 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "EŁK - PARKOWA"

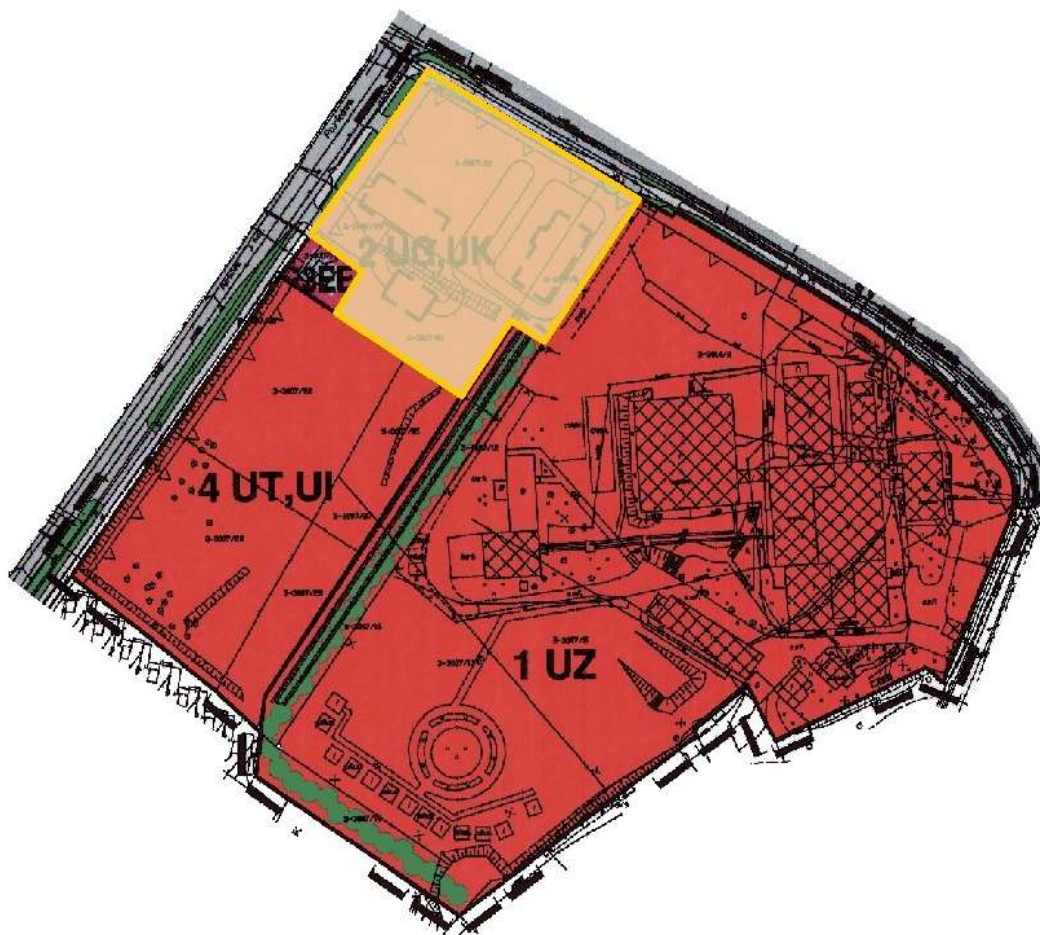
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany PARKOWA został uchwalony uchwałą nr IX/68/03 Rady Miasta Ełku z dnia 23 czerwca 2003 roku.

Plan zajmujący powierzchnię 3,43 ha, obejmuje tereny u zbiegu ulic: Kilińskiego i Parkowej wraz z terenem należącym do Zgromadzenia Sióstr Benedyktynek Misjonarek (DPS „Tęczowy Dom”).

Część planu utraciła moc w związku ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Ełku, zwaną „Ełk – Parkowa II”, uchwaloną uchwałą nr XLVII.445.2014 Rady Miasta Ełku z dnia 30 września 2014 r., ogłoszoną w Dz. Urz. woj. warmińsko - mazurskiego poz. 3689 z dnia 13 listopada 2014 r. Zmianą objęty został kwartał oznaczony na rysunku planu symbolem 2 UG,UK (pow. 0,45 ha), którego dotychczasowym przeznaczeniem były usługi gastronomiczne, z dopuszczeniem stacji paliw płynnych z myjnią samochodów, tylko w powiązaniu z obiektem gastronomicznym Mc Donald's. Taki zapis spowodował ograniczenie inwestycyjne, dlatego też od czasu uchwalenia planu teren ten nie został zagospodarowany.

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

Symbol w Studium	Przeznaczenie w Studium	Przeznaczenie w planie	Uwagi o aktualności studium i planu
<b>Ds-7</b>	Teren jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Cypel”, z przeznaczeniem terenów pod usługi turystyczne i zielen parkową. Z uwagi na ekspozycję terenu w panoramie miasta od strony jeziora należy wprowadzić elementy identyfikacji przestrzennej (oznaczone na rysunku „Polityka przestrzenna”)	<b>UT, UI, UG, UK</b> - Tereny usług związanych z obsługą ruchu turystycznego oraz usług związanych z rekreacją, rozrywką i wypoczynkiem, w tym usług gastronomi i drobnego handlu. Dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z obsługą funkcji rekreacyjnej.	Plan zgodny z zapisami Studium.
<b>Bs-16</b>	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z infrastrukturą społeczną i zabudowy związanej z działalnością gospodarczą. Rewaloryzacja istniejącej zabudowy z zachowaniem głównej funkcji strefy. Szczególną uwagę należy zwrócić na kształtowanie panoramy miasta od strony jeziora.	<b>UZ</b> - Teren usług ochrony zdrowia i opieki specjalistycznej.	



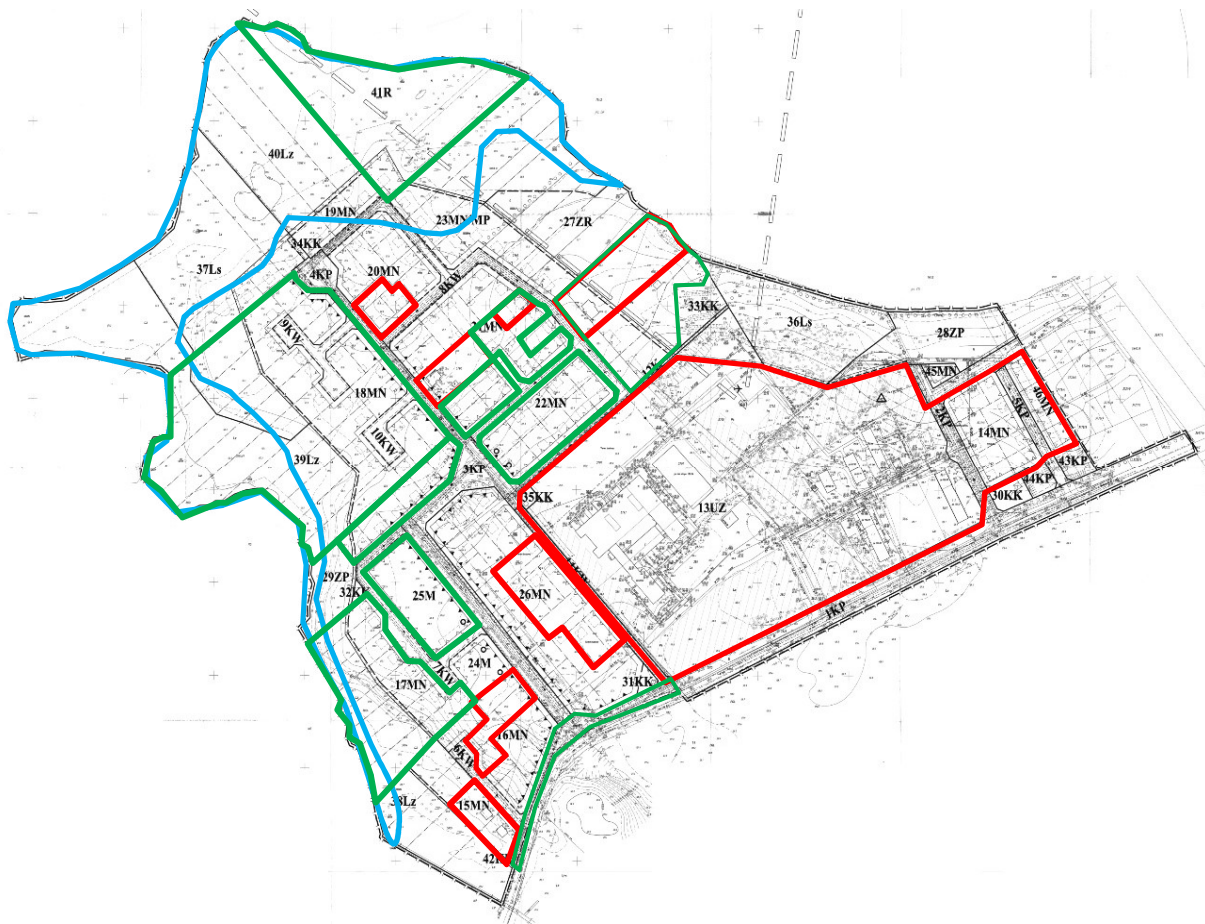
———— plany, które straciły moc w wyniku uchwalenia nowych mpzp

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

- - teren objęty planem został zagospodarowany w 100%.
- - zainwestowany obszar planu stanowią tereny użytkowane przez Zgromadzenie Sióstr Benedyktynek Misjonarek, prowadzących dom pomocy społecznej dla dzieci. Kwartał 4UT,UI jest zagospodarowany w ramach jego przeznaczenia dopuszczalnego - jako wybieg powiązany z pobliską stadniną koni, prowadzoną przez ww. Zgromadzenie w ramach jego działalności statutowej.

#### **4.3.18 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "EŁK - BARANKI".**

Miejscowy plan BARANKI zatwierdzono uchwałą Rady Miasta Ełku nr XV/128/03 z dnia 18 listopada 2003 roku. Obejmuje tereny położone w południowo - zachodniej części miasta, włączone w granice administracyjne miasta w 2000 roku.



teren zagrożenia powodziowego o prawdopodobieństwie 1%, określony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Elku, na którym może być wymagana zmiana ustaleń planu

— teren zagospodarowany

— tereny objęte wnioskami o zmianę miejscowego planu

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

Symbol w Studium	Przeznaczenie w Studium	Przeznaczenie w planie	Uwagi o aktualności studium i planu
Bs-12	Znaczna część terenu w strefie nowomiejskiej do utworzenia warunków dla ochrony jeziora.  Teren objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Elk – Baranki”, który uwzględnia istniejący system przyrodniczy w kontekście jego ochrony. Proponuje się utworzenie strefy sanatoryjnej w obrębie	MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN/MP - tereny zabudowy mieszkalno – pensjonatowej i rekreacyjnej M- tereny zabudowy mieszkaniowej w formach zintensyfikowanych UZ - tereny usług zdrowia i opieki społecznej ZP - tereny zieleni parkowej ZR- Tereny zieleni rekreacyjnej, KP- tereny dróg publicznych KD- tereny dróg publicznych KW - tereny dróg i dojazdów wewnętrznych K - Tereny komunikacji pieszej	Plan aktualny i zgodny z zapisami studium pod względem przeznaczenia poszczególnych obszarów.  Plan miejscowy nie zawiera oznaczenia terenu zagrożenia powodziowego o prawdopodobieństwie 1%, określonego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Elku



	terenu szpitala w połączeniu z warunkami dla ochrony jeziora.	<b>KK-</b> Tereny urzędzeń komunalnych i technicznych <b>Ls</b> - tereny leśne <b>Lz</b> - tereny zadrzewień <b>R</b> - tereny rolnicze	
--	---------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

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

- obszar objęty miejscowym planem w chwili obecnej, zagospodarowany jest w ok. 35%, wraz z terenem zieleni towarzyszącej przy szpitalu.

Obszar objęty miejscowym planem charakteryzuje się małą intensywnością zabudowy, występują tu na dzień dzisiejszy pojedyncze obiekty mieszkalne, z wyjątkiem kwartału 13UZ, na którym zlokalizowany jest obiekt szpitala miejskiego oraz obiekty socjalne i biurowe Caritas Diecezji Ełckiej. Kwartał ten jest w wysokim stopniu zagospodarowany. Plan miejscowy, poprzez odpowiednie usankcjonowanie, zapewnia ochronę jeziora. Teren objęty ochroną jest niemal całkowicie porośnięty zielenią naturalną. Należy jednak zauważyć, iż plan miejscowy nie zawiera granic obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie 1%, które określone zostały w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku. W chwili obecnej dla terenów powodziowych obowiązują mapy zagrożenia o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi na poziomie średnim, występującym raz na 100 lat, które nakładają na samorządy konieczność dostosowania miejscowych planów do obowiązujących przepisów. W związku z tym zaistniała konieczność dokonania zmiany miejscowego planu z uwzględnieniem terenów zagrożenia powodziowego.

Ponadto, w sprawie zmiany miejscowego planu wpływały następujące wnioski:

- wnioski Wójta Gminy Ełk, odpowiednio: pismo z dnia 26.10.2010 r., pismo z dnia 22.02.2013 r., pismo z dnia 11.03.2013 r., w których występował o zmianę przeznaczenia terenu w części kwartału 1KP (oznaczonego na mapie), przeznaczonego w chwili obecnej pod poszerzenie pasa drogowego drogi publicznej na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

- wniosek firmy Development Wasilewski sp. z o.o. z dnia 21.04.2017 r. o zmianę mpzp „Ełk – Baranki” w granicach działki nr 3912 w obszarze kwartałów 23MN/MP i 27ZR, w którym wnosi o zmianę planu w celu dopuszczenia lokalizacji zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej o wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych z dachami spadzistymi.

- o zmianę planu miejscowego również występowała Międzyzakładowa Spółdzielnia Zakładowa w Ełku oraz osoby prywatne (łącznie cztery wnioski). Wnioski dotyczyły również zmiany terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i tereny rolne, na tereny z dopuszczeniem zabudowy wielorodzinnej.

Prezydent Miasta Ełku, mając na względzie zrównoważony rozwój i zagospodarowanie przedmiotowego obszaru postanowił zorganizować spotkanie na gruncie z mieszkańcami i

właścicielami nieruchomości zlokalizowanych na omawianym obszarze. W wyniku spotkania wpłynęło do tutejszego urzędu szereg sprzeciwów osób fizycznych w sprawie zmiany miejscowego planu (łącznie 11 wniosków), w zakresie dokonania transformacji obszaru z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

W czasie obrad komisji Rady Miasta Ełku radni zwrócili się z wnioskiem do Prezydenta Miasta Ełku o przygotowanie uchwały w sprawie zmiany planu oraz sporządzenie analizy zasadności przystąpienia do zmiany planu miejscowego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

W chwili obecnej trwają prace nad analizą zasadności przystąpienia do zmiany planu miejscowego, zwanego „Ełk – Baranki” i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

Po przygotowaniu wszystkich niezbędnych materiałów zostaną one przekazane Radzie Miasta Ełku.

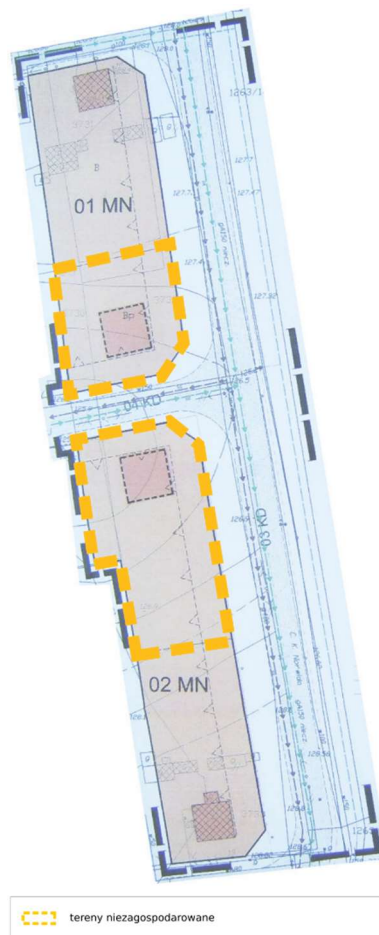
#### **4.3.19 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "EŁK - DĄBROWSKIEJ".**

Plan miejscowy „EŁK – DĄBROWSKIEJ” został uchwalony uchwałą nr XXXIV/306/05 z dnia 28 czerwca 2005 r. o powierzchni ok. 0,7 ha.

Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu było usprawnienie układu komunikacyjnego fragmentu miasta objętego planem a w szczególności umożliwienie połączenia ulicy M. Dąbrowskiej z ulicą Norwida.

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

<b>Symbol w Studium</b>	<b>Przeznaczenie w Studium</b>	<b>Przeznaczenie w planie</b>	<b>Uwagi o aktualności studium i planu</b>
<b>Ao-1</b>	teren podlega działaniom ogólnym	<b>MN</b> – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna <b>KD</b> - komunikacja	Plan aktualny i zgodny z zapisami Studium.



W latach 2014 – 2018 nie wpłynęły żadne wnioski do planu „Ełk – Dąbrowskiej”

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

- transformacja terenu zgodnie z zapisami planu w chwili obecnej wynosi ok. 40 %,
- zgodnie z zapisami planu dokonano podziału terenu 01 MN na mniejsze działki,
- plan daje możliwość uporządkowania terenu i wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej.

#### **4.3.20 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, ZWANY „EŁK-GDAŃSKA”**

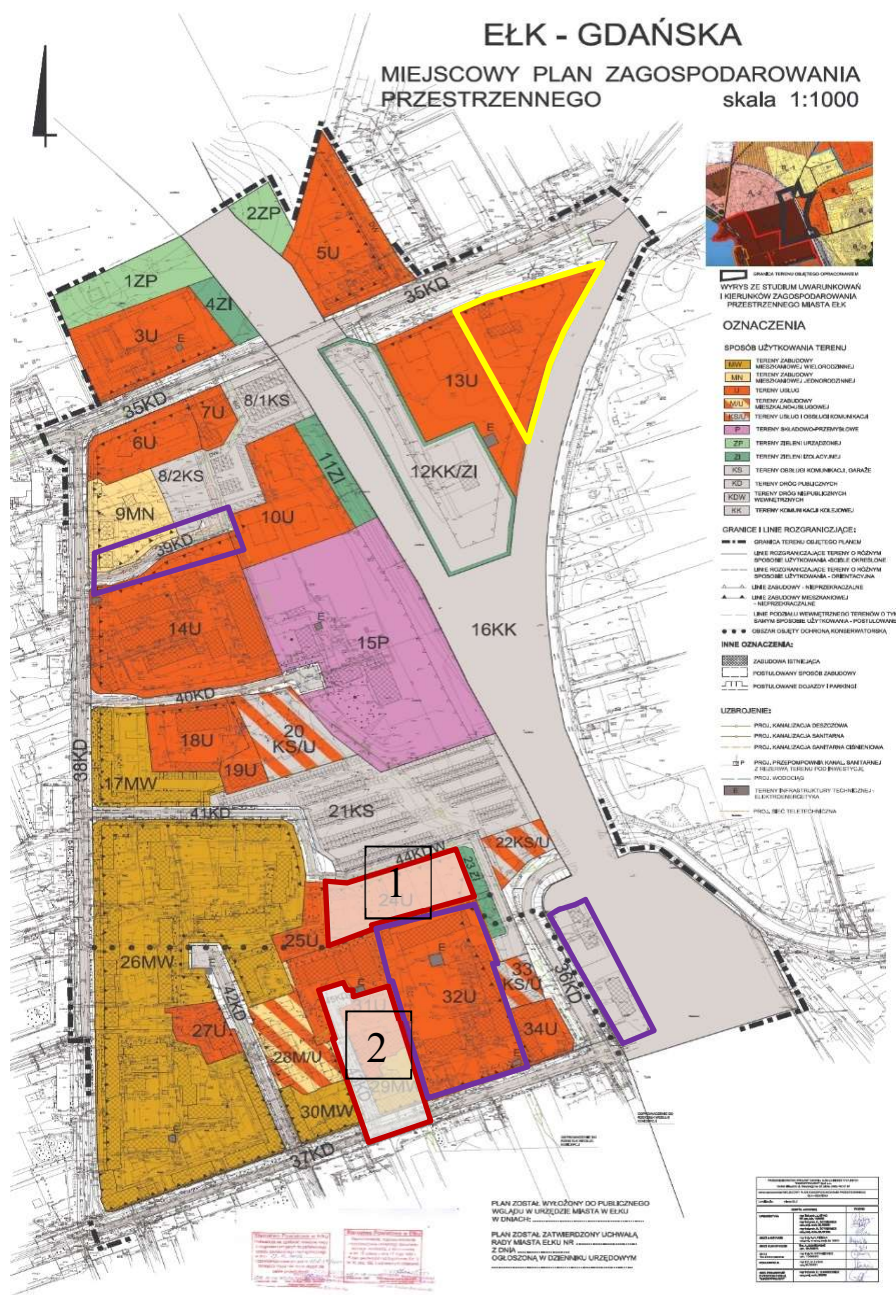
Miejscowy plan „EŁK-GDAŃSKA” uchwalony uchwałą nr IV/21/06 Rady Miasta Ełku z dnia 28 grudnia 2006 roku. Plan obejmuje teren miasta Ełku, ograniczony ulicami: Gdańską, A. Mickiewicza, Słoneczną, Gen. W. Sikorskiego.

W chwili obecnej część obszaru utraciła moc w związku z podjętymi uchwałami:

- nr XLIX/458/10 Rady Miasta Ełku z dnia 23 lutego 2010 roku w sprawie uchwalenia zmiany w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Ełku, zwanej „EŁK – GDAŃSKA II”.

Zmiana obejmowała obszar oznaczony w planie symbolem 24U. Zmiana ta podyktowana była wnioskiem właścicieli nieruchomości objętych ustaleniami kwartału 24U.

- nr XX.179.2012 Rada Miasta Ełku z dnia 29 maja 2012 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego „Ełk – Śródmieście”. Zmiana dotyczyła kwartału 31U i podyktowana była pismem wnioskodawcy, który zwrócił się z prośbą o dopuszczenie zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej o wysokości do 5 kondygnacji z usługami w parterze oraz zmianę nieprzekraczalnych linii zabudowy.



- plany, które straciły moc w wyniku uchwalenia nowych mpzp
- tereny predysponowane do przeprowadzenia zmian mpzp
- teren niezainwestowany

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

Symbol w Studium	Przeznaczenie w Studium	Przeznaczenie w planie	Uwagi o aktualności studium i planu
As-6	Obszar śródmieścia - „Centrum”, wymagający rehabilitacji zasobów mieszkaniowych. Przy projektowaniu zagospodarowania tego terenu należy uczynić układ przestrzeni publicznych, m.in. przez zaprojektowanie ciągu pieszego wzdłuż ulicy Armii Krajowej, na odcinku od dworca do ul. Wojska Polskiego. Ustalone zostały zasady rewitalizacji tych terenów, które przedstawiono w Programie Rewitalizacji Ełku, sporządzonym w 2008 r.	U – usługi MW - zabudowa wielorodzinna MN – zabudowa jednorodzinna P – parking KS – garaże	Plan poza wskazanymi obszarami nie wymaga zmian.


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

- obszar objęty miejscowym planem w chwili obecnej, zagospodarowany jest w ok. 75%, zgodnie z ustaleniami planu.
- W przedmiotowym planie należy przeanalizować możliwość dokonania zmiany w kwartale 32U. Kwartał ten o powierzchni ok. 1,4 ha w chwili obecnej, w dużej części jest niezagospodarowany. Atrakcyjna lokalizacja tego terenu, po zmianie przeznaczenia na teren mieszkalno – usługowy, mogłaby przyciągnąć potencjalnych inwestorów.
- Kolejnym obszarem przeznaczonym do transformacji jest teren oznaczony symbolem 39KD (droga publiczna) oraz obszar bezpośrednio przyległy. W obecnie obowiązującym planie miejscowym przewidziana droga publiczna miała zapewniać dostęp do nieruchomości będących własnością miasta i osób prywatnych. Grunty komunalne dostępne z przedmiotowej drogi są przeznaczone w planie pod zabudowę mieszkalną jednorodziną, jednak z uwagi na małą powierzchnię terenu nie ma możliwości na zagospodarowanie ich zgodnie z ustaleniami planu miejscowego. Droga 39 KD przebiega w połowie po gruntach prywatnych, co wiąże się z bardzo wysokimi kosztami jej urządzenia (wykup gruntów). Przedmiotowa droga z punktu widzenia zagospodarowania przestrzennego jest zbędna komunikacyjnie. Tereny prywatne, które posiadają dostęp do tej drogi mogą zostać skomunikowane z innych dróg, a tereny komunalne można będzie przeznaczyć do sprzedaży na poprawę warunków zagospodarowania działek sąsiednich. W chwili obecnej wytyczona w planie droga prowadzi między innymi przez tereny prywatne i uniemożliwia właściwe zagospodarowanie na obszarze 9MN.
- Należy również rozważyć zmianę ustaleń w części obszaru 16KK, na którym w chwili obecnej istnieje zabudowa mieszkaniowa.

#### 4.3.21 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "EŁK \_ PODMIEJSKA

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany **Ełk - Podmiejska**, dla terenu ograniczonego ulicą Przemysłową, ulicą Suwalską, od wschodu i południa granicą miasta Ełk, uchwalono uchwałą Rady Miasta Ełku nr XX/187/08 z dnia 29 stycznia 2008 roku. Teren objęty planem zlokalizowany jest w północno-wschodniej części miasta Ełku, u zbiegu dróg krajowych (16 i 65) ul. Suwalskiej i ul. Przemysłowej



 tereny wolne od zabudowy

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

Symbol w Studium	Przeznaczenie w Studium	Przeznaczenie w planie	Uwagi o aktualności studium i planu
Co-1 teren podlegający działaniom ogólnym	<ul style="list-style-type: none"> <li>· utrzymanie istniejących zasobów w odpowiednim stanie technicznym i estetycznym;</li> <li>· możliwość uzupełnienia, odbudowy, przebudowy obiektów z uwzględnieniem obowiązku nawiązywania nowej zabudowy i zagospodarowania terenów do zagospodarowania już istniejącego, a także uwzględniania charakteru głównej strefy, w której działania te są podejmowane;</li> <li>· rozwój nowych form handlu w kierunku realizacji obiektów handlowych wielkopowierzchniowych i sieciowych.</li> </ul>	<p>UP- tereny usługowo - produkcyjne                      PU - tereny produkcyjno-usługowe i magazynowo-składowe                      UR - tereny istniejącej zabudowy usługowej bez prawa dalszej rozbudowy w poziomie                      UKS - tereny istniejącej zabudowy usługowo-transportowej z możliwością dalszej zabudowy                      UHR - tereny projektowanej zabudowy usług handlowych i rzemieślniczych                      UP - teren projektowanej zabudowy usługowo-przemysłowej                      UKP - teren projektowanych miejsc parkingowych z zielenią towarzyszącą                      UKS - teren projektowanej zabudowy o wiodącej funkcji usług motoryzacyjnych - stacja paliw z niezbędnym zapleczem                      Pa - przepompownia ścieków adaptowana                      P - przepompownia ścieków projektowana                      WS - <b>teren istniejącego rowu melioracyjnego, podlegający ochronie.</b>                      KD- tereny dróg publicznych                      KDW - tereny dróg i dojazdów wewnętrznych</p>	Plan aktualny i zgodny z zapisami studium
Cs-2	zgodnie z obowiązującym mpzp, zwanym „Ełk – Podmiejska”, teren przeznaczony jest pod funkcję przemysłową i usługową.	<p>PS - tereny produkcyjne i produkcyjno - usługowe                      WS - <b>teren istniejącego rowu melioracyjnego, podlegający ochronie.</b>                      P - przepompownia ścieków projektowana                      KDW - tereny dróg i dojazdów wewnętrznych</p>	

Plan pokrywa obszar o pow. ok. 76 ha, z których ok. 57,3 ha to działki zainwestowane, przede wszystkim obiektami produkcyjno-usługowymi, handlowymi i magazynowo-składowymi.

Tereny wciąż wolne od zabudowy to pozostałe 25% powierzchni objętej planem, czyli ok. 18,9 ha. Zlokalizowane są one w części południowej, południowo-wschodniej i południowo-zachodniej, a nieliczne działki znajdują się w strefie zachodniej i centralnej.

Około 40% tej powierzchni, czyli ok. 7,5 ha zajmują tereny gminne, natomiast pozostałe 59% (ok. 11,07 ha) to działki będące własnością lub współwłasnością osób prywatnych i spółek, i tylko 0,33 ha (1%) to tereny Skarbu Państwa. Te ostatnie w planie oznaczone są jako WS - tereny istniejących rowów melioracyjnych, podlegających ochronie.

Ponadto należy wskazać, że wcześniej plan znajdował się w granicach strefy ochrony pośredniej wewnętrznej ujęcia wody podziemnej Zakładów Mięśnych w Ełku oraz strefy ochrony pośredniej zewnętrznej, wspólnej dla ujęcia komunalnego i ujęcia Zakładów Mięśnych. Dla

stref obowiązywały zakazy, nakazy i ograniczenia, które zostały powołane w ustaleniach planu. W roku 2014, rozporządzeniem nr 21/2013 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie, strefa zmieniła granice, a ówczesne zakazy, nakazy i ograniczenia przestały obowiązywać.

Oceniając dynamikę realizacji planu i kierunki jego zmian można stwierdzić, co następuje.

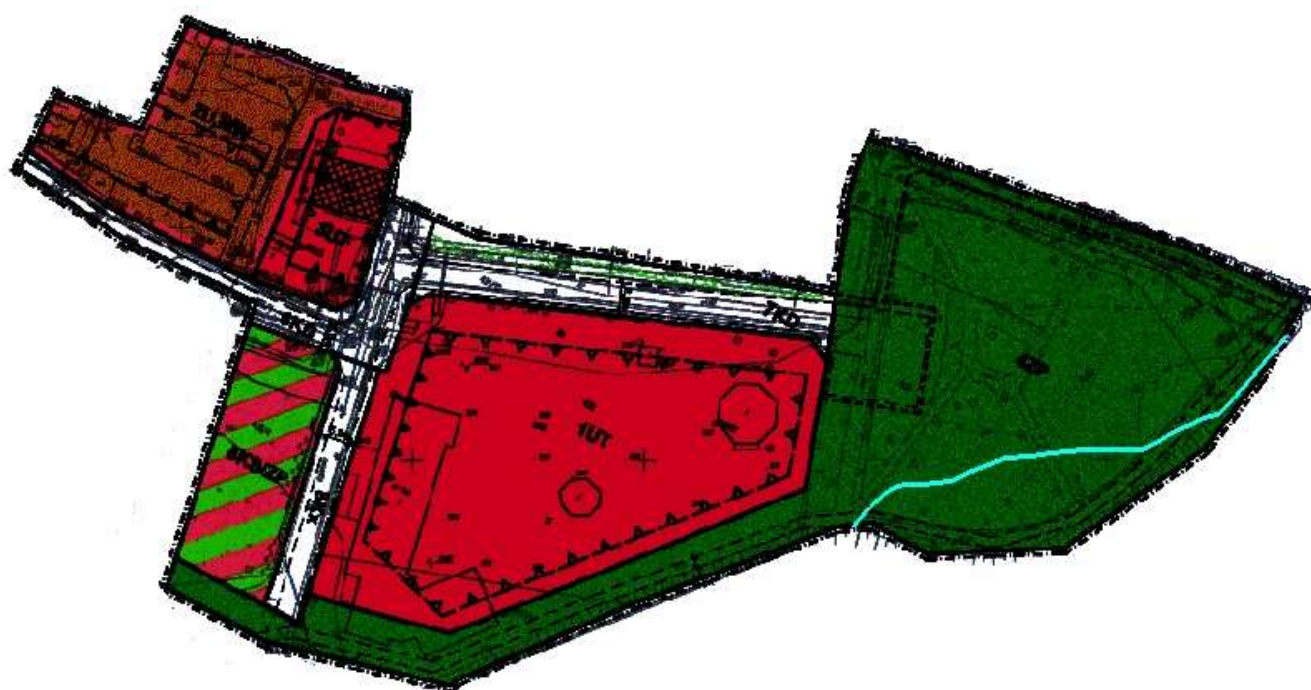
W odniesieniu do pojedynczych działek, wpłynęły wnioski od ich właścicieli, dotyczące zmiany przeznaczenia terenów w planie, głównie pod mieszkalnictwo wielorodzinne. Z uwagi na lokalizację obszaru w strefie ekonomicznej, dla której Studium wyklucza funkcję mieszkaniową, wnioski zostały odrzucone.

Ewentualne transformacje, które nastąpią będą polegały głównie na zabudowie terenów dotąd wolnych od zabudowy, jak również modernizacji i rozbudowie obiektów istniejących, zgodnie z ustaleniami planu.

#### **4.3.22 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "NADJEZIORNA"**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany "Ełk-Nadjeziorna" został uchwalony uchwałą nr XXII/212/08 Rady Miasta Ełku z dnia 18 marca 2008 roku. Plan ma powierzchnię ok. 1,93 ha i jest ograniczony terenem zieleni przy ul. Nadjeziornej, ulicą Wojska Polskiego i brzegiem rzeki Ełk.

Celem opracowania planu było przeznaczenie terenu pod usługi turystyczne, rekreację oraz w zakresie dopuszczalnym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.



— granica obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi



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

Symbol w studium	Przeznaczenie w Studium	Przeznaczenie w planie	Uwagi o aktualności studium i planu
<b>Ds-4</b>	Część terenu objęta jest mpzp „Ełk – Półwysep” i „Ełk – Nadjeziorna”. Z uwagi na ekspozycję terenu w panoramie miasta od strony jeziora, należy w projektowaniu architektoniczno – przestrzennym zwrócić szczególną uwagę na rozwiązania krajobrazowe i eksponowanie zamku jako elementu identyfikacji przestrzennej. Powinna nastąpić rehabilitacja istniejącej zabudowy lub wymiana obiektów z dopuszczeniem zmian użytkowania z przeznaczeniem do pełnienia funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej.	<b>UT</b> -zabudowa związana z obsługą ruchu turystycznego w tym zabudowa usługowo – mieszkalna o szerokim zakresie: usługi, mieszkalnictwo zbiorowe w postaci pokoi do wynajęcia, apartamenty, usługi gastronomii i handlu. - zabudowa związana z obsługą ruchu turystycznego w tym zabudowa usługowo – mieszkalna o szerokim zakresie: usługi związane z obsługą ruchu turystycznego, usługi gastronomii i handlu oraz mieszkalnictwo zbiorowe w postaci pokoi do wynajęcia, pensjonatu. <b>U, MW</b> - zabudowa usługowo – mieszkalna, w tym usługi turystyczne w postaci pokoi do wynajęcia i apartamentów, zabudowa mieszkalna wielorodzinną oraz usług gastronomii i handlu. <b>ZP</b> - tereny zieleni urządzonej w tym zieleni rekreacyjna o charakterze ogólnodostępnym. <b>KS/ZP</b> - tereny rekreacyjne ogólnodostępne	Plan aktualny i zgodny z zapisami studium.

Część terenu objętego planem, położona w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Ełk, znajduje się w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, zgodnie z przekazanymi przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie (obecnie Wody Polskie) w 2015 r. nowymi mapami zagrożenia powodziowego i ryzyka powodziowego. W związku z tym obowiązujące granice terenów zalewowych powinny zostać uwzględnione na rysunku planu. W tekście planu natomiast należałoby umieścić stosowne zapisy, mówiące o tym, że sposób zagospodarowania części nieruchomości powinien uwzględniać możliwość występowania zagrożenia powodziowego. Zagrożenie to nie obejmuje jednak obszarów, przeznaczonych pod zabudowę czy działania inwestycyjne. Zagrożony jest niewielki obszar, przeznaczony pod zielen, w związku z czym jego zagospodarowanie powinno być prowadzone w oparciu o przepisy zawarte w Prawie wodnym.

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

- - teren objęty planem został zagospodarowany w 100%.
- - kwartały przeznaczone pod zabudowę są już zainwestowane zgodnie z planem, przy czym w granicach kwartału 3UT trwają prace budowlane związane z powstającym tam budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym z usługami w parterze.

- - budynki w obszarze planu są zrealizowane w wysokim standardzie, w formie zabudowy kamienicowej, co znacznie podniosło atrakcyjność tego terenu.
- - w grudniu 2014 zakończona została rewitalizacja skwerku, znajdującego się w granicach kwartału 4ZP. Powstał tam park sportowo – rekreacyjny z funkcją edukacyjną, nawiązujący do układu planetarnego i gwiazdozbiorów. Nazwany został imieniem Mikołaja Kopernika. Funkcję i nazwę parku podkreśla rzeźba Kopernika usytuowana na jednej z parkowych ławek.

#### **4.3.23 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "EŁK – KONIECZKI"**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „EŁK – KONIECZKI” uchwalono uchwałą Nr XXIV/236/08 Rady Miasta Ełku z dnia 27 maja 2008 r.



W chwili obecnej część obszaru objętego przedmiotowym planem utraciła moc w związku z podjętymi uchwałami:

- Uchwała nr LX/542/10 Rady Miasta Ełku z dnia 28 września 2010 r., w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk - Konieczki”,
- Uchwała nr XLII.408.2014 Rady Miasta Ełku z dnia 29 kwietnia 2014 roku w sprawie uchwalenia zmiany w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Obwodnica Północna” i części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk-Konieczki”, zwanej „EŁK – Obwodnica Północna III” część terenów MW1, MW2, US1, MN1, KL4, KL1, w związku z koniecznością dokonania korekt przebiegu pasa drogowego ul. „Bora” Komorowskiego.
- Uchwała nr XXIV.260.16 Rady Miasta Ełku z dnia 29 listopada 2016 r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego „Ełk - Kolonia, Dobrzańskiego” w celu wprowadzenia funkcji usługowej,

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

<b>Symbol w Studium</b>	<b>Przeznaczenie w Studium</b>	<b>Przeznaczenie w planie</b>	<b>Uwagi o aktualności studium i planu</b>
<b>Bo-1</b>	Teren podlega działaniom ogólnym w polityce przestrzennej miasta	MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MW- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, U - tereny usług, US- tereny sportu i rekreacji, ZD- tereny ogrodów działkowych, E - tereny infrastruktury technicznej – stacje transformatorowe, H- tereny infrastruktury technicznej – hydrofornia, G- tereny zabudowy garażowej, P- teren parkingu publicznego, KZ- tereny dróg publicznych, KL- tereny dróg publicznych, KD- tereny dróg publicznych, KDW- teren drogi wewnętrznej, KP- tereny ciągów pieszo-jezdnych.	Plan aktualny i zgodny z zapisami studium  Można rozważyć kwestie zmiany przebiegu linii rozgraniczających ulicę Podhorskiego (kwartał KL5), która w północnej części jest znacznie poszerzona. Tereny nie wykorzystywane w chwili obecnej pod pas drogowy przeznaczyć ewentualnie na sprzedaż właścicielom nieruchomości sąsiednich. Alternatywą jest zrobienie w pasie tejże drogi miejsc parkingowych

<b>Bs-6</b>	To teren do największych w mieście przekształceń, predysponowany do zabudowy z wprowadzeniem funkcji związanej z obsługą obwodnicy głównie w kierunku zabudowy usługowej i przemysłowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i terenów zielonych. Północnym skrajem terenu biegnie obwodnica miasta. Szczegółowe warunki zagospodarowania tego terenu ustala mpzp „Ełk – Obwodnica Północna”.	<b>U</b> - tereny usług, <b>KZ</b> - tereny dróg publicznych,	
-------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------	--

**Wykaz wniosków złożonych w latach 2014 – 2018 do planu „Ełk – Konieczki”:**

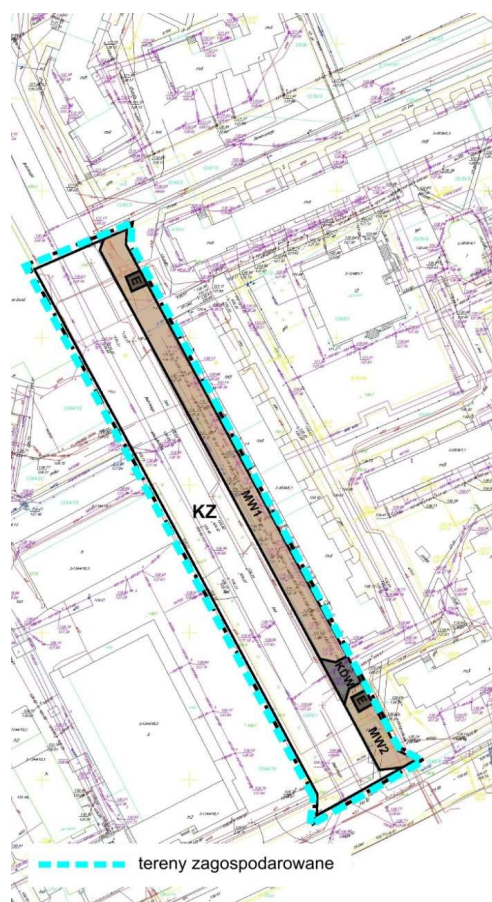
Lp.	Wnioskodawca	Wniosek dotyczył	Uwzględniono/ nie uwzględniono
1	Osoba fizyczna	Wprowadzenia funkcji mieszkalnej wielorodzinnej MW	Uwzględniono - podjęto uchwałę o przystąpieniu do zmiany mpzp „Ełk-Bahrkego”, którą następnie uchylono z uwagi na zmianę wniosku przez wnioskodawcę
2	Osoba fizyczna	Wprowadzenie funkcji mieszkalno-usługowej, w trakcie trwania procedury planistycznej wniosek uległ zmianie i ostatecznie dotyczył wprowadzenia funkcji usługowej	Uwzględniono - podjęto uchwałę Rady Miasta Ełku nr V.57.15 z dnia 31 marca 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego „Ełk – Kolonia, Dobrzańskiego”. Plan został uchwalony Uchwałą nr XXIV.260.16 Rady Miasta Ełku z dnia 29 listopada 2016 r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego „Ełk - Kolonia, Dobrzańskiego”
3	Osoba fizyczna	Wprowadzenie funkcji garażowej w formie hali garażowej	Wniosek w trakcie rozpatrzenia

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

- obszar objęty ustaleniami planu "Ełk - Konieczki" charakteryzuje się wysokim stopniem zagospodarowania, około 91% terenu zostało już zainwestowane. Jest to teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami, w tym szkołą, przedszkolem i terenem kościoła.

**4.3.23A ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "EŁK – KONIECZKI"**

Zmianę miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Konieczki” uchwalono Uchwałą Nr LX/542/10 Rady Miasta Ełku z dnia 28 września 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk-Konieczki. Przedmiotowa zmiana mpzp „Ełk-Konieczki” obejmuje swoimi ustaleniami ok. 0,63 ha, co stanowi ok. 1,2% całkowitej powierzchni pierwotnego planu.



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

Symbol w Studium	Przeznaczenie w Studium	Przeznaczenie w planie	Uwagi o aktualności studium i planu
Bo-1	Teren podlega działaniom ogólnym w polityce przestrzennej miasta	MW – tereny zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej E – tereny infrastruktury technicznej KDW – tereny komunikacji wewnętrznej KZ – tereny komunikacji publicznej	Plan aktualny i zgodny z zapisami studium

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

- obszar objęty zmianą mpzp "Ełk - Konieczki" został zagospodarowany w 100%. Jest to teren obejmujący pas drogi publicznej, ul. K.K. Bahrkego, która została zmodernizowana zgodnie z ustaleniami przedmiotowej zmiany w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

#### **4.3.24 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "ZAMKOWA"**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany "Ełk-Zamkowa" został uchwalony uchwałą nr XXIII/223/08 rady Miasta w Ełku z dnia 29 kwietnia 2008 roku. Plan zajmujący powierzchnię ok. 9,2 ha - obejmuje wyspę Zamkową oraz teren ograniczony ul. Zamkową i

jeziorem Ełckim.



- Obszar objęty przystąpieniem do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zwanego „EŁK – ZAMKOWA”
- teren zagospodarowany
- teren zagrożenia powodziowego o prawdopodobieństwie 1%, określony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku

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

Symbol w studium	Przeznaczenie w Studium	Przeznaczenie w planie	Uwagi o aktualności studium i planu
Do-1	Teren podlegający działaniom ogólnym	<p><b>MN/UT</b> - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem funkcji usługowej w tym zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usług do obsługi turystyki, zabudowa pensjonatowa w postaci pokoi do wynajęcia oraz zabudowa gospodarcza.</p> <p><b>ZP</b> - tereny zieleni urządzonej w tym zieleni rekreacyjna o charakterze ogólnodostępnym.</p>	Plan miejscowy wymaga zmian w zakresie terenu zagrożenia powodziowego o prawdopodobieństwie 1%, określonego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Elku oraz map zagrożenia o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi na poziomie średnim, występującym raz na 100 lat.
Ds-4	Część terenu objęta jest mpzp „Elk – Półwysep” i „Elk – Nadjeziorna”. Z uwagi na ekspozycję terenu w panoramie miasta od strony jeziora, należy w projektowaniu architektoniczno – przestrzennym zwrócić szczególną uwagę na rozwiązania krajobrazowe i eksponowanie zamku jako elementu identyfikacji przestrzennej. Powinna nastąpić rehabilitacja istniejącej zabudowy lub wymiana obiektów z dopuszczeniem zmian użytkowania z przeznaczeniem do pełnienia funkcji rekreacyjno – wypoczynkowej.	<p><b>1 UT</b> - zabudowa usługowa związana z obsługą ruchu turystycznego w tym usługi turystyki i rekreacji, hotele, pensjonaty, centra konferencyjne itp. 1) Na przedmiotowym terenie urbanistycznym znajduje się historyczna zabudowa, którą przeznacza się do rewaloryzacji. 2) Wprowadza się ochronę głównego budynku zamku poprzez zakaz wykonywania wszelkich prac w obrębie bryły budynku bez zgody właściwego Konserwatora Zabytków.</p> <p><b>2UT</b> - zabudowa usługowa związana z obsługą ruchu turystycznego w tym usługi sportu, turystyki i rekreacji, hotele, pensjonaty itp. 1) Teren znajduje się w obszarze ochrony konserwatorskiej – wszystkie inwestycje wymagają pozwolenia właściwego Konserwatora Zabytków. 2) Zakaz wprowadzenia funkcji zabudowy rekreacji indywidualnej.</p> <p><b>ZP</b> - tereny zieleni urządzonej w tym zieleni rekreacyjna o charakterze ogólnodostępnym.</p>	Plan miejscowy wymaga zmian w zakresie terenu zagrożenia powodziowego o prawdopodobieństwie 1%, określonego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Elku oraz map zagrożenia o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi na poziomie średnim, występującym raz na 100 lat.

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

- obszar objęty miejscowym planem w chwili obecnej, zagospodarowany jest w ok. 17%, zgodnie z ustaleniami planu. Na obszarze zrealizowano pojedyncze obiekty mieszkalne jednorodzinne, zlokalizowane wzdłuż zachodniego brzegu jeziora. Najbardziej zaniedbanym, wymagającym rehabilitacji obszarem jest tzw. wyspa zamkowa. Należy wspomnieć, że obecnie trwają prace projektowe, związane z budową ścieżki pieszo rowerowej, której przebieg przewidziany został wzdłuż brzegów jeziora, między innymi na

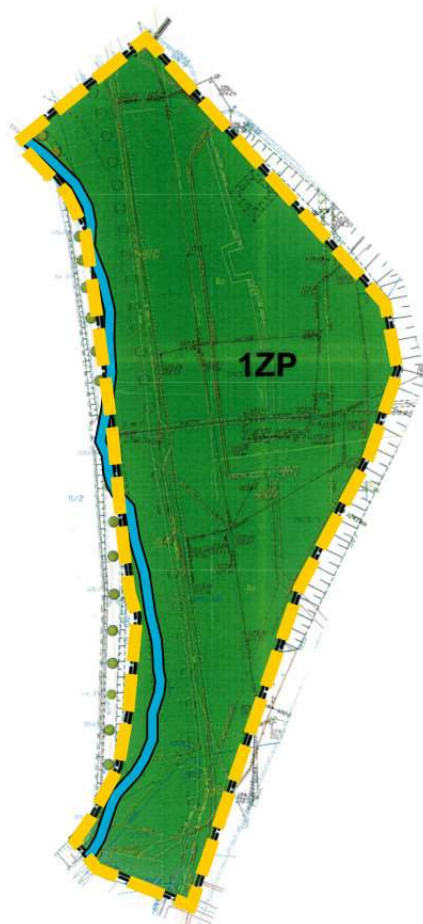
terenie oznaczonym w planie symbolem 5ZP. Realizacja tej ścieżki spowoduje znaczące ożywienie tej części miasta.

- W dniu 28 czerwca 2011 roku Rada Miasta Ełku podjęła uchwałę nr IX.75.2011, w sprawie przystąpienia do zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, terenu zwanego „Ełk – Zamkowa”. Celem zmiany planu jest w szczególności zmiana przeznaczenia kwartałów oznaczonych jako: 1UT, 2UT, 4ZP i 7KD. Przedmiotowe zmiany wynikają z pisma Inwestora, który wnioskuje o wprowadzenie zmian obszaru Wyspy Zamkowej, polegających na budowie kompleksu hotelowego w sąsiedztwie budynku zamkowego o wysokim standardzie i odpowiednio rozbudowanych funkcjach towarzyszących oraz przeniesienie pasa drogowego ul. Zamkowej w kierunku północnego brzegu wyspy, w celu stworzenia funkcjonalnego kompleksu zabudowy. Obecne ustalenia planu ograniczają możliwości inwestowania na wyspie do niewielkich budynków o tradycyjnej formie architektonicznej. Potencjał jaki posiada ta lokalizacja pozwala na realizację większego hotelu z funkcjami towarzyszącymi, co znacznie wzbogaciłoby atrakcyjność turystyczną miasta, dlatego też przystąpienie do zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „EŁK – ZAMKOWA” uznano za zasadne.
- Należy również zauważyć, iż plan miejscowy nie zawiera granic obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie 1%, które określone zostały w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku. W chwili obecnej dla terenów powodziowych obowiązują mapy zagrożenia o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi na poziomie średnim, występującym raz na 100 lat, które nakładają na samorządy konieczność dostosowania miejscowych planów do obowiązujących przepisów. W związku z tym zaistniała konieczność dokonania zmiany miejscowego planu z uwzględnieniem terenów zagrożenia powodziowego.

#### **4.3.25 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "EŁK - NORWIDA ZIELEŃ"**

Plan miejscowy „EŁK - NORWIDA ZIELEŃ” o powierzchni ok. 0,97 ha został uchwalony uchwałą nr XXXVIII/361/09 Rady Miasta Ełku z dnia 26 maja 2009 roku Plan ten zmienił w części ustalenie zagospodarowania terenu, określonego w miejscowym planie „EŁK - NORWIDA”. Celem zmiany była likwidacja kwartału 18 U,KS i powiększenie obszaru zieleni urządzonej o obszar ww. kwartału 18 U,KS.





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

Symbol w Studium	Przeznaczenie w Studium	Przeznaczenie w planie	Uwagi o aktualności studium i planu
<b>Bs-16</b>	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z infrastrukturą społeczną i zabudowy związanej z działalnością gospodarczą. Rewaloryzacja istniejącej zabudowy z zachowaniem głównej funkcji strefy. Szczególną uwagę należy zwrócić na kształtowanie panoramy miasta od strony jeziora.	<b>ZP</b> - zielenie urządzone	Plan aktualny i zgodny z zapisami Studium.

Część terenu objętego planem, położona w bezpośrednim sąsiedztwie Jeziora Elckiego, znajduje się w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, zgodnie z przekazanymi przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie (obecnie Wody Polskie) w 2015 r. mapami zagrożenia powodziowego i ryzyka powodziowego. W związku z tym obowiązujące granice terenów zalewowych powinny zostać uwzględnione na rysunku planu. W tekście planu natomiast należałoby umieścić stosowne zapisy, mówiące o tym, że sposób zagospodarowania części nieruchomości powinien uwzględniać możliwość występowania zagrożenia powodziowego. Zagrożenie to nie obejmuje jednak obszarów,

przeznaczonych pod zabudowę czy działania inwestycyjne. Zagrożone są natomiast tereny zieleni, w związku z czym ich zagospodarowanie powinno być prowadzone w oparciu o przepisy zawarte w Prawie wodnym.

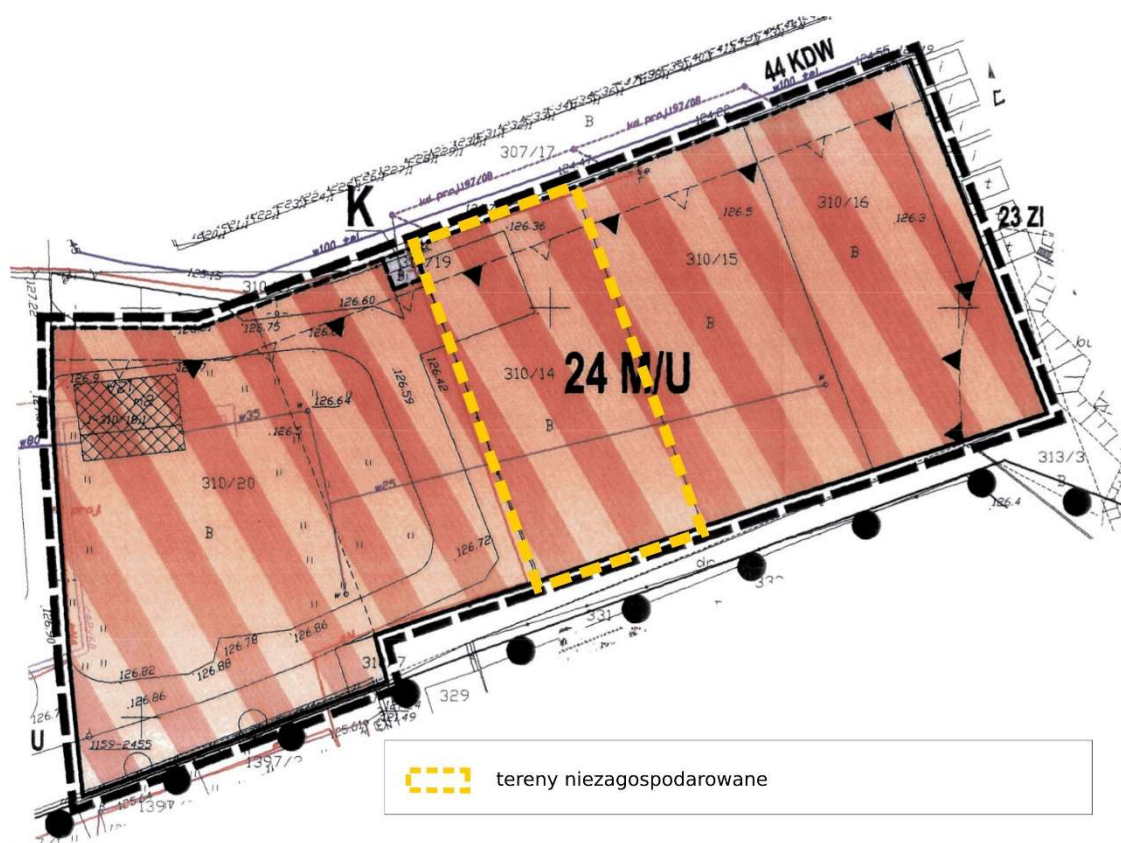
W latach 2014 – 2018 nie wpłynęły żadne wnioski do planu „Ełk – Norwida Zielen”

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

- zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami planu w chwili obecnej wynosi ok. 100%.
- na przedmiotowym terenie, zrealizowano, ciąg pieszo-rowerowy w sąsiedztwie zieleni urządzonej.

#### **4.3.26 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, ZWANY „EŁK-GDAŃSKA II”**

Miejscowy plan zwany „EŁK-GDAŃSKA II” uchwalono uchwałą nr XLIX/458/10 Rady Miasta Ełku z dnia 23 lutego 2010 roku. Plan ten zmienił w części ustalenie zagospodarowania terenu, określonego w miejscowym planie „EŁK-GDAŃSKA”. Zmiana ta podyktowana była wnioskiem właścicieli nieruchomości określonych terenem 24U, którzy wskazali, że ustalenia obowiązującego planu „EŁK-GDAŃSKA” uniemożliwiają im realizację zabudowy mieszkaniowej w parterach budynków.



Symbol w studium	Przeznaczenie w Studium	Przeznaczenie w planie	Uwagi o aktualności studium i planu
As-6	Obszar śródmieścia - „Centrum”, wymagający rehabilitacji zasobów mieszkaniowych. Przy projektowaniu zagospodarowania tego terenu należy uczytelnić układ przestrzeni publicznych, m.in. przez zaprojektowanie ciągu pieszego wzdłuż ulicy Armii Krajowej, na odcinku od dworca do ul. Wojska Polskiego. Ustalone zostały zasady rewitalizacji tych terenów, które przedstawiono w Programie Rewitalizacji Ełku, sporządzonym w 2008 r.	MU – teren zabudowy jednorodzinnej i usługowej	Plan jest zgodny z ustaleniami studium i nie wymaga zmian.

W latach 2014 – 2018 nie wpłynęły żadne wnioski do planu „Ełk – Gdańska II”

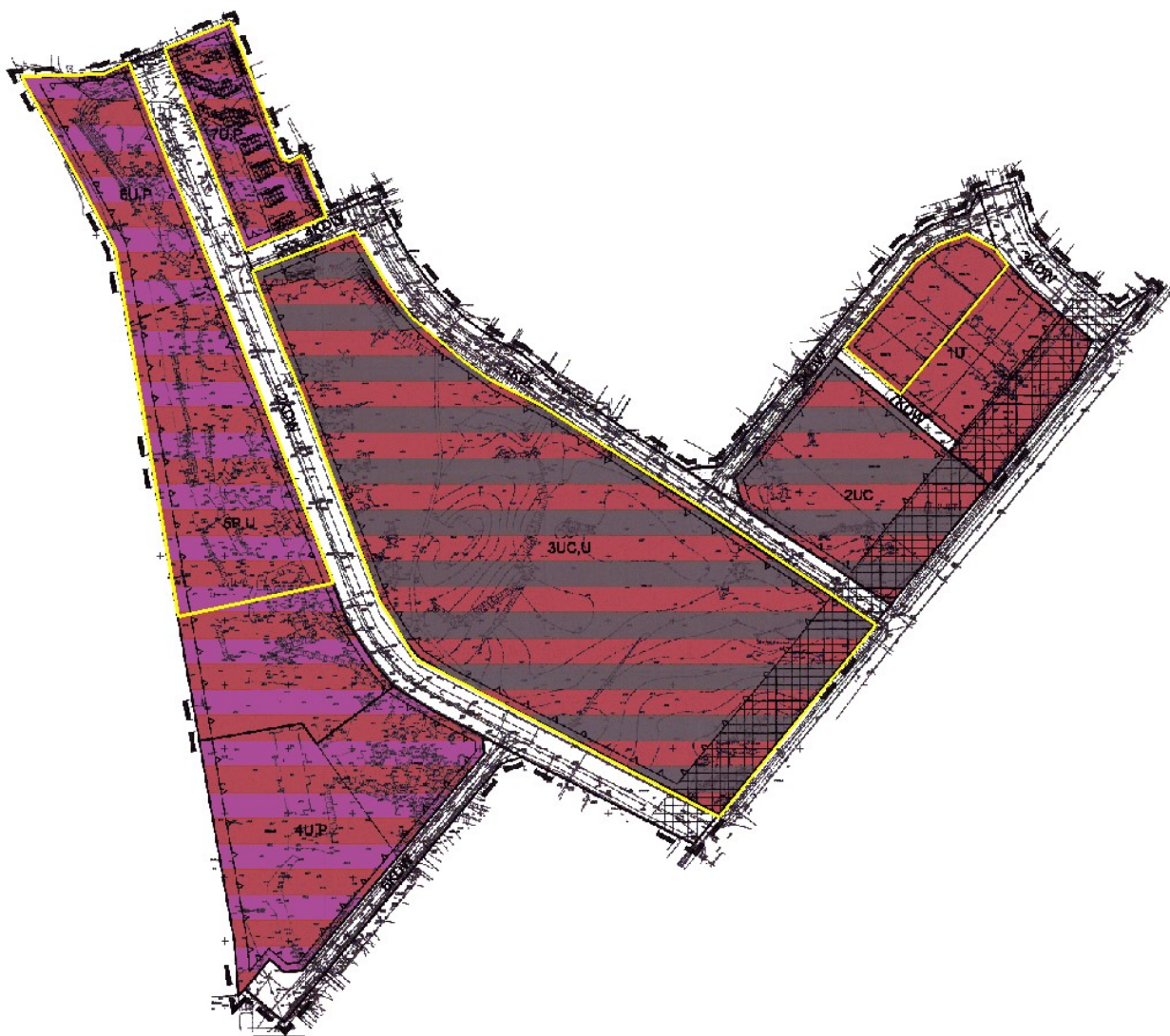
Oceniając dynamikę realizacji planu i kierunki jego zmian można stwierdzić, że:

- zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami przedmiotowego planu w chwili obecnej wynosi 80%.
- w wyniku uchwalenia planu możliwe stało się zagospodarowanie terenów objętych ustaleniami planu, na cele mieszkaniowe: jeden zrealizowany budynek mieszkalny i jeden w realizacji.

#### **4.3.27 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „EŁK-CIEPŁA”**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Ełku, zwany **Ełk - Ciepła**, uchwalony uchwałą nr LVIII/533/10 Rady Miasta Ełku z dnia 31 sierpnia 2010 roku. Teren objęty planem położony jest w południowo - wschodniej części miasta Ełku.

Plan znajduje się w strefie zabudowy produkcyjnej, przemysłowej, składowej i handlowo - usługowej. Teren planu, obejmuje obszar o powierzchni 27,73 ha i wchodzi w skład Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, której zasady zagospodarowania określają przepisy odrębne. Zrealizowana, w granicach planu zabudowa zlokalizowana jest w części południowej i wschodniej.



— tereny wolne od zabudowy

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

Symbol w studium	Przeznaczenie w studium	Przeznaczenie w planie	Uwagi o aktualności studium i planu
<b>strefa C</b>	Celem głównym jest zapewnienie możliwości rozwoju usług, przemysłu i wytwórczości, stanowiących podstawę rozwoju ekonomicznego miasta. Rozwój przedsiębiorczości na wytyczonych obszarach aktywności gospodarczej w granicach strefy.	<b>U</b> - tereny zabudowy usługowej <b>UC</b> - tereny zabudowy wielkopowierzchniowych obiektów handlowych <b>P</b> - tereny zabudowy przemysłowej i składowej <b>KDL</b> - tereny dróg publicznych <b>KDW</b> - tereny dróg wewnętrznych	Plan aktualny i zgodny z zapisami Studium.
<b>teren Cs-5</b>	Teren przeznaczony pod usługi i handel, w tym pod realizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> .		

Oceniając dynamikę realizacji planu i kierunki jego zmian stwierdza się jak niżej.

- Zainwestowanie terenu wynosi ok 47%, co stanowi ok. 13 ha, z czego ok. 5,2 ha to tereny komunikacyjne, w pełni wyposażone w infrastrukturę techniczną. W dalszym ciągu są opóźnienia w realizacji planowanej galerii handlowej wielkopowierzchniowej (o pow. sprzedaży pow. 2 tys. m<sup>2</sup>), która ma zostać zrealizowana w granicach terenu oznaczonego symbolem 3UC,U. Obecnie, prace projektowe dotyczące zagospodarowania tego terenu są w trakcie realizacji. Obszar 3UC,U stanowi łącznie powierzchnię ok. 9,3 ha, co oznacza, że z chwilą jego urządzenia, zainwestowanie terenu wzrośnie do ponad 80%.
- Warto też wspomnieć, że miasto zakończyło postępowania związane z wykupem, od prywatnych właścicieli, nieruchomości zabudowanych garażami zlokalizowanymi w granicach terenu 7U,P (pow. ok. 1 ha). Dotychczasowe obiekty zostały rozebrane, a teren został uporządkowany. Wraz z powstaniem galerii, planowanej na obszarze 3UC,U, miasto będzie mogło odsprzedać działki bądź zagospodarować je zgodnie z ustaleniami planu.
- Budowa nowych obiektów produkcyjno-usługowych w granicach kwartałów 3UC,U i 7U,P, znacząco wpłynie na przekształcenie całego obszaru.
- Tereny dotąd niezainwestowane, obejmujące powierzchnię ok. 4,5 ha, ozn. symbolami 1U i 5P,U (w części) oraz 6U,P (w całości), stanowią własność prywatną. Przekształcenie tych terenów jest możliwe w każdym momencie, na podstawie wytycznych wynikających z obowiązującego planu.

#### **4.3.28 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „EŁK-KAJKI II”**

Miejscowy plan został uchwalony uchwałą nr V.34.2011 Rady Miasta Ełku z dnia 22 lutego 2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „KAJKI” w Ełku zwanej „EŁK-KAJKI II”.

W chwili obecnej część obszaru utraciła moc w związku z podjętymi uchwałami:

1. nr XLIV.426.2014 Rady Miasta Ełku z dnia 24 czerwca 2014 r., w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania, zwanej „Ełk – Kajki IV”;
2. nr XIX.196.16 Rady Miasta Ełku z dnia 25 maja 2016 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk- Kajki, Tuwima, Miłosza”. Plan miejscowy zmienił również w części ustalenia miejscowego planu, zwanego „Ełk – Kajki IV”, który został opisany poniżej w niniejszym opracowaniu;
3. nr XXXIX.387.17 Rady Miasta Ełku z dnia 25 maja 2016 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk- Kajki, Tuwima, Miłosza”.

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OSIEDLA "KAJKI" W EŁKU**



- plany, które straciły moc w wyniku uchwalenia nowych mpzp
- teren niezagospodarowany

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

Symbol w studium	Przeznaczenie w Studium	Przeznaczenie w planie	Uwagi o aktualności studium i planu
Ao-3 i Ao-4	Teren podlegający działaniom ogólnym - utrzymanie istniejących zasobów w odpowiednim stanie technicznym i estetycznym; - możliwość uzupełnienia, odbudowy, przebudowy obiektów z uwzględnieniem obowiązku nawiązywania nowej zabudowy i zagospodarowania terenów do zagospodarowania już istniejącego, a także uwzględniania charakteru głównej strefy, w której działania te są podejmowane;	MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; MWU - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług osiedlowych; U - teren usług osiedlowych; UO - tereny usług oświaty i wychowania; UKM - teren zabudowy sakralnej;	Plan aktualny i zgodny z zapisami studium pod względem przeznaczenia poszczególnych obszarów. Należy jednak zaktualizować Studium w zakresie zapisów dotyczących nowych planów zagospodarowania przestrzennego, które zmieniły ustalenia mpzp „Ełk – Kajki II”.
As-5	Teren objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego głównie pod budownictwo	ZD - tereny ogrodów działkowych; ZP - tereny zieleni parkowej; KS - tereny parkingów; EE - tereny urządzeń elektroenergetycznych; Kp - tereny przepompowni ścieków; KGP - tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego;	

	mieszkaniowe. Przy realizacji zagospodarowania terenu szczególną uwagę należy zwrócić na kompleksowe wyposażenie terenu w system infrastruktury technicznej i zieleni komunalnej, a także powiązania z zabudową mieszkaniową wzdłuż brzegu Jeziora Ełckiego i prawidłowego kształtowania sylwety miasta widocznej z jeziora i ul. 11 Listopada. Kontynuacja zabudowy wg ustaleń mpzp „Ełk – Kajki II”.	<b>KDL</b> - tereny dróg publicznych klasy lokalnej; <b>KDD</b> - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej; <b>KDW</b> - tereny dróg wewnętrznych;	
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

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

- - obszar objęty miejscowym planem w chwili obecnej jest jednym z najintensywniej rozwijających się obszarów na terenie miasta, zagospodarowany jest w ok. 90%, zgodnie z ustaleniami planu. Dzięki ustaleniom przedmiotowego miejscowego planu, w tej części miasta powstało nowe osiedle zabudowy wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami. W chwili obecnej trwają prace związane z realizacją terenów rekreacyjnych wraz z zielenią urządzonej w kwartałach zlokalizowanych pomiędzy zabudową mieszkaniową wielorodzinną.

#### **4.3.29 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „EŁK – OBWODNICA PÓŁNOCNA”**

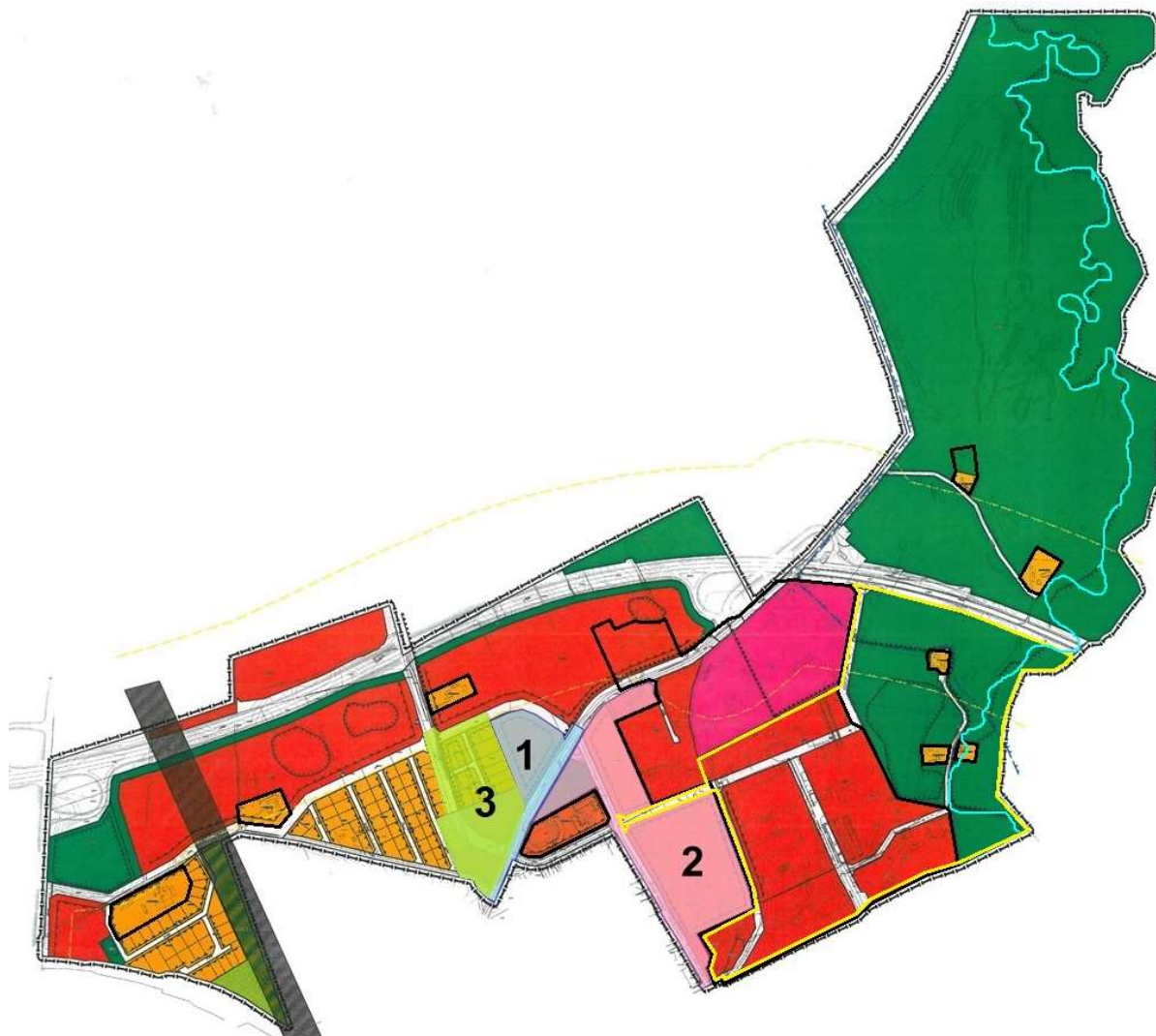
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany „Ełk – Obwodnica Północna” został uchwalony uchwałą nr X.98.2011 Rady Miasta Ełku z dnia 30 sierpnia 2011 roku. Obejmuje obszar o powierzchni 256,08 ha, położony w północnej części miasta, w bezpośrednim sąsiedztwie obwodnicy miasta. Od strony wschodniej przylega do rzeki Ełk, a od południowej do osiedla Konieczki, terenów kolejowych oraz działek ogrodniczych.

W chwili obecnej część obszaru planu o łącznej powierzchni 22,3 ha utraciła moc w związku z podjętymi uchwałami:

1. nr XLII.407.2014 Rady Miasta Ełku z dnia 29 kwietnia 2014 roku w sprawie uchwalenia zmiany w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Obwodnica Północna”, zwanej „**Ełk – Obwodnica Północna II**”, ogłoszoną w Dz. Urz. woj. warmińsko - mazurskiego poz. 2105 z dnia 5 czerwca 2014 r. Obszar objęty planem wynosi ok. 6,69 ha.
2. nr XLII.408.2014 Rady Miasta Ełku z dnia 29 kwietnia 2014 roku w sprawie uchwalenia zmiany w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Obwodnica

Północna”, zwanej „**Elk – Obwodnica Północna III**”, ogłoszoną w Dz. Urz. woj. warmińsko - mazurskiego poz. 2106 z dnia 5 czerwca 2014 r. Obszar objęty planem wynosi ok. 12,14 ha.

3. uchwała nr XL.399.18 Rady Miasta Elku z dnia 25 stycznia 2018 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanej „**Elk – Obwodnica Północna IV**”, ogłoszona w Dz. Urz. woj. warmińsko - mazurskiego poz. 1164 z dnia 13 marca 2018 r. Obszar objęty planem wynosi ok. 6,6 ha.



1, 2, 3 – obszary, który straciły moc w wyniku uchwalenia nowych mpzp

— tereny zagospodarowane

— granica obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi

— teren objęty przystąpieniem do zmiany mpzp

Cześć obszaru planu, oznaczona kolorem żółtym, objęta jest uchwałą nr XXXVI.362.17 z dnia 26 września 2017 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „**Elk – Dolna**” na wniosek Agencji Mienia Wojskowego.



Wykaz wniosków złożonych w latach 2014 – 2018 do planu „Ełk – Obwodnica Północna:

Lp.	Wnioskodawca	Wniosek dotyczył	Uwzględniono/ nie uwzględniono
1	spółka	Zmiana przeznaczenia działki nr 2822/9 przy ul. Kolonia (kwartały 60MN, 61MN i 24KW) z funkcji mieszkalnej jednorodzinnej na wielorodzinną	uwzględniono – zmiana planu uchwalona uchwałą nr XL.399.18 Rady Miasta Ełku z dnia 25 stycznia 2018 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanej „Ełk – Obwodnica Północna IV”
2	Osoba fizyczna	Zmiany parametrów zabudowy w kwartale 67MW2	uwzględniono – uchwalona w 2014 r. zmiana w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Obwodnica Północna”, zwana „EŁK – Obwodnica Północna III” spełnia oczekiwania wnioskodawcy
3	Osoby fizyczne	Zmiany zapisów dotyczących podziału działek oraz dostępu do dróg publicznych	Częściowo uwzględniono – dostęp do drogi uległ zmianie na mocy zmian planu, zwanych „Ełk – Obwodnica Północna II”, a także „Ełk – Obwodnica Północna IV” pozostała część działki objęta mpzp „Ełk – Obwodnica Północna” – wniosek nieuwzględniony
4.	Agencja Mienia Wojskowego	Teren położony w sąsiedztwie ulic Dolnej i Bora-Komorowskiego planowany jest do przekazania w trwały zarząd MON na cele realizacji zadań z zakresu obronności państwa. Dostosowanie nieruchomości do potrzeb MON wymaga regulacji układu komunikacyjnego.	uwzględniono – podjęta została uchwała nr XXXVI.362.17 z dnia 26 września 2017 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Dolna”

W granicach terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania „Ełk – Obwodnica Północna” istnieje szereg ograniczeń:

- część terenu objętego planem, położona w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Ełk, znajduje się w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, zgodnie z przekazanymi przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie (obecnie Wody Polskie) w 2015 r. nowymi mapami zagrożenia powodziowego i ryzyka powodziowego. Obszar ten obejmuje część kwartału 26Ze (tereny o wiodącej funkcji przyrodniczej) oraz kwartał 84RM/MU (tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowo-usługowej). Tekst planu zawiera zapisy dotyczące zakazu lokalizacji jakichkolwiek obiektów budowlanych na tym obszarze, z wyjątkiem:
  - przeprawy mostowej przez rzekę Ełk w granicach drogi publicznej 1 KGP,
  - elementów systemu odprowadzania ścieków opadowych.
- strefa ochrony archeologicznej – część kwartału 26Ze
- obszary potencjalnie narażone na ponadnormatywny hałas generowany przez drogę klasy GP (obwodnicę miasta) – obejmują część kwartałów przeznaczonych pod zielen, drogi różnych

kategorii, handel i usługi, tereny przemysłowo-składowe oraz zabudowę zagrodową (istniejącą). Tekst planu uwzględnia to ograniczenie poprzez zapis, że wszelkie przedsięwzięcia, których skutkiem może być zwiększenie liczby osób stale przebywających w granicach obszaru potencjalnie narażonego na ponadnormatywny hałas generowany przez drogi klasy GP, muszą być realizowane z zastosowaniem rozwiązań technicznych zapewniających eliminację zagrożenia hałasem,

- strefa potencjalnie narażona na ponadnormatywne promieniowanie elektromagnetyczne związane z przebiegającą przez ten obszar naziemną linię wysokiego napięcia – obejmuje część kwartałów przeznaczonych pod handel i usługi, zielen, ogrody działkowe i drogę klasy GP. Tekst planu uwzględnia to ograniczenie poprzez zapis, że w strefie potencjalnie narażonej na ponadnormatywne promieniowanie elektromagnetyczne zakazuje się lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

- obszary o utrudnionym powierzchniowym odpływie wód – występują w granicach kwartałów Ze i UH, a tekst planu zakazuje realizacji jakichkolwiek działań mających na celu trwałe osuszenie obszarów o utrudnionym odpływie wody;

- Obszar Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego - w wyznaczonych na rysunku planu granicach Obszaru obowiązują, niezależnie od ustaleń planu, przepisy dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego, wydane przez właściwy organ ochrony przyrody.

- teren ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody – obejmuje część kwartałów KGP, KW, RM/UH i RM/MU, Ze i P, tekst planu zawiera listę szczegółowych zakazów dotyczących ochrony ujęcia.

Granice wszystkich ww. stref ochrony i obszarów zostały przedstawione na rysunku planu.

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

Symbol w studium	Przeznaczenie w Studium	Przeznaczenie w planie	Uwagi o aktualności studium i planu
<b>Bs-6</b>	To teren do największych w mieście przekształceń, predysponowany do zabudowy z wprowadzeniem funkcji związanej z obsługą obwodnicy głównie w kierunku zabudowy usługowej i przemysłowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i terenów zielonych. Północnym skrajem terenu biegnie obwodnica miasta. Szczegółowe warunki zagospodarowania tego terenu ustala mpzp „Ełk – Obwodnica Północna”.	RM/MU - tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowo-usługowej MW1 – tereny zabudowy wielorodzinnej P – tereny przemysłowo-składowe U1, U3 – tereny składów, usług i wytwórczości U4 - tereny składów, usług i wytwórczości z dopuszczeniem lokalizacji stacji demontażu pojazdów KL – tereny dróg publicznych klasy L  KD – tereny dróg publicznych klasy D KW – tereny dróg wewnętrznych	Plan aktualny i zgodny z zapisami studium.

		(niepublicznych) do obowiązkowego wydzielenia geodezyjnego K - tereny przepompowni ścieków E – tereny stacji transformatorowych	
<b>Bs-11</b>	Teren, leżący w granicach administracyjnych miasta, przez który przebiega obwodnica miasta, predysponowany do zabudowy z wprowadzeniem funkcji związanej z obsługą obwodnicy, w tym dopuszczenie możliwości realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> . Szczegółowe warunki zagospodarowania tego terenu ustala mpzp „Ełk – Obwodnica Północna”.	RM/UH - tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowo-usługowej, a docelowo – tereny handlu UH – tereny handlu z dopuszczeniem usług miastotwórczych MN – tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej Ze – tereny o wiodącej funkcji przyrodniczej  Zu – tereny zieleni urządzonej i urządzeń technicznych KGP – tereny dróg publicznych klasy GP  KZ – tereny dróg publicznych klasy Z KL – tereny dróg publicznych klasy L KW – tereny dróg wewnętrznych (niepublicznych) do obowiązkowego wydzielenia geodezyjnego K - tereny przepompowni ścieków	
<b>Bo-4</b>	Podlega działaniom ogólnym: <ul style="list-style-type: none"> <li>• utrzymanie istniejących zasobów w odpowiednim stanie technicznym i estetycznym;</li> <li>• możliwość uzupełnienia, odbudowy, przebudowy obiektów z uwzględnieniem obowiązku nawiązywania nowej zabudowy i zagospodarowania terenów do zagospodarowania już istniejącego, a także uwzględniania charakteru głównej strefy, w której działania te są podejmowane;</li> <li>• rozwój nowych form handlu w kierunku realizacji obiektów handlowych wielkopowierzchniowych i sieciowych;</li> </ul>	RM/MU - tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowo-usługowej P – tereny przemysłowo-składowe Ze – tereny o wiodącej funkcji przyrodniczej KGP – tereny dróg publicznych klasy GP	

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

- teren objęty planem jest obszarem z największą niezagospodarowaną powierzchnią w mieście;
- szeroka gama przeznaczenia gruntów pozwala rozwijać na tym obszarze różnorodne funkcje, głównie miastotwórcze: zabudowę mieszkaniową, usługi i handel, w tym obiekty wielkopowierzchniowe,

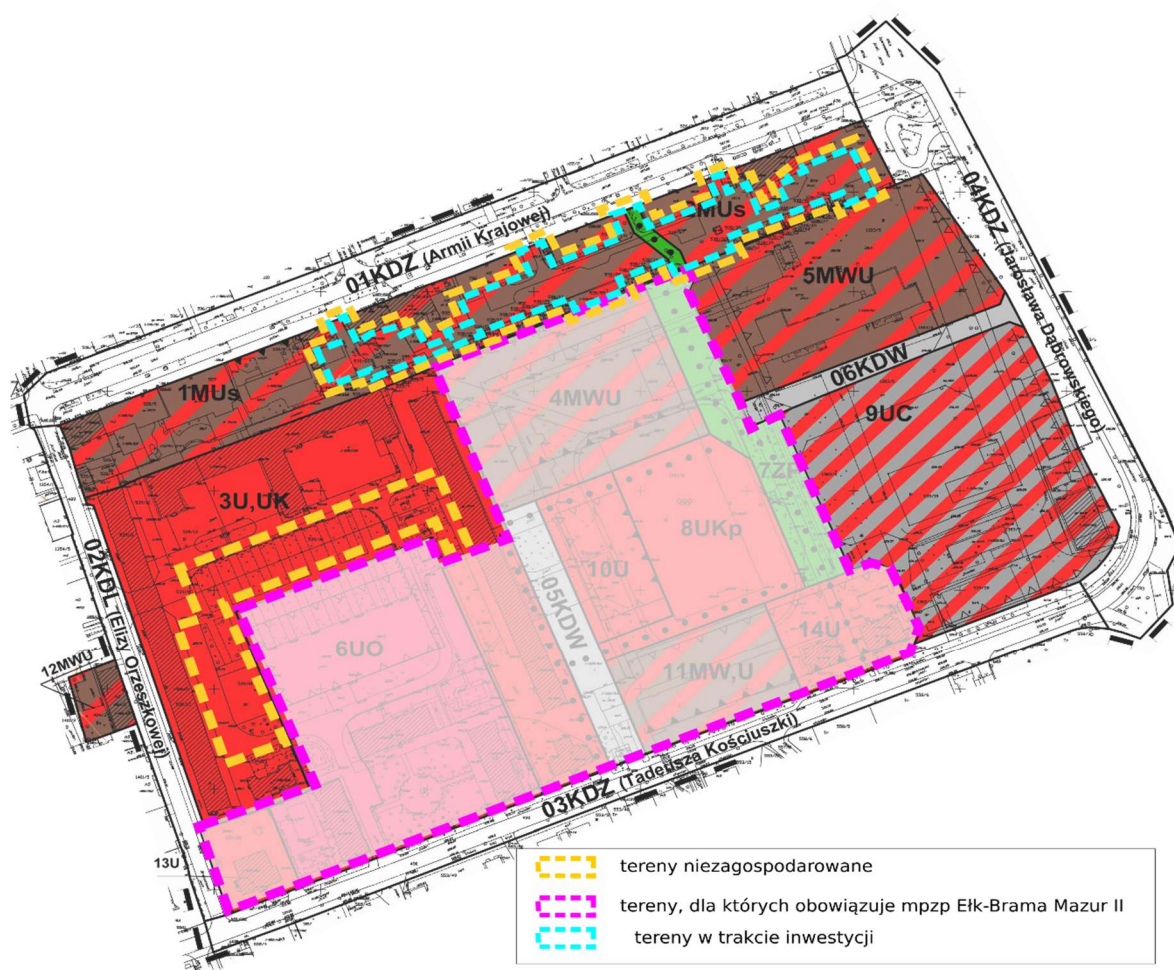
- obiekty handlowe i usługowe w bezpośrednim sąsiedztwie obwodnicy ze względu na dogodne położenie mają duży potencjał, jednak wciąż pozostają niezagospodarowane. Biorąc pod uwagę obecny trend dynamicznego rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej takie ich przeznaczenie zapewniłoby im szybszy rozwój, jednak narażenie na potencjalny ponadnormatywny hałas związany z obwodnicą nie pozwala na lokalizację tam takiej zabudowy;
- jednocześnie utrzymywana jest ochrona obszarów przyrodniczych, cennych ze względu na ochronę korytarza wokół rzeki Ełk i stosunków wodnych na tym obszarze;
- na rysunku planu, powstałym w 2011 r., naniesiony jest obszar zagrożenia powodziowego, jednak zgodnie z przekazanymi przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie (obecnie Wody Polskie) w 2015 r. nowymi mapami zagrożenia powodziowego i ryzyka powodziowego przebieg jego granic jest odmienny. Różnice jednak nie są znaczące, w związku z tym nie ma potrzeby przystępowania do zmiany planu w celu aktualizacji tych granic. Obowiązujące granice terenów zalewowych mogą zostać uwzględnione na rysunku planu przy ewentualnych zmianach mpzp w przyszłości.
- teren objęty planem jest zagospodarowany w 22%. Należy tu jednak wziąć pod uwagę, że bardzo duża część planu – ok. 46% - przeznaczona jest pod zieleń i nie zostanie zabudowana ze względu na liczne ograniczenia natury przyrodniczej, infrastrukturalnej i historycznej.
- 

#### **4.3.30 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "EŁK – BRAMA MAZUR"**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany „Ełk – Brama Mazur” o pow. 9,36 uchwalono Uchwałą Nr X.100.2011 Rady Miasta Ełku z dnia 30 sierpnia 2011 roku. Obejmuje on obszar byłych koszar wojskowych położonych przy ul. T. Kościuszki.

W chwili obecnej część obszaru o pow. ok. 5,11 ha utraciła moc w związku z podjęciem przez Radę Miasta Ełku uchwały nr V.56.15 z dnia 23 marca 2015 r. w sprawie uchwalenia mpzp zwanego "Ełk - BRAMA MAZUR II". Podjęcie uchwały podyktowane było potrzebą dokonania następujących zmian:

- dopuszczenie funkcji mieszkalnej w kwartałach przeznaczonych pod usługi (13U, 14U),
- zmiana przeznaczenia części kwartału 6UO poprzez rozszerzenie zakresu usług z ewentualnym uwzględnieniem komunikacji wewnętrznej,
- zmiana ustaleń dotyczących obsługi komunikacyjnej kwartału 4MWU,
- zmiana ustaleń kwartału 7ZP, dopuszczająca ewentualnie komunikację kołową obok pieszej.



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

Symbol w studium	Przeznaczenie w studium	Przeznaczenie w planie	Uwagi o aktualności studium i planu
As-6	Obszar śródmieścia - „Centrum”, wymagający rehabilitacji zasobów mieszkaniowych. Przy projektowaniu zagospodarowania tego terenu należy ucytelnić układ przestrzeni publicznych, m.in. przez zaprojektowanie ciągu pieszego wzdłuż ulicy Armii Krajowej, na odcinku od dworca do ul. Wojska Polskiego. Ustalone zostały zasady rewitalizacji tych terenów, które przedstawiono w Programie Rewitalizacji EtKu, sporządzonym w 2008 r.	MUs – teren zabudowy śródmiejskiej; ZP – teren zieleni publicznej; KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej; U – tereny zabudowy usługowo-handlowej; UK – teren zabudowy usług kultury;	Plan zgodny z zapisami Studium.  Obecnie część planu utraciła moc.
As-7	Teren predysponowany do przekształceń funkcji i zmian zagospodarowania. Przy projektowaniu zagospodarowania tych terenów należy uwzględniać możliwość adaptacji istniejących budynków z przystosowaniem ich do funkcji śródmiejskiej z ustaleniem koniecznych warunków do zaprojektowania tam wysokiej jakości przestrzeni.  Możliwość utworzenia obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> – jako rozwiązanie	MWU – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług osiedlowych; ZP – teren zieleni publicznej; U – tereny zabudowy usługowo-handlowej; UC – teren lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> ; UK – teren zabudowy usług kultury;	

alternatywne.	UKp – teren placu miejskiego; UO – teren zabudowy usług oświaty; ZP – teren zieleni publicznej; KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej; KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej; KDW – teren drogi wewnętrznej.
---------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Cały obszar opracowania znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta Ełku. Wszelkie działania inwestycyjne na terenie objętym wpisem do rejestru zabytków wymagają, zgodnie z przepisami odrębnymi, pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

W obszarze objętym ustaleniami planu występują zabytki wpisane do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, które objęte są szczególną ochroną.

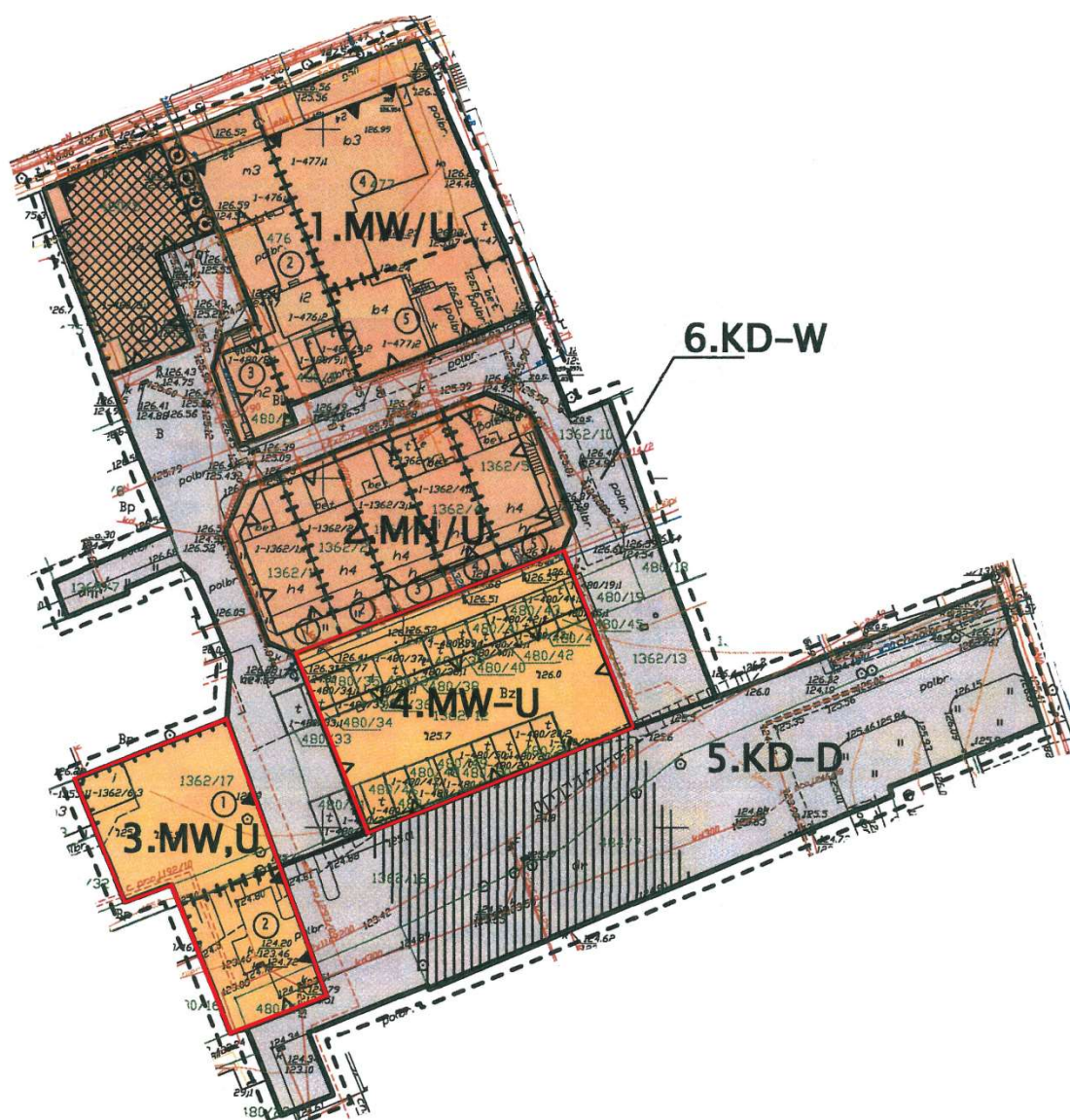
W latach 2014 – 2018 nie wpłynęły wnioski do planu „Ełk – Brama Mazur”.

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

- Po przeprowadzeniu analizy stwierdzono, iż plan jest zrealizowany w ok. 85%.
- Przedmiotowy teren charakteryzuje się zabudową wymagającą uporządkowania, szczególnie jeśli chodzi o wnętrza kwartałów zabudowy mieszkaniowej. Przekształcenia, jakie się tu odbywają, dotyczą uporządkowania i modernizacji starych obiektów.
- Część terenów usługowych wymaga rehabilitacji i stanowi ostatnią wolną przestrzeń możliwą do zagospodarowania w ramach przedmiotowego planu – terenu 3U,UK
- Uchwalenie przedmiotowego planu umożliwiło realizację galerii handlowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> – inwestycja jest obecnie zrealizowana i obejmuje budynek galerii, kina i zagospodarowanie najbliższego otoczenia, w tym placu miejskiego, ciągu spacerowego i dróg wewnętrznych.
- W chwili obecnej trwa proces inwestycyjny rewitalizacji podwórek przy ul. Armii Krajowej 38, 40, 42, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, który pozwoli odmienić charakter tego miejsca i stworzyć atrakcyjną przestrzeń stanowiącą „przedsionek” dla istniejącego kompleksu handlowo-usługowego wraz z wykształconą przestrzenią publiczną.

### 4.3.31 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „EŁK – SKLEJKI III”

Zmiana w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk-Sklejki” oraz w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk-Sklejki II”, uchwalona została uchwałą nr XIX.167.2012 Rady Miasta Ełku z dnia 24 kwietnia 2012 r. roku, ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 1868 z dnia 15 czerwca 2012 r. Obejmuje obszar 0,99 ha, położony w ścisłym centrum miasta przy ul. Armii Krajowej.



— Tereny niezagospodarowane

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

Symbol w studium	Przeznaczenie w Studium	Przeznaczenie w planie	Uwagi o aktualności studium i planu
As-6	Obszar śródmieścia - „Centrum”, wymagający rehabilitacji zasobów mieszkaniowych. Przy projektowaniu zagospodarowania tego terenu należy uczytelnić układ	MW/U - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługowa MN/U - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługowa MW,U - zabudowa mieszkaniowa	Plan aktualny i zgodny z zapisami Studium.

	przestrzeni publicznych, m.in. przez zaprojektowanie ciągu pieszego wzdłuż ulicy Armii Krajowej, na odcinku od dworca do ul. Wojska Polskiego. Ustalono zasady rewitalizacji tych terenów, które przedstawiono w Programie rewitalizacji Ełku, sporządzonym w 2008 r.	wielorodzinna z dopuszczeniem usług <b>MW-U</b> - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami <b>KD-D</b> - droga publiczna <b>KD-W</b> - droga wewnętrzna	
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

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

- ustalenia planu zrealizowane są w ok. 70 %;
- kwartał przeznaczony pod budynki mieszkalne wielorodzinne z usługami pozostaje zagospodarowany niezgodnie z przeznaczeniem – w jego obrębie znajdują się garaże w zabudowie zwartej, które ze względu na złożony stan własnościowy są bardzo trudne do usunięcia;
- na obszarze objętym planem występują tereny rozwojowe - miasto ma możliwość zabudowy kwartału **3.MW,U** przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem usług – teren ten jest własnością komunalną; w jego obrębie obecnie zlokalizowany jest parking i plac zabaw dla dzieci;
- inwestycją, która wymaga dokończenia, jest droga wewnętrzna oznaczona symbolem **6.KD-W**, urządzona tylko częściowo.

#### 4.3.32 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "ŚRÓDMIEŚCIE"

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Śródmieście” uchwalono uchwałą nr XX.179.2012 Rady Miasta Ełku z dnia 29 maja 2012 r. Obejmuje tereny położone pomiędzy ulicami A. Krajowej, Wojska Polskiego, A. Mickiewicza i J. Dąbrowskiego.

Cały obszar opracowania znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta Ełku. Wszelkie działania inwestycyjne na terenie objętym wpisem do rejestru zabytków wymagają, zgodnie z przepisami odrębnymi, pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.





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

Symbol w studium	Przeznaczenie w studium	Przeznaczenie w planie	Uwagi o aktualności studium i planu
As-6	Obszar śródmieścia - „Centrum”, wymagający rehabilitacji zasobów mieszkaniowych. Przy projektowaniu zagospodarowania tego terenu należy uczytelnić układ przestrzeni publicznych, m.in. przez zaprojektowanie ciągu pieszego wzdłuż ulicy Armii Krajowej, na odcinku od dworca do ul. Wojska Polskiego. Ustalone zostały zasady rewitalizacji tych terenów, które przedstawiono w Programie Rewitalizacji Ełku, sporządzonym w 2008 r.	MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; MW/U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej; U - tereny zabudowy usługowej; UO - tereny zabudowy usług oświaty i kultury; UA/U - tereny zabudowy usług administracji publicznej i usługowej; UKS - tereny zabudowy sakralnej; U-KP - tereny zabudowy usługowej z parkingami wielopoziomowymi; US - tereny sportu i rekreacji; ZP - tereny zieleni parkowej; ZU - tereny zieleni urządzonej; E - tereny infrastruktury elektroenergetycznej; KP - tereny parkingów; KD(...) - tereny dróg publicznych, klasy technicznej: Z – zbiorczej, L - lokalnej; KDW - tereny dróg wewnętrznych i ciągów pieszo – jezdnych.	Plan zgodny z zapisami Studium.

Wykaz wniosków złożonych w latach 2014 – 2018 do planu „Ełk – Śródmieście”:

Lp.	Wnioskodawca	Wniosek dotyczył	Uwzględniono/ nie uwzględniono
1	Osoba fizyczna	Dopuszczenie lokalizacji funkcji garażowej w parterach budynków mieszkalnych	Nie uwzględniono – decyzja Prezydenta Miasta - odłożenie do realizacji w przypadku większej ilości wniosków

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

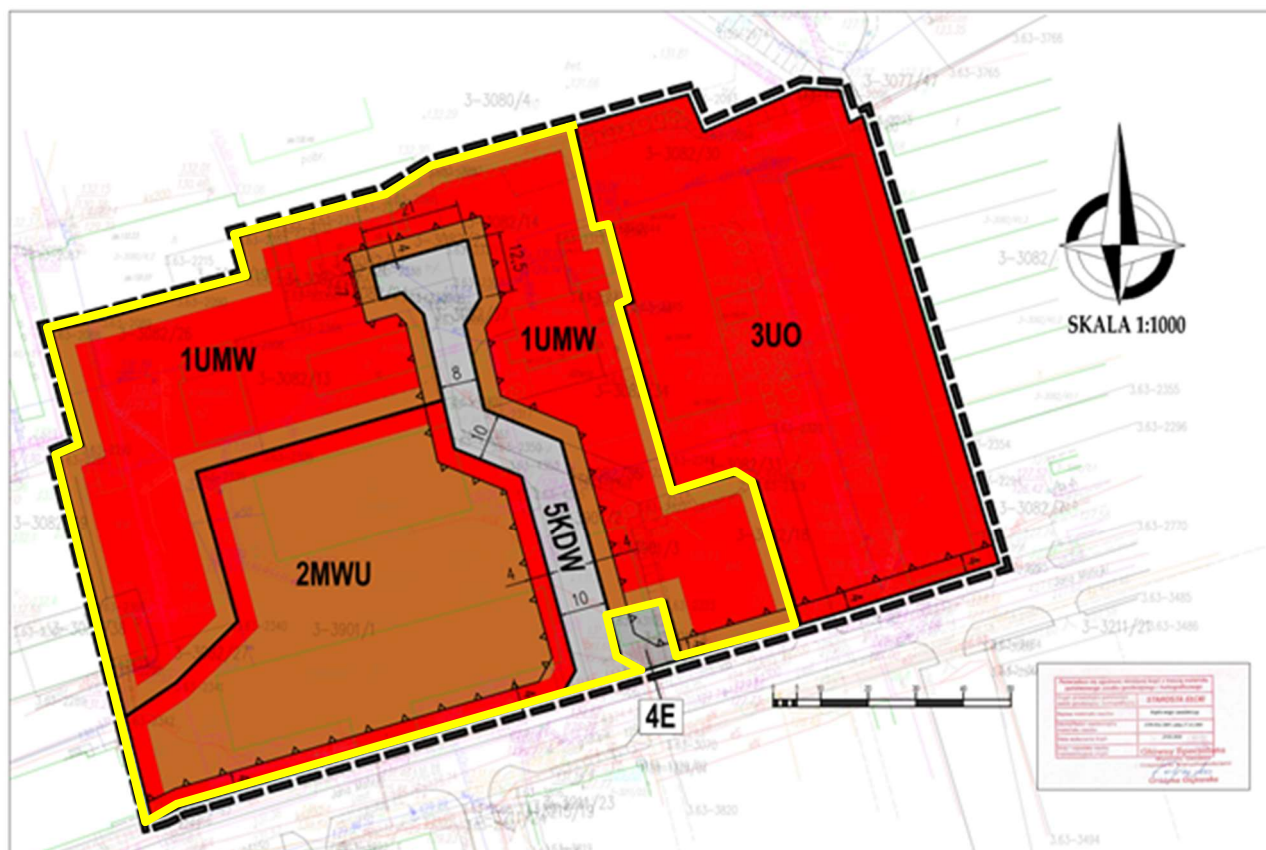
- teren objęty planem jest obszarem najbardziej zurbanizowanym w mieście;
- szeroka gama przeznaczenia gruntów pozwala kontynuować i rozwijać na tym obszarze różnorodne funkcje, głównie miastotwórcze: zabudowę mieszkaniową, usługi i handel oraz oświatę,
- jednocześnie utrzymywana jest ochrona obszarów objętych opieką konserwatora zabytków, cennych ze względu na dziedzictwo kulturowe na tym obszarze; w tekście planu określono zasady ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków i wpisanych do gminnej ewidencji zabytków,
- uchwalenie planu miało na celu przede wszystkim uporządkowanie wewnątrz kwartałów istniejącej zabudowy, które są zabudowane w sposób chaotyczny, zabudową o niskich walorach estetycznych,
- wychodząc naprzeciw zapotrzebowaniom społecznym mieszkańców wprowadzono tereny przeznaczone pod parkingi wielopoziomowe oraz miejsca pod realizację miejsc parkingowych w miejscu istniejących budynków gospodarczych i garażowych,
- teren objęty planem, który wymaga przekształcenia wynosi ok. 30 %.
- obecnie realizowane są inwestycje na terenach 4MW/U i 8MW/U zlokalizowane na jednych z ostatnich wolnych terenów inwestycyjnych w obszarze objętym ustaleniami planu.
- ponadto na terenach już zrealizowanych, które wymagają rewitalizacji realizowany jest program „Rewitalizacji ełckich podwórek – Zagospodarowanie i rozwój przestrzeni publicznej w Śródmieściu – Centrum” - ul. Orzeszkowej 15, 17, 19, 21, ul. Mickiewicza 26, 28, 32, ciąg podwórek przy ul Wawelskiej,

### 4.3.33 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „EŁK-MATEJKI”

Miejscowy plan został uchwalony uchwałą nr XXVII.300.17 Rady Miasta Ełku z dnia 28 lutego 2017 r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania zwanego „Ełk – Matejki II”.

 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
ZWANY "EŁK - MATEJKI II"

ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR XXVII.300.17  
RADY MIASTA EŁKU  
Z DNIA 28 lutego 2017 r.



— Teren do transformacji

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

Symbol w studium	Przeznaczenie w Studium	Przeznaczenie w planie	Uwagi o aktualności studium i planu
Ao-1	Teren podlegający działaniom ogólnym - utrzymanie istniejących zasobów w odpowiednim stanie technicznym i estetycznym; - możliwość uzupełnienia, odbudowy, przebudowy obiektów z uwzględnieniem obowiązku nawiązywania nowej zabudowy i zagospodarowania terenów do zagospodarowania już istniejącego, a także uwzględniania charakteru głównej strefy, w której działania te są podejmowane;	<b>MW/U</b> – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług w parterach budynków;  <b>U,MW</b> – Tereny zabudowy usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;	Plan aktualny i zgodny z zapisami studium pod względem przeznaczenia poszczególnych obszarów.

		E – Teren urządzeń elektroenergetycznych;	
	- rozwój nowych form handlu w kierunku realizacji obiektów handlowych wielkopowierzchniowych i sieciowych.	KDW – Teren drogi wewnętrznej;	

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

- obszar objęty miejscowym planem w chwili obecnej zagospodarowany jest w ok. 40%, zgodnie z ustaleniami planu. Jedynie kwartał oznaczony symbolem 3UO jest zabudowany zgodnie z ustaleniami przedmiotowego planu.
- W kwartale oznaczonym symbolem 1UMW w chwili obecnej zlokalizowana jest nieuporządkowana zabudowa usługowa. Natomiast w kwartale 2MWU w chwili obecnej nadal zlokalizowana jest zabudowa związana z usługami oświaty. Oba kwartały będą podlegały transformacji.

#### **4.4.34 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, ZWANY „EŁK – OSIEDLE JEZIORNA III”**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – osiedle Jeziorna III” został uchwalony uchwałą nr XXXV.351.17 Rady Miasta Ełku w dniu 29 sierpnia 2017 roku

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

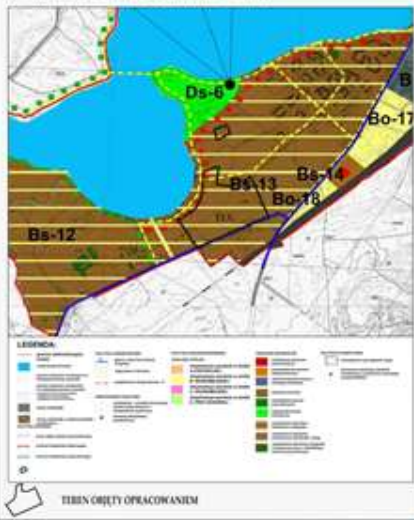
Oznaczenie w Studium	Przeznaczenie w Studium	Przeznaczenie w planie miejscowym	Uwagi o aktualności Studium i planu
<b>Bs-13</b>	Teren objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – osiedle Jeziorna”. Obszar w kwartale przeznaczony jest głównie pod budownictwo mieszkaniowe. 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.	<b>MW</b> - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; <b>MN</b> – teren zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej; <b>ZP</b> - teren zieleni urządzonej; <b>KDL</b> - teren dróg publicznych klasy lokalnej; <b>KDD</b> – teren drogi publicznej klasy dojazdowej; <b>KDW</b> - teren dróg wewnętrznych.	Plan aktualny i zgodny z zapisami studium.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZWANY "ELK - OSIEDLE JEZIORNA III"

ZALĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR XXXV.504.17  
SEJMU MIEJSTWA ELKA  
Z DNIA 29 SIERPNIA 2017 r.

WYKRES ZE STUDIUM UMIĘKNOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ELKA - POLITYKA PRZESTRZENNA



OZNACZENIA TERENÓW I ICH PRZEZNACZENIE:

<b>1M</b>	TEREN ZAGOSPODAROWANIA MIEJSCOWOŚCI (MIEJSCOWOŚĆ)
<b>2M</b>	TEREN ZAGOSPODAROWANIA MIEJSCOWOŚCI (MIEJSCOWOŚĆ) Z DECYZJONOWANĄ SIŁĄ ŁĄCZYCIELNĄ
<b>3M</b>	TEREN ZAGOSPODAROWANIA MIEJSCOWOŚCI (MIEJSCOWOŚĆ) Z DECYZJONOWANĄ SIŁĄ ŁĄCZYCIELNĄ
<b>4P</b>	TEREN ZAGOSPODAROWANIA MIEJSCOWOŚCI (MIEJSCOWOŚĆ) Z DECYZJONOWANĄ SIŁĄ ŁĄCZYCIELNĄ
<b>5P</b>	TEREN ZAGOSPODAROWANIA MIEJSCOWOŚCI (MIEJSCOWOŚĆ) Z DECYZJONOWANĄ SIŁĄ ŁĄCZYCIELNĄ
<b>6M</b>	TEREN ZAGOSPODAROWANIA MIEJSCOWOŚCI (MIEJSCOWOŚĆ) Z DECYZJONOWANĄ SIŁĄ ŁĄCZYCIELNĄ
<b>7M</b>	TEREN ZAGOSPODAROWANIA MIEJSCOWOŚCI (MIEJSCOWOŚĆ) Z DECYZJONOWANĄ SIŁĄ ŁĄCZYCIELNĄ
<b>8M</b>	TEREN ZAGOSPODAROWANIA MIEJSCOWOŚCI (MIEJSCOWOŚĆ) Z DECYZJONOWANĄ SIŁĄ ŁĄCZYCIELNĄ
<b>9M</b>	TEREN ZAGOSPODAROWANIA MIEJSCOWOŚCI (MIEJSCOWOŚĆ) Z DECYZJONOWANĄ SIŁĄ ŁĄCZYCIELNĄ
<b>10P</b>	TEREN ZAGOSPODAROWANIA MIEJSCOWOŚCI (MIEJSCOWOŚĆ) Z DECYZJONOWANĄ SIŁĄ ŁĄCZYCIELNĄ
<b>11P</b>	TEREN ZAGOSPODAROWANIA MIEJSCOWOŚCI (MIEJSCOWOŚĆ) Z DECYZJONOWANĄ SIŁĄ ŁĄCZYCIELNĄ
<b>12P</b>	TEREN ZAGOSPODAROWANIA MIEJSCOWOŚCI (MIEJSCOWOŚĆ) Z DECYZJONOWANĄ SIŁĄ ŁĄCZYCIELNĄ
<b>13KDL</b>	TEREN ZAGOSPODAROWANIA MIEJSCOWOŚCI (MIEJSCOWOŚĆ) Z DECYZJONOWANĄ SIŁĄ ŁĄCZYCIELNĄ
<b>14KDL</b>	TEREN ZAGOSPODAROWANIA MIEJSCOWOŚCI (MIEJSCOWOŚĆ) Z DECYZJONOWANĄ SIŁĄ ŁĄCZYCIELNĄ
<b>15KDD</b>	TEREN ZAGOSPODAROWANIA MIEJSCOWOŚCI (MIEJSCOWOŚĆ) Z DECYZJONOWANĄ SIŁĄ ŁĄCZYCIELNĄ
<b>16KDD</b>	TEREN ZAGOSPODAROWANIA MIEJSCOWOŚCI (MIEJSCOWOŚĆ) Z DECYZJONOWANĄ SIŁĄ ŁĄCZYCIELNĄ
<b>17KDD</b>	TEREN ZAGOSPODAROWANIA MIEJSCOWOŚCI (MIEJSCOWOŚĆ) Z DECYZJONOWANĄ SIŁĄ ŁĄCZYCIELNĄ
<b>18KDD</b>	TEREN ZAGOSPODAROWANIA MIEJSCOWOŚCI (MIEJSCOWOŚĆ) Z DECYZJONOWANĄ SIŁĄ ŁĄCZYCIELNĄ
<b>19KDD</b>	TEREN ZAGOSPODAROWANIA MIEJSCOWOŚCI (MIEJSCOWOŚĆ) Z DECYZJONOWANĄ SIŁĄ ŁĄCZYCIELNĄ
<b>20KDD</b>	TEREN ZAGOSPODAROWANIA MIEJSCOWOŚCI (MIEJSCOWOŚĆ) Z DECYZJONOWANĄ SIŁĄ ŁĄCZYCIELNĄ
<b>21KDD</b>	TEREN ZAGOSPODAROWANIA MIEJSCOWOŚCI (MIEJSCOWOŚĆ) Z DECYZJONOWANĄ SIŁĄ ŁĄCZYCIELNĄ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	WYKRES PRZEDEWNIENIA
	WYKRES PRZEDEWNIENIA LINII WYKONAWCZYCH
	WYKRES PRZEDEWNIENIA LINII WYKONAWCZYCH
	WYKRES PRZEDEWNIENIA LINII WYKONAWCZYCH
	WYKRES PRZEDEWNIENIA LINII WYKONAWCZYCH



SKALA 1:1000



teren zagospodarowany

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

- Dzięki uchwaleniu przedmiotowego planu miejscowego obszar nabrał nowych perspektyw i wpłynęło to na dynamikę w zagospodarowaniu poszczególnych terenów. W chwili obecnej obszar objęty miejscowym planem zagospodarowany jest w ok. 40%, zgodnie z jego ustaleniami.
- Przystąpienie do opracowania przedmiotowego planu podyktowane było przede wszystkim wprowadzeniem w tekście zmiany dotyczącej zasad podziału nieruchomości oraz modyfikacja przeznaczenia kwartałów, obejmujących działki przy ul. Baranki oznaczone nr 3703/1, 3703/2, 3703/3 z zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej na zabudowę mieszkalną wielorodzinną. Wynikło to z wniosków, które złożyli współwłaściciele Spółki Jawnej „Dom Ełcki”, którzy w dniu 7 października 2015 roku stali się właścicielami gruntów położonych w obszarze przedmiotowej uchwały.
- Dodatkowo stwierdzono, iż wskazane jest by zmienić również przeznaczenie kwartałów stanowiących własność Gminy Miasta Ełku przeznaczonych dotychczas pod komunikację i zabudowę mieszkalną na budownictwo mieszkalne jedno i wielorodzinne.
- Zmiana ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – osiedle Jeziorna” nadała jednolite przeznaczenie dla całości terenów, stanowiących najbliższe sąsiedztwo działek, będących własnością Spółki „Dom Ełcki” oraz nieruchomości Gminy Miasta Ełku.

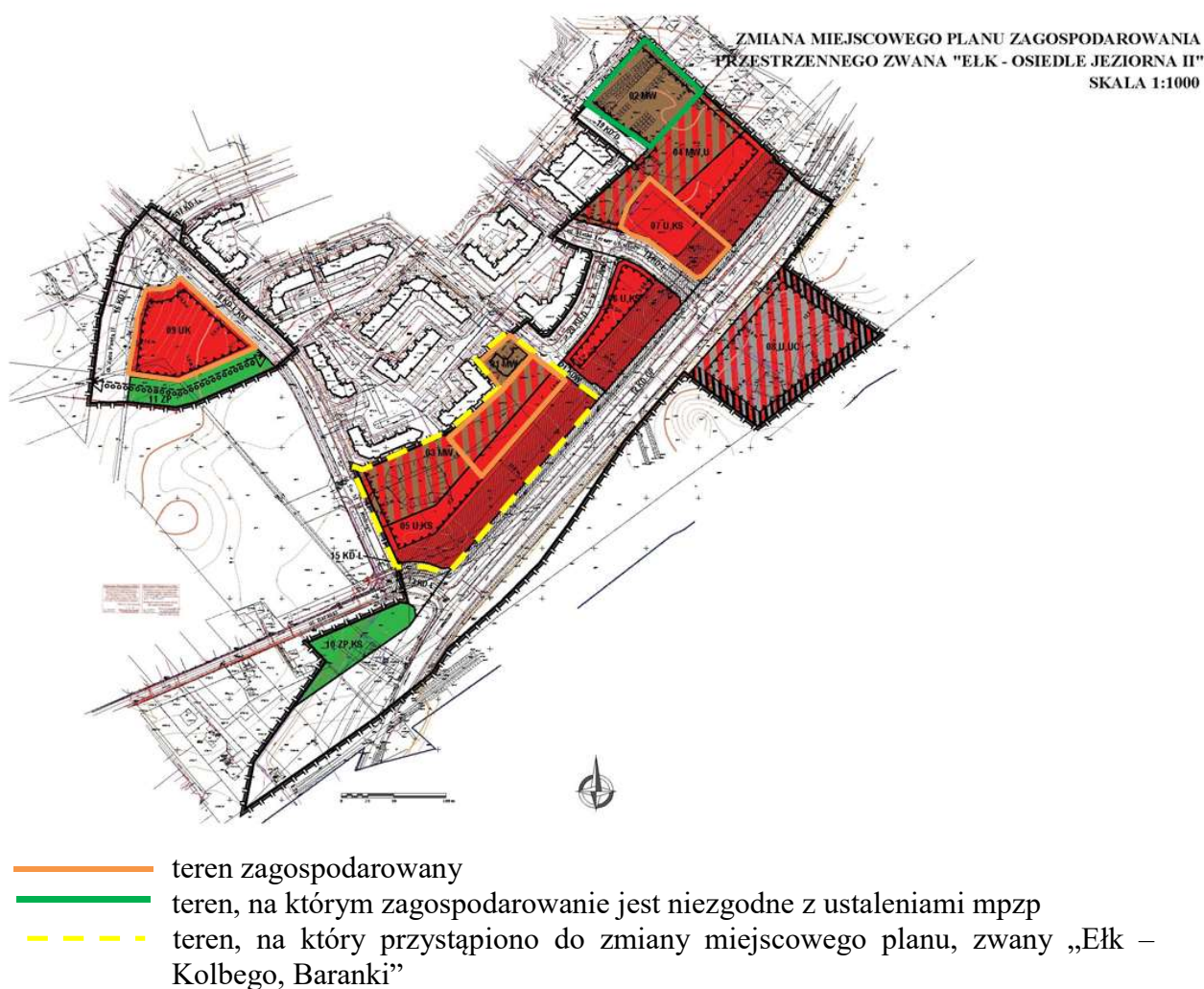
#### **4.3.35 ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZWANEJ „EŁK – OSIEDLE JEZIORNA II”**

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została uchwalona uchwałą nr XXIX.264.2013 Rady miasta Ełku w dniu 26 lutego 2013 r

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

Oznaczenie w Studium	Przeznaczenie w Studium	Przeznaczenie w planie miejscowym	Uwagi o aktualności Studium i planu
<b>Bs-13</b>	Teren objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – osiedle Jeziorna”. Obszar w kwartale przeznaczony jest głównie pod budownictwo mieszkaniowe. Poza kompleksowym wyposażeniem terenu w system komunikacji i infrastruktury technicznej, szczególną uwagę zwrócić należy na ustalenie warunków	<b>MW</b> – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; <b>MW,U</b> – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub zabudowy usługowej; <b>U</b> – tereny zabudowy usługowej; <b>UK</b> – tereny usług kultury (usługi sakralne); <b>ZP</b> – tereny zieleni urządzonej;	Plan aktualny i zgodny z zapisami studium.

	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.	<b>KD–GP</b> – tereny dróg publicznych – ulica główna ruchu przyspieszonego; <b>KD–L</b> – tereny dróg publicznych – ulica lokalna; <b>KD–D</b> – tereny dróg publicznych – ulica dojazdowa; <b>KDW</b> – tereny dróg wewnętrznych; <b>KS</b> – tereny obsługi komunikacji – miejsca postojowe; <b>KM</b> – tereny urządzeń komunikacji miejskiej (pętla autobusowa).	
<b>Bs-14</b>	Teren wnioskowany do zabudowy obiektem handlowym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> .	<b>U,UC</b> – tereny zabudowy usługowej oraz rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> ;	Plan aktualny i zgodny z zapisami studium.



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

Obszar objęty miejscowym planem w chwili obecnej, zagospodarowany jest w ok. 10%, zgodnie z jego ustaleniami.

#### **4.3.36 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „ELK – OBWODNICA PÓŁNOCNA II”**

Miejscowy plan został uchwalony uchwałą nr XLII.407.2014 Rady Miasta Elku z dnia 29.04.2014r., w sprawie uchwalenia zmiany w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Elk – Obwodnica Północna”, zwanej „**Elk – Obwodnica Północna II**”, ogłoszoną w Dz. Urz. woj. warmińsko - mazurskiego poz. 2105 z dnia 5 czerwca 2014 r. Plan obejmuje obszar o powierzchni 6,69 ha i położony jest w północnej części miasta Elku przy ul. Kolonia, w sąsiedztwie zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej osiedla Konieczki.

W chwili obecnej część obszaru o powierzchni 3,15 ha utraciła moc w związku z podjętą uchwałą nr XL.399.18 Rady Miasta Elku z dnia 25 stycznia 2018 r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Elk – Obwodnica Północna IV”, ogłoszoną w Dz. Urz. woj. warmińsko - mazurskiego poz. 1164 z dnia 13 marca 2018 r.

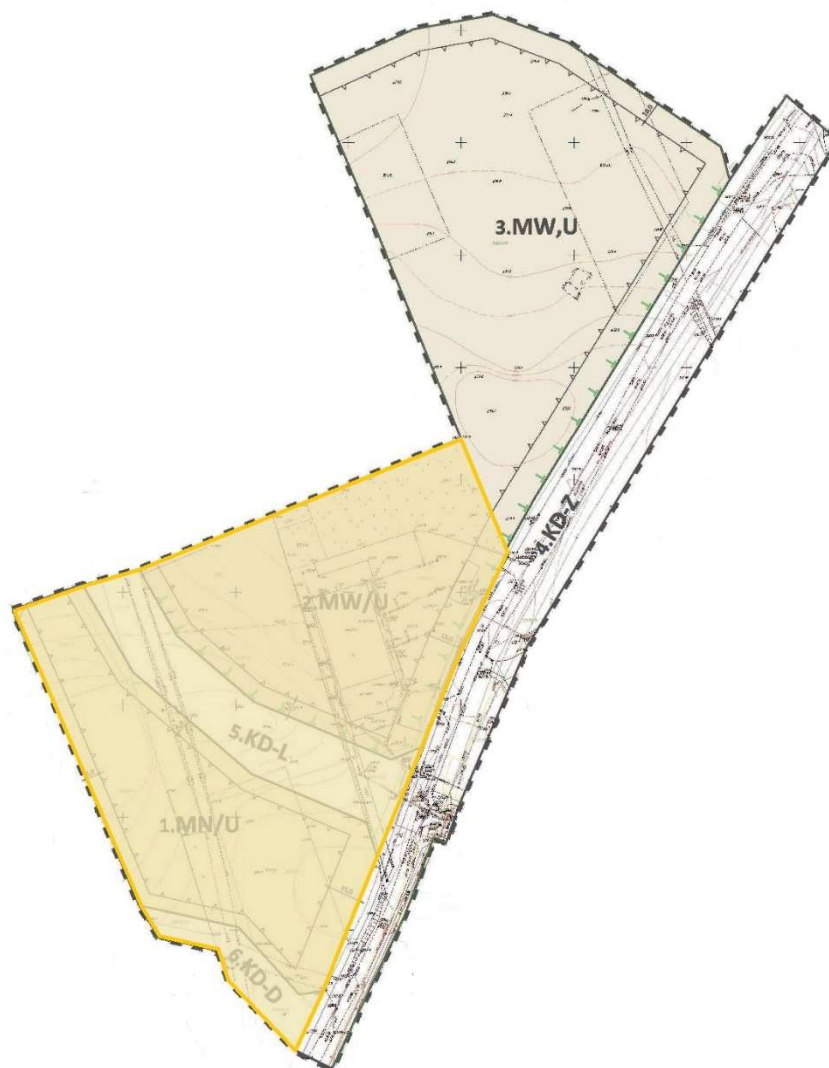
Zmiana ta wynikała z wniosku właściciela działki, położonej w kwartale 1.MN/U, na etapie wyłożenia planu „Elk – Obwodnica Północna II” do publicznego wglądu, o dopuszczenie funkcji mieszkalnej wielorodzinnej w obrębie jego nieruchomości, jednak wówczas wniosek ten został odrzucony. Wzięto jednak pod uwagę rozszerzenie się zasięgu kompleksu wielorodzinnego po zachodniej stronie ulicy Kolonia. Rozpatrzone zostały także wnioski właściciela nieruchomości w obrębie kwartału 2.MW/U o zmianę parametrów zabudowy.

Część terenu objętego planem, oznaczona graficznie na rysunku planu, znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego, gdzie obowiązują, niezależnie od ustaleń planu, przepisy dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego, wydane przez właściwy organ ochrony przyrody.

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

Symbol w studium	Przeznaczenie w Studium	Przeznaczenie w planie	Uwagi o aktualności studium i planu
<b>Bs-11</b>	Teren predysponowany do wprowadzenia funkcji związanych z obsługą obwodnicy. Szczegółowe warunki zagospodarowania tego obszaru muszą być ustalone w planie miejscowym.	<b>1.MN/U</b> teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem; <b>2.MW/U</b> teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem <b>3.MW,U</b> teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczony symbolem; <b>4.KD-Z</b> teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony symbolem; <b>5.KD-L</b> teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem; <b>6.KD-D</b> teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem.	Plan aktualny i zgodny z zapisami studium pod względem przeznaczenia poszczególnych obszarów.





— plany, które straciły moc w wyniku uchwalenia nowych mpzp

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

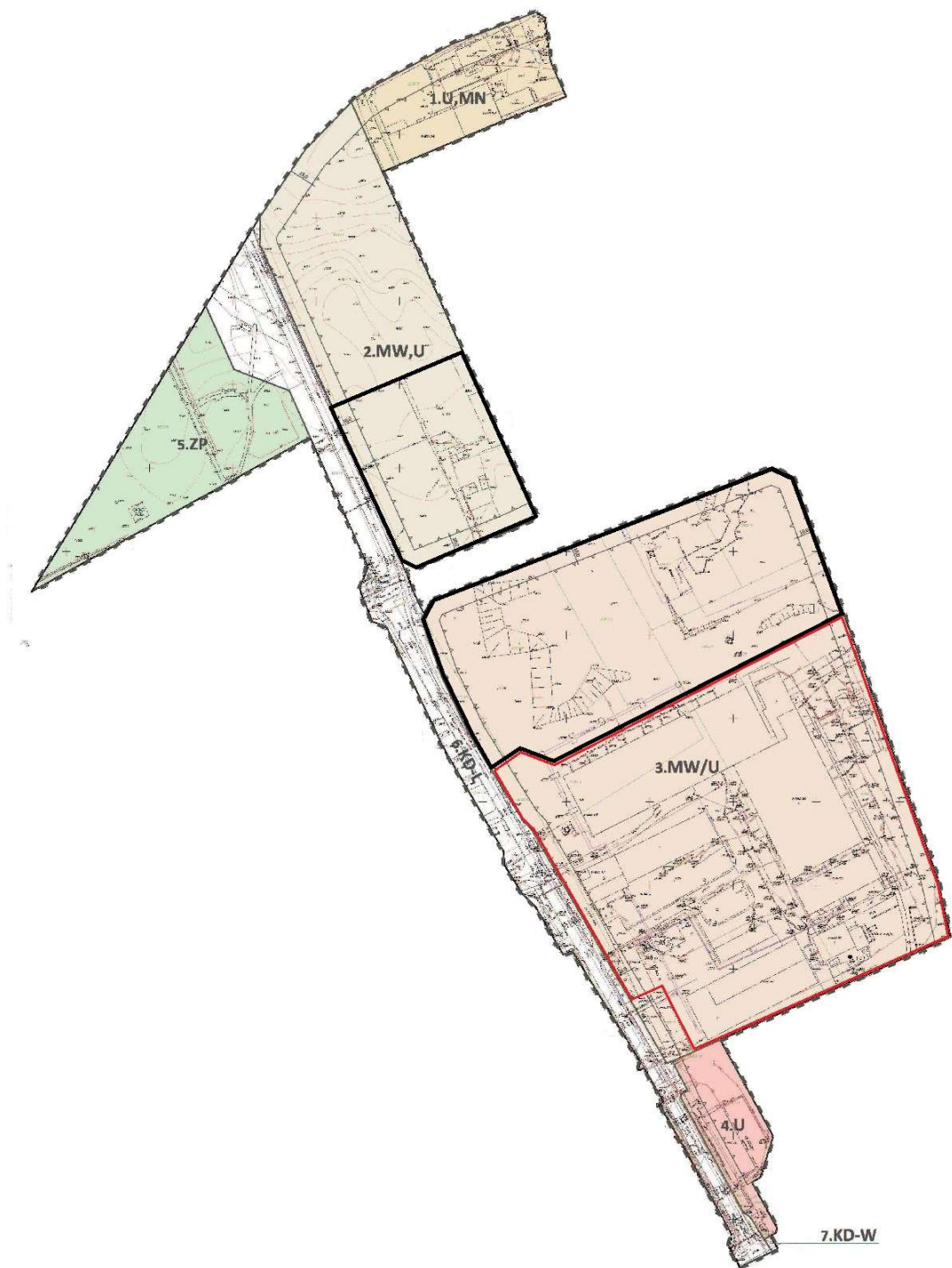
- obszar objęty miejscowym planem w chwili obecnej zagospodarowany jest praktycznie w 100% - w kwartale 3.MW/U powstał kompleks budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zwany „Nowe Miasto”.
- zmodernizowana została ulica Kolonia – wybudowano nową drogę z infrastrukturą techniczną, oświetleniem, chodnikami oraz ścieżką rowerową.

#### **4.3.37 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „EŁK – OBWODNICA PÓŁNOCNA III”**

Miejscowy plan został przyjęty uchwałą nr XLII.408.2014 Rady Miasta Ełku z dnia 29 kwietnia 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Obwodnica Północna” oraz zmiany w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Konieczki”, zwanej „Ełk – Obwodnica Północna III”.

Plan obejmuje powierzchnię ok. 12,14 ha i jest położony w północnej części miasta Ełku przy ul. gen. Bora-Komorowskiego, w obrębie osiedla Konieczki.

Do zmiany planu „Ełk – Obwodnica Północna” przystąpiono w związku z wnioskiem właścicieli nieruchomości położonej przy ul. gen. Bora- Komorowskiego , którzy zwrócili się z prośbą o zmianę przebiegu pasa drogowego tej ulicy, który został wytyczony przez ich posesję, obejmując zakresem istniejący budynek usługowy.



- teren niezagospodarowany
- teren do przekształceń i rewitalizacji

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

Symbol w studium	Przeznaczenie w Studium	Przeznaczenie w planie	Uwagi o aktualności studium i planu
<b>Bo-1</b>	Obszar podlega ogólnym działaniom w polityce przestrzennej miasta, tj.: * utrzymanie istniejących zasobów w odpowiednim stanie technicznym i estetycznym, * możliwość uzupełniania odbudowy, przebudowy obiektów z uwzględnieniem obowiązku nawiązywania nowej zabudowy i zagospodarowania terenów do zagospodarowania już istniejącego, a także uwzględniania charakteru głównej funkcji strefy, w której działania te są podejmowane.	<b>1.U,MN</b> teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem; <b>2.MW,U</b> teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczony symbolem; <b>3.MW/U</b> teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem;	Plan aktualny i zgodny z zapisami studium pod względem przeznaczenia poszczególnych obszarów.
<b>Bs-6</b>	To teren do największych w mieście przekształceń, predysponowany do zabudowy z wprowadzeniem funkcji związanej z obsługą obwodnicy głównie w kierunku zabudowy usługowej i przemysłowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i terenów zielonych. Północnym skrajem terenu biegnie obwodnica miasta. Szczegółowe warunki zagospodarowania tego terenu ustala mpzp „Ełk – Obwodnica Północna”.	<b>4.U</b> teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem; <b>5.ZP</b> teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem; <b>6.KD-L</b> teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem; <b>7.KD-W</b> teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem.	

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

- w chwili obecnej niezagospodarowane pozostaje ok. 28% obszaru, objętego planem.
- jest to teren rozwijający się dynamicznie - aktualnie trwają prace budowlane w obrębie kwartału 2.MW,U, gdzie powstają dwa budynki mieszkalne wielorodzinne, zgodne z ustaleniami planu. Druga część tego kwartału pozostaje zagospodarowana niezgodnie z planem – znajduje się tam budynek mieszkalny jednorodzinny.
- planowana do zabudowy jest także aktualnie niezagospodarowana północna część kwartału 3.MW/U, gdzie nieruchomości pozyskał deweloper.
- część południowa kwartału 3.MW/U, zaznaczona kolorem czerwonym, predestynowana jest do rewitalizacji – istniejąca tam nieużytkowana zabudowa usługowa powinna zostać odnowiona i przekształcona zgodnie z ustaleniami planu.
- aktualnie zmianom podlega układ komunikacyjny – przebudowywana jest ulica gen. W. Bora-Komorowskiego (kwartał 6KDL). W ramach inwestycji powstanie nowa nawierzchnia jezdni oraz chodników, zatoka autobusowa, oświetlenie, odcinek ścieżki rowerowej oraz sieci infrastruktury technicznej wraz z przyłączami.
- zrewitalizowany zostanie także teren zieleni w kwartale 5.ZP, gdzie w najbliższym czasie z inicjatywy miasta powstanie park rekreacyjno-sportowy z licznymi atrakcjami dla dzieci.

#### **4.3.38 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, ZWANY „EŁK-PIEKNA – KOSZYKOWA II”**

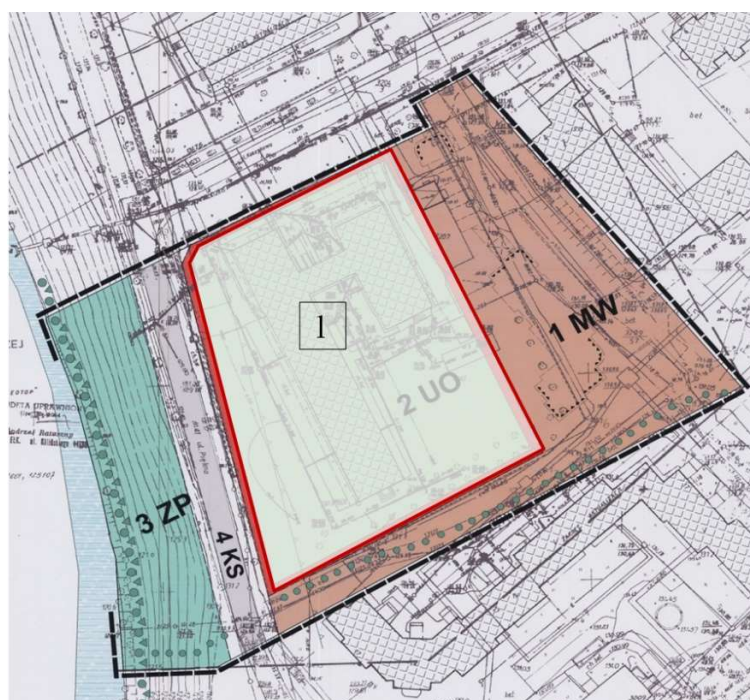
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Piękna, Koszykowa” został uchwalony uchwałą nr XXXII/327/02 Rady Miasta Ełku z dnia 25 stycznia 2002 roku. Plan ten obejmuje obszar byłego internatu szkolnego i część terenów spółdzielni mieszkaniowej, położonych w południowo - zachodniej części miasta, w bezpośrednim sąsiedztwie Jeziora Ełckiego.

W chwili obecnej część obszaru utraciła moc w związku z podjętą uchwałą nr XLIV.423.2014 Rady miasta Ełku w dniu 24 czerwca 2014 r. w sprawie uchwalenia w części zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Piękna, Koszykowa”.

Celem uchwalenia nowego planu było w szczególności dokonanie zmiany przeznaczenia kwartału oznaczonego jako 2UO na teren pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, usługi towarzyszące (nieuciążliwe) oraz zabudowę na cele usług turystycznych.

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

Symbol w studium	Przeznaczenie w Studium	Przeznaczenie w planie	Uwagi o aktualności studium i planu
Bs-16	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z infrastrukturą społeczną i zabudowy związanej z działalnością gospodarczą. Rewaloryzacja istniejącej zabudowy z zachowaniem głównej funkcji strefy. Szczególną uwagę należy zwrócić na kształtowanie panoramy miasta od strony jeziora.	MW/U – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną lub zabudowa usługowa	Plan jest zgodny z ustaleniami studium i nie wymaga zmian.



— plany, które straciły moc w wyniku uchwalenia nowych mpzp

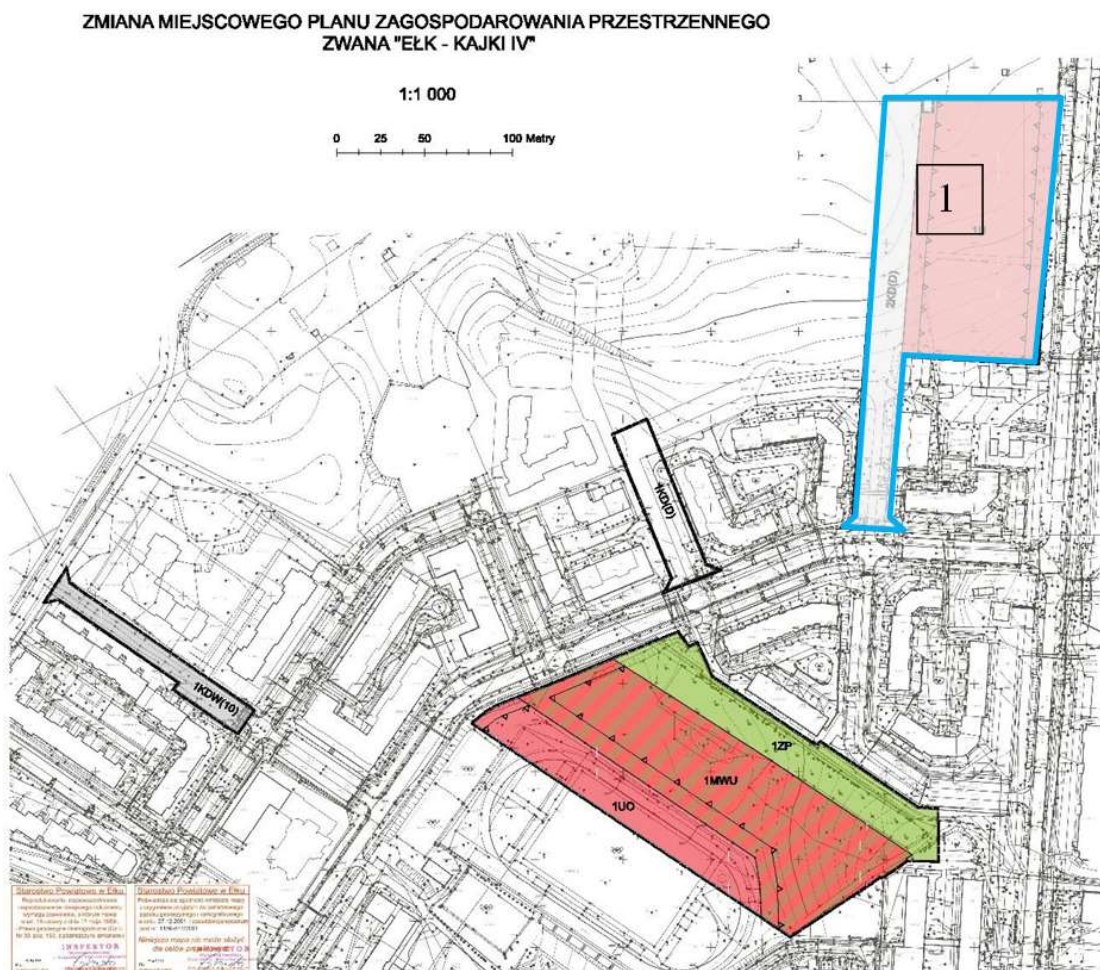
Oceniając dynamikę realizacji planu i kierunki jego zmian można stwierdzić, że:

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, iż plan, z wyłączeniem terenu objętego zmianą miejscowego planu, został zrealizowany w 100%. Jest to niewielki obszar obejmujący zaledwie trzy kwartały, które zostały zagospodarowane. Ostatnia inwestycja w tym obszarze polegała na realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

#### **4.3.39 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZWANY „EŁK – KAJKI IV”**

Zmiana miejscowego planu została uchwalona uchwałą nr XLIV.426.2014 Rady Miasta Ełku z dnia 24 czerwca 2014 r., w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania, zwanej „Ełk – Kajki IV”.

W chwili obecnej część obszaru utraciła moc w związku z podjętą uchwałą nr XIX.196.16 Rady Miasta Ełku z dnia 25 maja 2016 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk- Kajki, Tuwima, Miłosza”, którego celem między innymi było dokonanie zmiany terenu zabudowy usługowej na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług.



— teren objęty miejscowym planem „Ełk – Kajki, Tuwima, Miłosza”

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

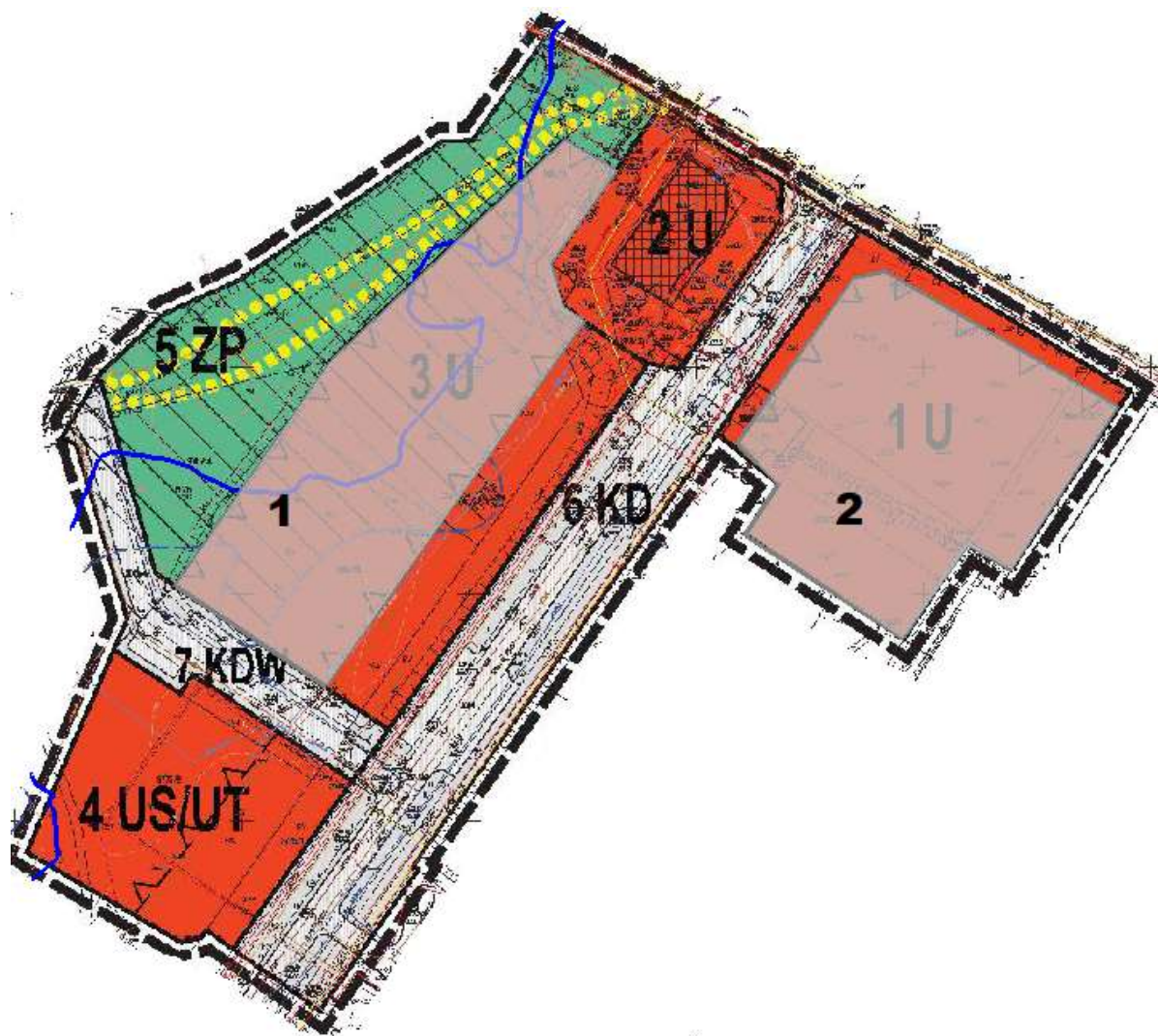
Symbol w studium	Przeznaczenie w Studium	Przeznaczenie w planie	Uwagi o aktualności studium i planu
<b>Ao-3</b> <b>Ao-4</b> podlegające działaniom ogólnym	- utrzymanie istniejących zasobów w odpowiednim stanie technicznym i estetycznym; - możliwość uzupełnienia, odbudowy, przebudowy obiektów z uwzględnieniem obowiązku nawiązywania nowej zabudowy i zagospodarowania terenów do zagospodarowania już istniejącego, a także uwzględniania charakteru głównej strefy, w której działania te są podejmowane; - rozwój nowych form handlu w kierunku realizacji obiektów handlowych wielkopowierzchniowych i sieciowych.	<b>MWU</b> - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej; <b>U</b> - teren zabudowy usługowej; <b>UO</b> - teren zabudowy usług oświaty i wychowania; <b>ZP</b> - teren zieleni urządzonej; <b>KD(D)</b> - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej; <b>KDW</b> - teren dróg wewnętrznych.	Plan zgodny z zapisami Studium. Należy jednak zaktualizować Studium w zakresie zapisów dotyczących nowych planów zagospodarowania przestrzennego, które zmieniły ustalenia mpzp „Ełk – Kajki II”.
<b>As-5</b>	Teren objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego głównie pod budownictwo mieszkaniowe. Przy realizacji zagospodarowania terenu szczególną uwagę należy zwrócić na kompleksowe wyposażenie terenu w system infrastruktury technicznej i zieleni komunalnej, a także powiązania z zabudową mieszkaniową wzdłuż brzegu Jeziora Ełckiego i prawidłowego kształtowania sylwety miasta widocznej z jeziora i ul. 11 Listopada. Kontynuacja zabudowy wg ustaleń mpzp „Ełk – Kajki II”.		

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

Dzięki uchwaleniu miejscowego planu obszar zagospodarowany jest w ok. 90%, zgodnie z ustaleniami planu. W chwili obecnej realizowana jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna na terenie oznaczonym symbolem 1MWU. Po zrealizowaniu zabudowy obszar będzie zagospodarowany w 100%.

#### **4.3.40 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZWANY „EŁK – PARKOWA II”**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu, zwany **Ełk – Parkowa II**, uchwalony uchwałą nr XLVII.445.2014 Rady Miasta Ełku z dnia 30 września 2014 roku. Teren położony jest pomiędzy brzegiem rzeki Ełk, pasem drogowym ulic Parkowej i Wojska Polskiego.



1 i 2 – tereny wolne od zabudowy

— granice obszarów zalewowych

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

Symbol w studium	Przeznaczenie w studium	Przeznaczenie w planie	Uwagi o aktualności studium i planu
Ds-7	Teren jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Elk – Cypel”, z przeznaczeniem terenów pod usługi turystyczne i zieleni parkową. Z uwagi na ekspozycję terenu w panoramie miasta od strony jeziora należy wprowadzić elementy identyfikacji przestrzennej (oznaczone na rysunku „Polityka przestrzenna”).	U – tereny usług i zabudowy usługowej; US/UT – tereny usług sportowych, turystycznych; ZP – tereny zieleni parkowej; KD – tereny dróg publicznych; KDW – tereny dróg wewnętrznych;	Plan i Studium należy dostosować do zapisów wynikających z map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego (ISOK) Ponadto w Studium należy zaktualizować zapisy dotyczące przeznaczenia terenu Ds-7

Obszar planu pokrywa teren o pow. ok. 2,45 ha, z czego ok. 0,82 ha to tereny prywatne, które wciąż są wolne od zabudowy. Powyższe pokazuje, że zainwestowanie stanowi ok. 67 %.

Część planu, oznaczona w Studium symbolem Ds-7 znalazła się w granicach terenów zakwalifikowanych do obszarów map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego, opracowanych w ramach projektu "Informatyczny System Osłony Kraju przed nadzwyczajnymi zagrożeniami" (ISOK) przez Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej PIB – Centra Modelowania Powodzi i Suszy w Gdyni, Poznaniu, Krakowie i we Wrocławiu.

Obowiązujące ustalenia planu oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku nie uwzględniają tych zapisów, w związku z czym, zachodzi potrzeba regulacji nieaktualnych zapisów planu. W odniesieniu do Studium jest ono w trakcie zmiany, m.in. w zakresie zapisów dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

Realizacja przewidzianego w planie zagospodarowania na terenach oznaczonych na rysunku planu – jako obszary zagrożenia lub ryzyka powodziowego (3U i 5ZP), wymagają posiadania ważnej decyzji Ministra właściwego do spraw gospodarki wodnej albo Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, zwalniającej z zakazu wykonywania robót na obszarze zagrożenia lub ryzyka powodziowego.

Oceniając dynamikę realizacji planu i kierunki jego zmian można stwierdzić, jak niżej.

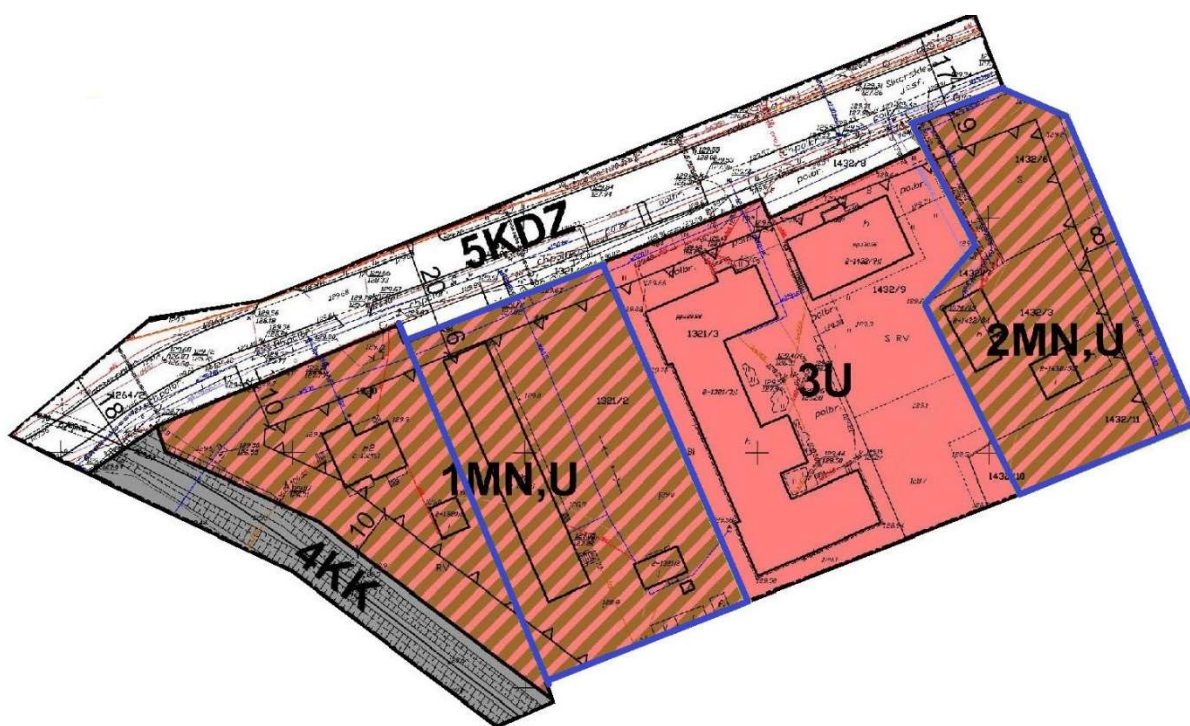
- Lokalizacja terenu w sąsiedztwie rzeki, przemawia za pełnym jego wykorzystaniem. Na obszarze zieleni (5ZP - obszar przestrzeni publicznej) trwają obecnie prace budowlane, polegające na realizacji jednego z etapów projektu rekreacyjno-turystycznego, zwanego „Park Kopernika”. Projekt ten ma na celu uporządkowanie terenu, zgodnie z przeznaczeniem wskazanym w planie.
- Przemiany jakie dokonają się na podstawie ustaleń planu polegać będą przede wszystkim na zagospodarowaniu terenów wolnych od zabudowy. Należy wziąć jednak pod uwagę, iż są to tereny prywatnych osób, i miasto w żaden sposób nie może ingerować w ich zainwestowanie.

### **3.2.41 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „EŁK-SIKORSKIEGO”**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu, zwany „Ełk – Sikorskiego”, uchwalony uchwałą nr III.26.2015 Rady Miasta Ełku z dnia 27 stycznia 2015 roku. Teren planu od północy graniczy z drogą publiczną gminną oznaczoną działką nr 1264/2 (ul. Sikorskiego), od zachodu z terenami bocznicy kolejowej, od wschodu z pasem drogowym ulicy Tęczowej (dz. nr 2785/1), natomiast od południa z niezabudowanymi działkami stanowiącymi własność



osób fizycznych. Przystąpienie do opracowania miejscowego planu podyktowane było wnioskiem właścicielki firmy „MAGNAT”, która wystąpiła do tutejszego urzędu z prośbą o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Elku, zwanego „Elk – Łukasiewicza”, dla nieruchomości oznaczonych nr 1432/9 i 1321/3. Wniosek dotyczył zmiany funkcji z terenu zabudowy mieszkalno – usługowej na teren zabudowy handlowo – usługowej i produkcyjnej oraz zmianę kąta nachylenia połaci dachowych i dopuszczenie dachów płaskich. Uznano, iż zmiana w wyżej wymienionych zakresach miejscowego planu jest zasadna. Pod względem urbanistycznym przeprowadzenie takich zmian nie budziło przeciwwskazań.



— teren niezagospodarowany

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

Symbol w studium	Przeznaczenie w studium	Przeznaczenie w planie	Uwagi o aktualności studium i planu
Bs-7	Teren przekształceń strukturalnych i funkcjonalnych, w znacznej części objęty mpzp zwanym „Elk – Łukasiewicza”.	U – teren zabudowy usługowej; MN,U – teren zabudowy mieszkalno – usługowej; KK – teren boczniczy kolejowej; KDZ – tereny drogi publicznej klasy zbiorczej;	Plan aktualny i zgodny z zapisami studium pod względem przeznaczenia poszczególnych obszarów.

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

- dzięki uchwaleniu miejscowego planu obszar zagospodarowany jest obecnie w ok. 60%, zgodnie z ustaleniami planu;
- pozostała, niezagospodarowana część terenu (zabudowa mieszkalno – usługowa), ma w perspektywie szybki rozwój, gdyż w jej bliskim sąsiedztwie, realizowane jest właśnie „osiedle willowe”co powinno wpłynąć korzystnie na dalsze losy niezabudowanych kwartałów
- po realizacji inwestycji teren będzie zagospodarowany w 100%, zgodnie z ustaleniami planu.

### **3.2.42 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „ELK-PIEKNA II”**

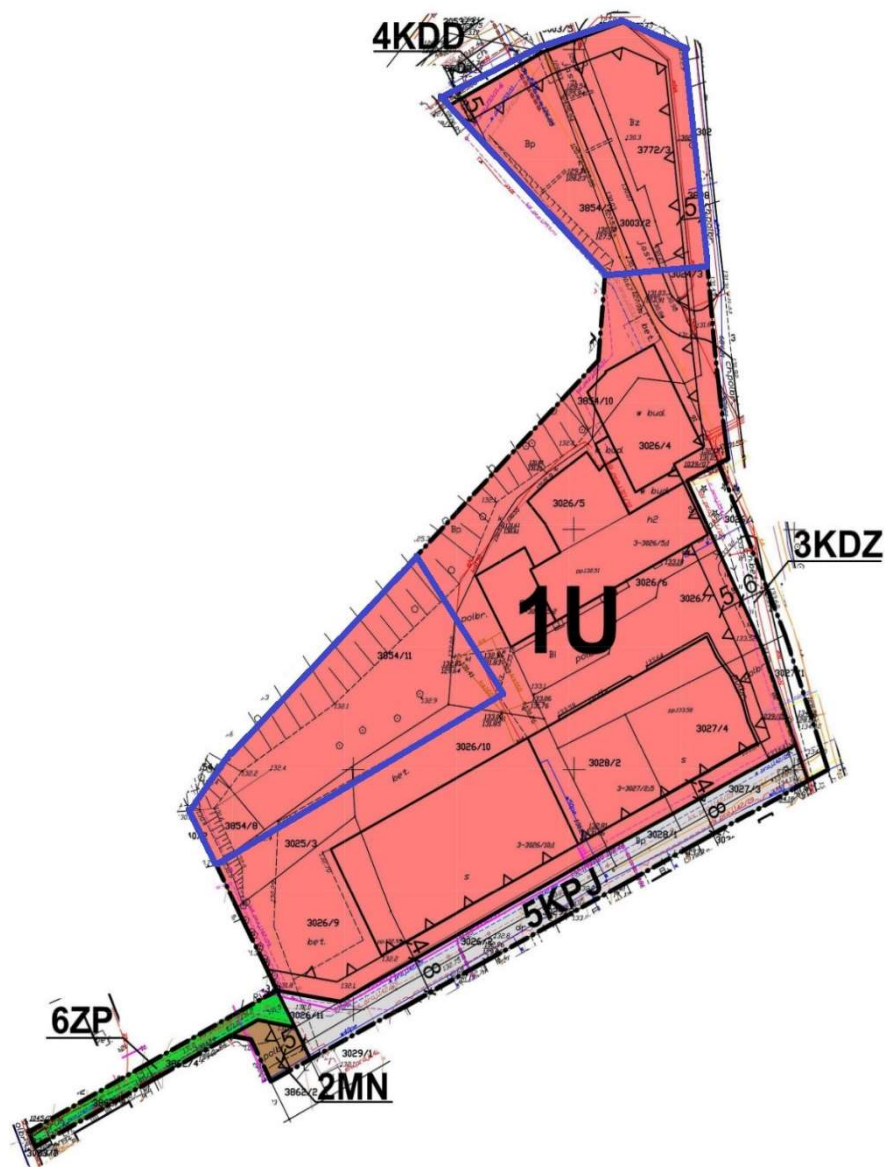
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu, zwany „*Elk – Piękna II*”, uchwalony uchwałą nr IV.40.2015 Rady Miasta Ełku z dnia 24 lutego 2015 roku, dotyczy terenu o pow. ok. 1,4 ha, zlokalizowanego przy ulicach: Pięknej i Kilińskiego, należącego w większości do przedsiębiorstwa „CHATA” oraz do osoby fizycznej.

Celem przystąpienia do zmiany miejscowego planu obejmującego obszar położony na terenie miasta Ełk w rejonie ulic Cmentarnej, Kochanowskiego, Matejki, Kilińskiego, Koszykowej i Pięknej w Ełku, była w szczególności zmiana funkcji poszczególnych kwartałów.

Zmianie uległy kwartały przeznaczone do tej pory pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz część kwartału opisanego jako teren istniejących garaży boksowych, faktycznie funkcjonujący jako parking. W związku z tym, iż na przedmiotowym obszarze planowane były kolejne inwestycje firmy, wymagana była zgodność stanu faktycznego z ustaleniami planu.

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

Symbol w studium	Przeznaczenie w studium	Przeznaczenie w planie	Uwagi o aktualności studium i planu
<b>Bs-16</b>	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z infrastrukturą społeczną i zabudowy związanej z działalnością gospodarczą. Rewaloryzacja istniejącej zabudowy z zachowaniem głównej funkcji strefy. Szczególną uwagę należy zwrócić na kształtowanie panoramy miasta od strony jeziora.	<b>U</b> – teren zabudowy usługowej; <b>MN</b> – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; <b>KDZ</b> – tereny drogi publicznej klasy zbiorczej; <b>KDD</b> – tereny drogi publicznej klasy dojazdowej; <b>KPJ</b> – teren drogi wewnętrznej o funkcji ciągu pieszo – jezdnego; <b>ZP</b> – teren zieleni urządzonej.	Plan aktualny i zgodny z zapisami studium pod względem przeznaczenia poszczególnych obszarów.



— teren niezagospodarowany

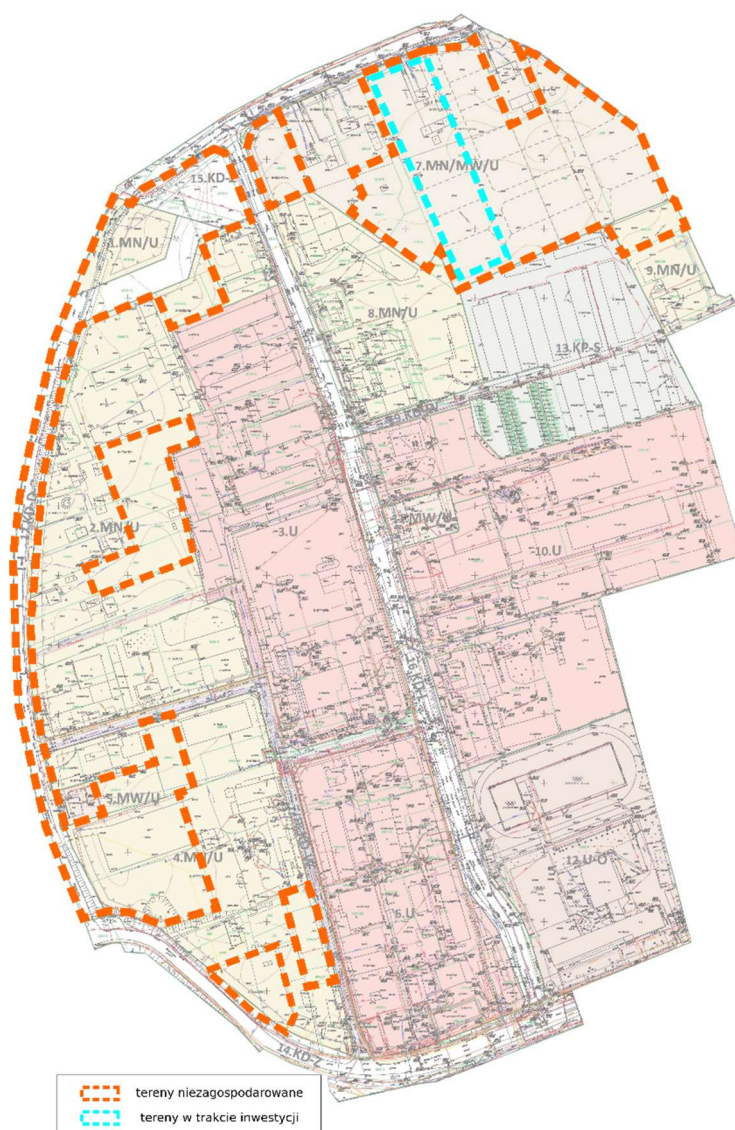
Oceniając dynamikę realizacji planu i kierunki jego zmian można stwierdzić, że:

- plan obecnie dostosował ustalenia do rzeczywistego zagospodarowania obiektem handlowo - usługowym, który powstał w obrębie kwartałów o różnych niegdyś przeznaczeniach,
- założenia planu zostały zrealizowane prawie w 100% - jedynymi obszarami niezabudowanymi obiektami kubaturowymi, pozostają: niewielkie północne fragmenty planu, gdzie jeden z nich stanowi skarpa, a przez środek drugiego przebiega urządzona jezdnia asfaltowa;
- transformacje jakie mogą w tym obszarze nastąpić, ograniczą się przede wszystkim do przebudowy bądź rozbudowy istniejącego obiektu handlowego.

### **3.2.43 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „ELK-ŁUKASIEWICZA II”**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Elk – Łukasiewicza II” o powierzchni ok. 30,29 ha zatwierdzony uchwałą nr IV.41.15 z dnia 24 lutego 2015 r. Plan obejmuje w większości tereny usługowo – przemysłowe oraz zabudowy mieszkalnej, która znajduje się głównie w jego północnej części

Celem uchwalenia miejscowego planu jest w szczególności: zmiana ustaleń w zakresie obsługi komunikacyjnej i zmiana ustaleń w zakresie przeznaczenia poszczególnych kwartałów w tym wprowadzenie dodatkowych terenów mieszkaniowych z dopuszczeniem możliwości realizacji budynków wielorodzinnych i zamieszkania zbiorowego w tym budynków socjalnych.



W latach 2014 – 2018 nie wpłynęły wnioski do planu „Elk – Łukasiewicza II”.

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

Symbol w studium	Przeznaczenie w Studium	Przeznaczenie w planie miejscowym	Uwagi o aktualności Studium i planu
<b>Bo-2</b>	<b>Bo-2:</b> teren podlega działaniom ogólnym w polityce przestrzennej miasta	<b>MN/U</b> – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej <b>MW/U</b> - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, <b>U</b> - teren zabudowy usługowej <b>U-O</b> - teren zabudowy usługowej – usługi <b>KD-Z</b> - teren drogi publicznej klasy zbiorczej <b>KD-W</b> - teren dróg wewnętrznych <b>KP-S</b> – teren zabudowy garażowej	Plan aktualny i zgodny z zapisami studium
<b>Bs-7</b>	<b>Bs-7:</b> Teren przekształceń strukturalnych i funkcjonalnych;	<b>MN/MW/U</b> - teren zabudowy mieszkaniowej jedno - lub wielorodzinnej, lub zabudowy usługowej <b>MN/U</b> - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej <b>KD-L</b> - teren drogi publicznej klasy lokalnej <b>KD-D</b> - teren drogi publicznej klasy dojazdowej <b>U</b> - teren zabudowy usługowej <b>MW/U</b> - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej,	

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

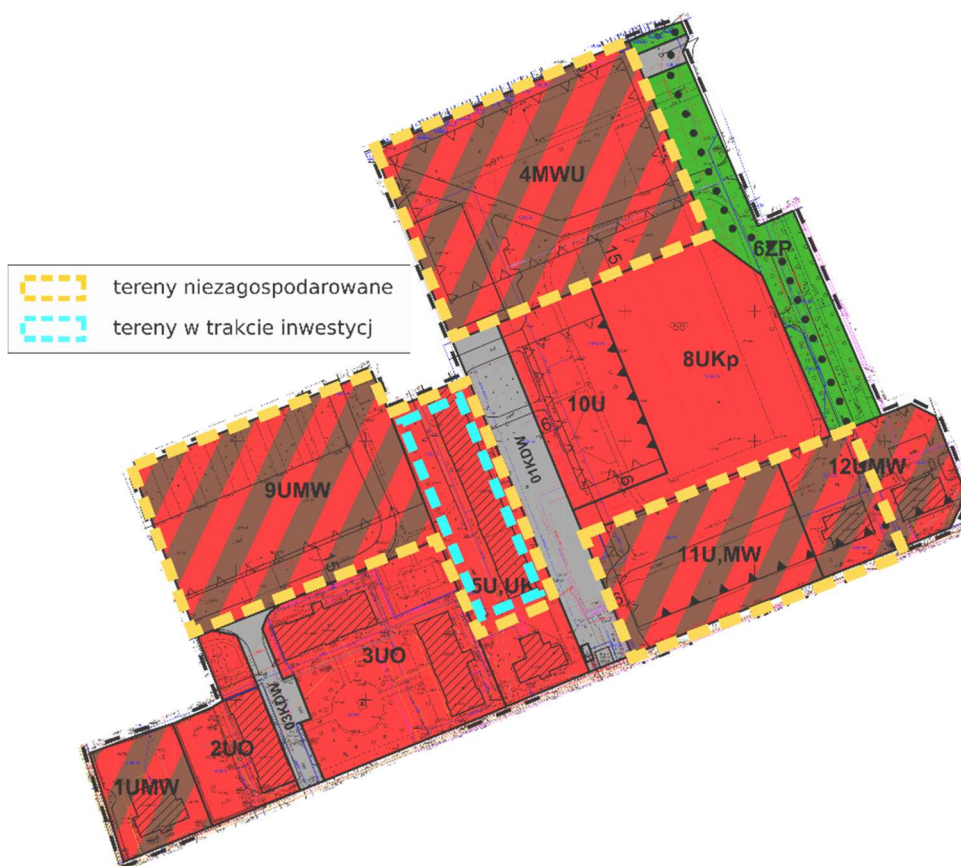
- Po przeprowadzeniu analizy stwierdzono, iż plan jest zrealizowany w ok. 80%.
- Przedmiotowy teren charakteryzuje się zabudową zrealizowaną w sposób chaotyczny i nieuporządkowany, co wynika po części, z dość ogólnych ustaleń zawartych w przedmiotowym planie. Ze względu na zbyt chaotyczny sposób zabudowy teren ten wymaga rehabilitacji.
- W ostatnim czasie można zauważyć, że ustalenia planu wpłynęły pozytywnie na uporządkowanie terenów, przy realizacji nowych i modernizacji istniejącej zabudowy.
- Tereny wymagające zagospodarowania obejmują m.in.:
  - teren ul. Słonecznej i jej skrzyżowania z linią kolejową i ul. Łukasiewicza
  - tereny zabudowy mieszkalnej i/lub usługowej zlokalizowane wzdłuż ul. Słonecznej
  - tereny zabudowy mieszkalnej zlokalizowane wzdłuż ulicy Sikorskiego w sąsiedztwie ul. Willowej
  - w chwili obecnej realizowana jest inwestycja mająca na celu zagospodarowanie terenów przy ul. Willowej

### **3.2.44 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „ELK-BRAMA MAZUR II”**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany „Elk – Brama Mazur II” uchwalono Uchwałą Nr V.56.15 Rady Miasta Elku z dnia 31 marca 2015 roku. Obejmuje on część obszaru byłych koszar wojskowych położonych przy ul. T. Kościuszki.

Celem uchwalenia planu było dokonania następujących zmian:

- dopuszczenie funkcji mieszkalnej w dotychczasowych kwartałach usługowych,
- rozszerzenie zakresu usług
- aktualizacja ustaleń w zakresie komunikacji pieszej i kołowej.



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

Symbol w studium	Przeznaczenie w studium	Przeznaczenie w planie	Uwagi o aktualności studium i planu
As-7	Teren predysponowany do przekształceń funkcji i zmian zagospodarowania. Przy projektowaniu zagospodarowania tych terenów należy uwzględnić możliwość adaptacji istniejących budynków z przystosowaniem ich do funkcji śródmiejskiej z ustaleniem koniecznych warunków do zaprojektowania tam	MWU – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług osiedlowych; ZP – teren zieleni publicznej; U – tereny zabudowy usługowo-handlowej; UMW – teren zabudowy usługowej nieuciążliwej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej symbolem	Plan aktualny i zgodny z zapisami studium

wysokiej jakości przestrzeni publicznych. Możliwość utworzenia obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> – jako rozwiązanie alternatywne.	UKp – teren placu miejskiego; UO – teren zabudowy usług oświaty; U,UK - teren zabudowy usług nieuciążliwych i usług kultury oznaczony symbolem ZP – teren zieleni publicznej; KDW – teren drogi wewnętrznej.
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Cały obszar opracowania znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta Ełku. Wszelkie działania inwestycyjne na terenie objętym wpisem do rejestru zabytków wymagają, zgodnie z przepisami odrębnymi, pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

W obszarze objętym ustaleniami planu występują zabytki wpisane do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, które objęte są szczególną ochroną.

Wykaz wniosków złożonych w latach 2014 – 2018 do planu „Ełk – Brama Mazur II”:

Lp.	Wnioskodawca	Wniosek dotyczył	Uwzględniono/ nie uwzględniono
1	Osoba fizyczna	Dopuszczenie lokalizacji funkcji mieszkalnej w parterach budynków mieszkalno-usługowych	Nie uwzględniono – decyzja Prezydenta Miasta na Kolegium odłożenie do realizacji w przypadku większej ilości wniosków

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

- Po przeprowadzeniu analizy stwierdzono, iż plan jest zrealizowany w ok. 50%.
- Część terenów usługowo-mieszkalnych wymaga rehabilitacji i stanowi ostatnią wolną przestrzeń możliwą do zagospodarowania w ramach przedmiotowego planu – tereny 12 UMW, 11 UMW, 9UMW i 4MWU.
- Uchwalenie przedmiotowego planu umożliwiło zapoczątkowanie rewitalizacji przedmiotowego terenu, a zapisy planu stwarzają możliwości do dalszego przekształcenia i uporządkowania pozostałych terenów niezagospodarowanych.
- W chwili obecnej trwa inwestycja dotycząca terenu 5U,UK w wyniku której powstanie Centrum Rewitalizacji Społecznej

### **3.2.45 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „ELK-OSIEDLE GRUNWALDZKIE”**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu, zwany „*Elk – Osiedle Grunwaldzkie*”, uchwalony uchwałą nr XI.125.2015 Rady Miasta Elku z dnia 27 października 2015 roku. Teren objęty opracowaniem stanowi zachodnia peryferia miasta i obejmuje ok. 39 ha. Obszar ten od wschodu ograniczony jest ulicą Zamkową, a od północy, zachodu i południa granicami administracyjnymi miasta Elku.

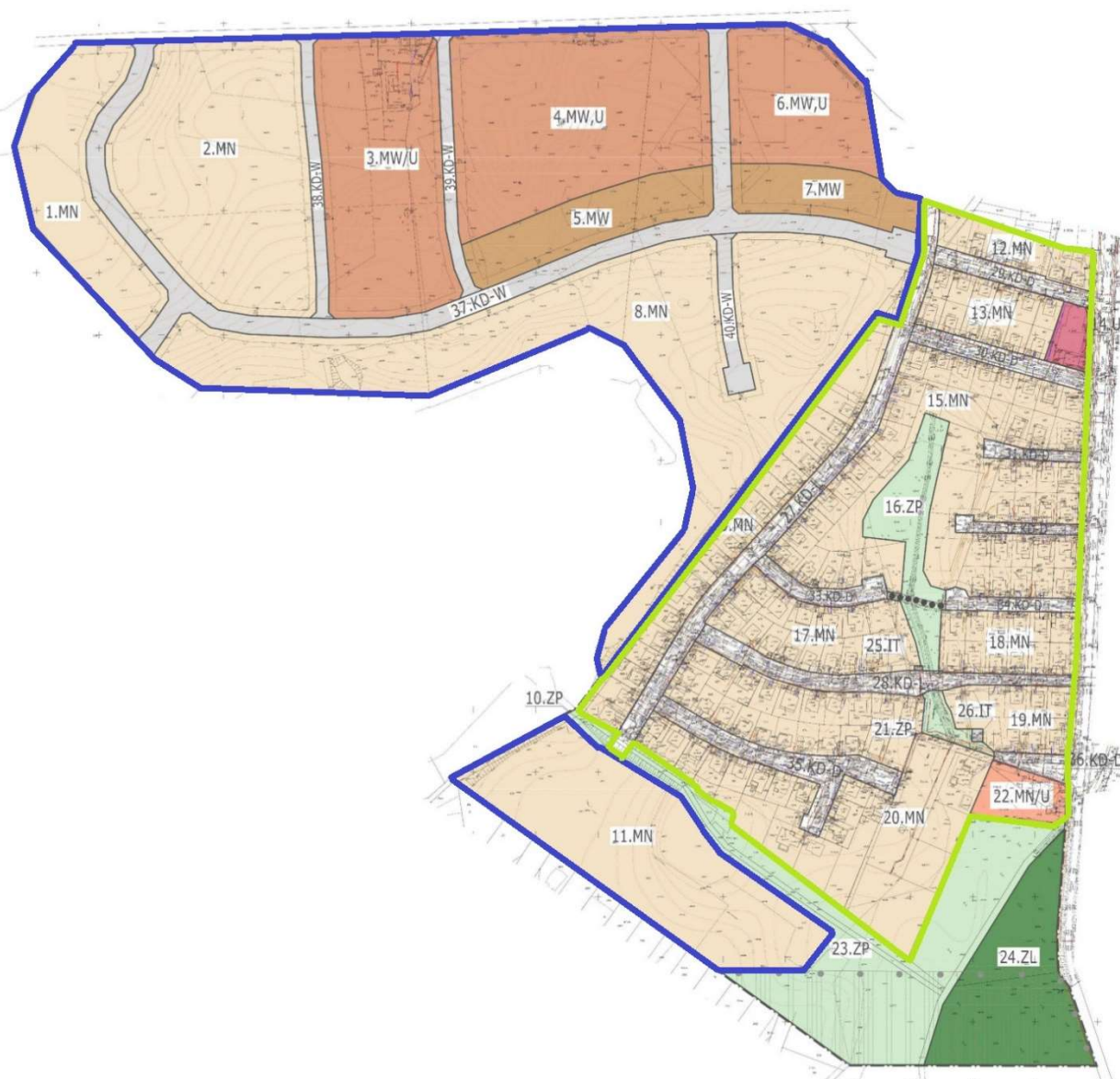
Przedmiotowy teren obejmował nieruchomości dawnego Państwowego Ośrodka Hodowli Zarodowej (obecnie w rękach prywatnych) oraz osiedle Grunwaldzkie, stanowiące skupisko zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej. Dalej, w kierunku południowym od os. Grunwaldzkiego, zgodnie z uchwalonymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego gminy Elk, realizowane jest „osiedle Bocianie Gniazda”, natomiast od strony północnej „osiedle Podgrodzie”


Sporządzenie planu miejscowego miało na celu szczegółowe określenie parametrów, które ograniczą intensywność zabudowy (ze względu na specyficzne położenie tego obszaru, który łączy się z pozostałą częścią miasta jedyną drogą – ul. Zamkową) oraz stworzą możliwość zachowania rezerwy terenu pod usługi, w tym również infrastrukturę społeczną, która na tym terenie jest niezbędna, przy równoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego. Ponadto miało uporządkować zabudowę jednorodziną istniejącego Osiedla Grunwaldzkiego.


Cały obszar objęty planem, znajduje się w *Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego*, gdzie obowiązują, niezależnie od ustaleń planu, przepisy dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego, wydane przez właściwy organ ochrony przyrody. W granicach planu miejscowego zlokalizowane jest *stanowisko archeologiczne* wpisane do rejestru zabytków pod nr C-122. Część tego stanowiska znajduje się w kwartałach 23.ZP i 24.ZL.

W chwili obecnej część obszaru o powierzchni ok. 13,98 ha utraciła moc w związku z uchwałą nr XXXVII.370.2017 Rady Miasta Elku z dnia 24 października 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „*Elk – Osiedle Grunwaldzkie 2*”, ogłoszoną w Dz. Urz. woj. warmińsko - mazurskiego z dnia 5 stycznia 2018 r. poz. 126. W przedmiotowym planie kwartał 16.ZP (tereny zieleni) jest przeznaczony pod tereny zieleni urządzonej





 teren niezagospodarowany

 teren dla którego obowiązuje mpzp „Elk – Osiedle Grunwaldzkie II”

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

Symbol w studium	Przeznaczenie w studium	Przeznaczenie w planie	Uwagi o aktualności studium i planu
Do-1	Teren objęty jest ogólnymi działaniami w polityce przestrzennej miasta: - utrzymanie istniejących zasobów w odpowiednim stanie technicznym i estetycznym; - możliwość uzupełnienia, odbudowy, przebudowy obiektów z uwzględnieniem obowiązku nawiązywania nowej zabudowy i zagospodarowania terenów do zagospodarowania już istniejącego, a także uwzględniania charakteru głównej strefy, w której działania te są	MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; ZP – teren zieleni; IT – tereny infrastruktury technicznej; U-K – teren zabudowy usługowej – usługi kultu religijnego; KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;	Plan aktualny i zgodny z zapisami studium pod względem przeznaczenia poszczególnych obszarów.

	<p>podejmowane;</p> <p>- rozwój nowych form handlu w kierunku realizacji obiektów handlowych wielkopowierzchniowych i sieciowych.</p>		
<b>Ds-9</b>	<p>teren przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne o niskiej intensywności oraz usługi towarzyszące (nieuciążliwe) z uwzględnieniem uwarunkowań ekofizjograficznych. Szczegółowe warunki zagospodarowania tego terenu winien ustalać miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego</p>	<p><b>MN/U</b> – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej;</p> <p><b>MN</b> – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</p> <p><b>MW</b> - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;</p> <p><b>MW,U</b> - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług;</p> <p><b>MW/U</b> - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej;</p> <p><b>ZP</b> – teren zieleni;</p> <p><b>ZL</b> – teren lasu;</p> <p><b>KDW</b> – tereny dróg wewnętrznych.</p>	<p>Plan aktualny i zgodny z zapisami studium pod względem przeznaczenia poszczególnych obszarów.</p>

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

- ustalenia i podstawowe funkcje planu mają na celu uporządkowanie zabudowy jednorodzinnej osiedla Grunwaldzkiego oraz stworzenie możliwości zachowania rezerwy terenu pod usługi co pozytywnie wpłynie na rozwój tej części miasta;
- intensywność zabudowy tego obszaru powinna być ograniczona i kontrolowana ze względu na specyficzne położenie tego obszaru, który łączy się z pozostałą częścią miasta jedyną drogą – ul. Zamkową, co stanowi o słabym skomunikowaniu tego rejonu
- zaplanowana sieć dróg lokalnych, jest wystarczająca do obsługi poszczególnych działek, jednak działki nie mają pełnego uzbrojenia
- rozwój tego terenu następuje dość powoli, ze względu na słabą infrastrukturę techniczną, brak zabudowy społecznej oraz brak włączenia działek do obrotu na rynku nieruchomości.

**3.2.46 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „ELK-GOSPODARSTWO JEZIOROWE”**

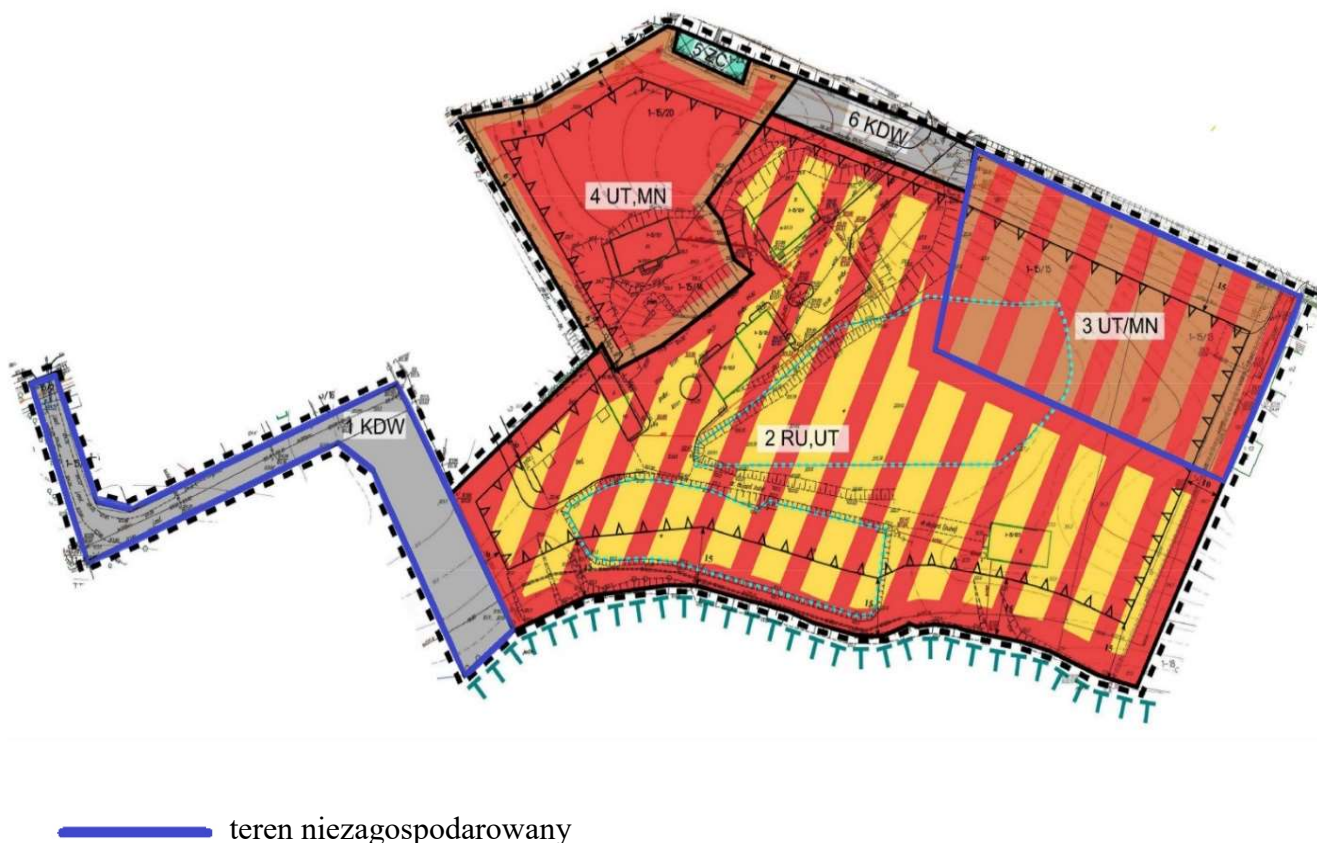
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu, zwany „*Elk – Gospodarstwo Jeziorowe*”, uchwalony uchwałą nr XIII.141.2015 Rady Miasta Elku z dnia 22 grudnia 2015 roku, (stanowiący w części zmianę planu „*Elk – Kajki III*”). Obszar o powierzchni około 3 ha znajduje się w północno – zachodniej części miasta. Od południa ograniczony jest linią brzegową Jeziora Elckiego, od północy i zachodu pasem drogowym ul. 11 Listopada, zaś od

wschodu i północnego – zachodu terenami zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej zlokalizowanej przy ul. 11 Listopada.

W północnej części przedmiotowego terenu, na wzgórzu, zlokalizowany jest zabytkowy cmentarz żołnierzy rosyjskich poległych w czasie I Wojny Światowej, wpisany do rejestru zabytków wojewódzkiej ewidencji zabytków pod pozycją A-3572.

W granicach obszaru opracowania znajdują się wody powierzchniowe (dwa stawy hodowlane). Głównym celem przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego było ustalenie nowych zasad obsługi komunikacyjnej, poprzez zabezpieczenie dodatkowego dojazdu do działek właściciela terenu gospodarstwa rybackiego oraz zmiana przeznaczenia terenów i określenia sposobów ich zagospodarowania oraz zabudowy w sposób umożliwiający realizację planowanych zamierzeń inwestycyjnych funkcji mieszkalnej i usług turystyki.

Zaproponowane zmiany nie kolidowały z rozwiązaniami przestrzennymi aktualnego planu oraz obowiązującymi wówczas przepisami prawa, a umożliwiły wykonanie planowanych inwestycji oraz prowadzenie działalności gospodarczej na zasadach rachunku ekonomicznego, co umożliwiło ograniczenie kosztów związanych z obsługą planowanych budynków, przyczyniając się do stymulowania rozwój firmy jaką jest Gospodarstwo Jeziorowe.



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

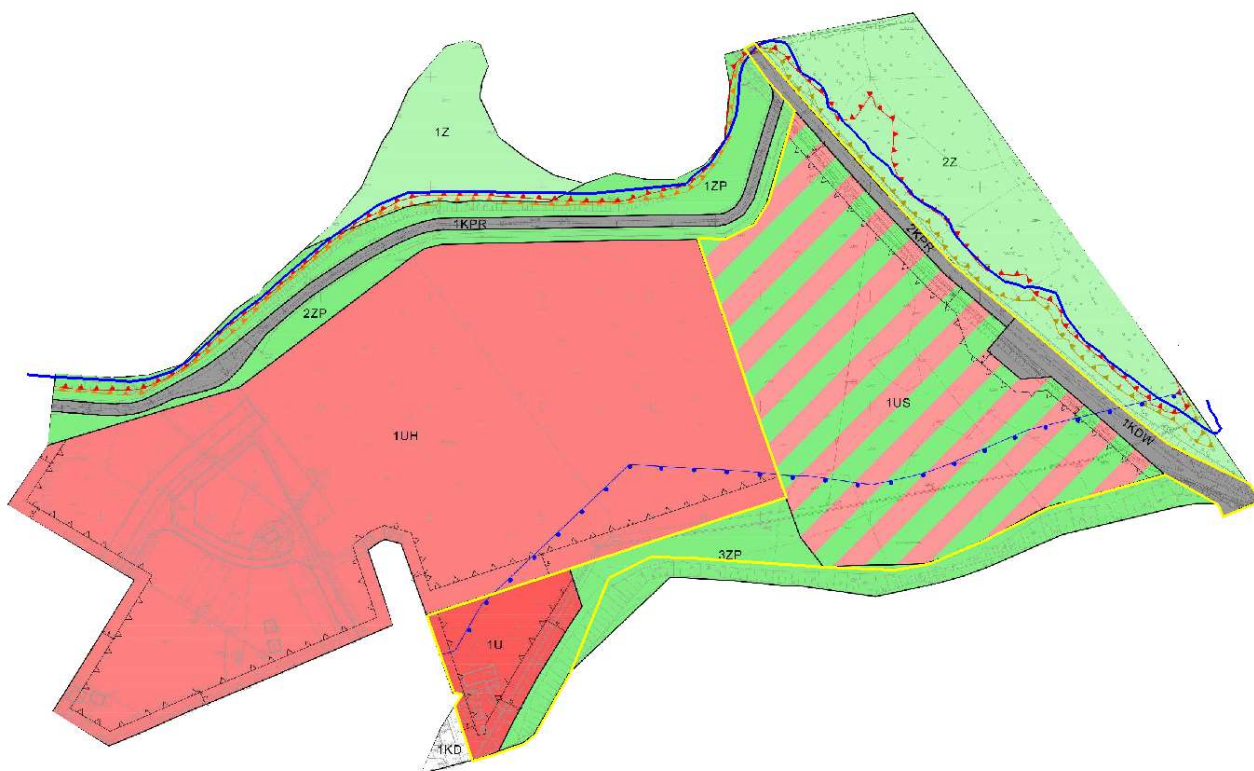
Symbol w studium	Przeznaczenie w studium	Przeznaczenie w planie	Uwagi o aktualności studium i planu
Ds-3	Dla terenu sporządzony jest miejscowy plan zagospodarowania głównie pod budownictwo mieszkaniowe. Poza kompleksowym wyposażeniem terenu w systemie komunikacji i infrastruktury technicznej, szczególną uwagę należy zwrócić na ustalenie warunków ochrony walorów panoramy miasta od strony jeziora oraz ochronę wód jeziora przed zanieczyszczeniami. Wnioskowana jest zmiana niniejszego planu w zakresie rozwoju terenu gospodarstwa rybackiego z usługami towarzyszącymi funkcji turystycznej.	UT,MN – teren zabudowy usług turystyki i zabudowy mieszkaniowej; RU,UT – teren gospodarstwa rybackiego i usług turystyki; UT/MN – teren zabudowy usług turystyki lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; ZC – teren cmentarzy; KDW – tereny dróg wewnętrznych;	Plan aktualny i zgodny z zapisami studium pod względem przeznaczenia poszczególnych obszarów.

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

- w chwili obecnej niezagospodarowane pozostaje ok. 25% obszaru, objętego planem;
- - kwartały niezainwestowane i nie urządzone dotąd to: 3UT/MN o pow. 0,5610 ha i 1KDW o pow. 0,2520 ha;
- kwartał oznaczony symbolem 4UT,MN przeznaczony pod zabudowę usług turystyki i zabudowę mieszkaniową, pozostaje zagospodarowany niezgodnie z przeznaczeniem – w jego obrębie znajduje się bowiem zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- przedmiotowy teren zachowuje podstawowe funkcje obszaru działającego już wcześniej jako teren gospodarstwa rybackiego i usług turystyki wprowadzając jako dodatkową funkcję: zabudowę mieszkaniową;
- przemiany jakie dokonają się na podstawie ustaleń planu, polegać będą przede wszystkim na zagospodarowaniu terenów wolnych od zabudowy i uporządkowaniu istniejących przestrzeni, zgodnie z przeznaczeniem w planie.

### **3.2.47 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „ELK – BŁONIE PAPIESKIE II”**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu, zwany **Elk – Błonie Papieskie II**, uchwalony uchwałą nr XVIII.189.2016 Rady Miasta Elku z dnia 26 kwietnia 2016 roku. Teren planu od północy graniczy z rzeką Elk, od wschodu z terenami kolejowymi, od zachodu z pasem drogowym ulic Targowej i Wojska Polskiego, natomiast od południa z cmentarzem komunalnym.



— tereny wolne od zabudowy

— granice obszarów zalewowych

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

Symbol w studium	Przeznaczenie w studium	Przeznaczenie w planie	Uwagi o aktualności studium i planu
As-8	Teren objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i przeznaczony głównie pod tereny zieleni parkowej oraz w części pod usługi, handel i rekreację o niskiej intensywności zabudowy, z zielenią towarzyszącą. Należy dążyć do wprowadzenia zabudowy kubaturowej usługowej i handlowej o większej intensywności zabudowy niż dotychczas, ale przy jednoczesnym zachowaniu ogólnodostępnego, rekreacyjno-wypoczynkowego charakteru przedmiotowego terenu.	<b>U</b> – teren zabudowy usługowej; <b>UH</b> – teren usług handlu; <b>US</b> – teren usług sportu i rekreacji; <b>ZP</b> – tereny zieleni urządzonej; <b>Z</b> – tereny zieleni naturalnej; <b>KDW</b> – teren drogi wewnętrznej; <b>KD</b> – teren rezerwy komunikacyjnej; <b>KPR</b> – tereny ciągów pieszo-rowerowych.	Plan i Studium należy dostosować do zapisów wynikających z map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego (ISOK)

Obszar planu pokrywa pow. ok. 10,40 ha, z czego ok. 4,7 ha stanowi teren targowiska miejskiego. Pozostałe tereny zainwestowane są zielenią oraz komunikacją pieszo-rowerową. Zmiana wprowadzona do planu Ełk – Błonie Papieskie zabezpieczyła m.in. rezerwę terenu (ok. 2 ha) pod ewentualną lokalizację pełnowymiarowego boiska sportowego (1US). We wcześniejszym planie jego realizacja nie była możliwa z uwagi na przebieg planowanej drogi publicznej klasy lokalnej (03KDL), dzielącej wówczas teren na dwa odrębne, mniejsze kwartały rekreacyjno-sportowe, niepozwalające na realizację pełnowymiarowego boiska.

Część planu, oznaczona w Studium symbolem As-8 znalazła się w granicach terenów zakwalifikowanych do obszarów map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego, opracowanych w ramach projektu "Informatyczny System Osłony Kraju przed nadzwyczajnymi zagrożeniami" (ISOK) przez Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej PIB – Centra Modelowania Powodzi i Suszy w Gdyni, Poznaniu, Krakowie i we Wrocławiu. Jednak z uwagi na to, że obszar wchodzący w granice terenów powodziowych w planie przeznaczony został pod zielen wykluczoną z zabudowy kubaturowej, co oznacza, że zagrożenie jako takie nie występuje.

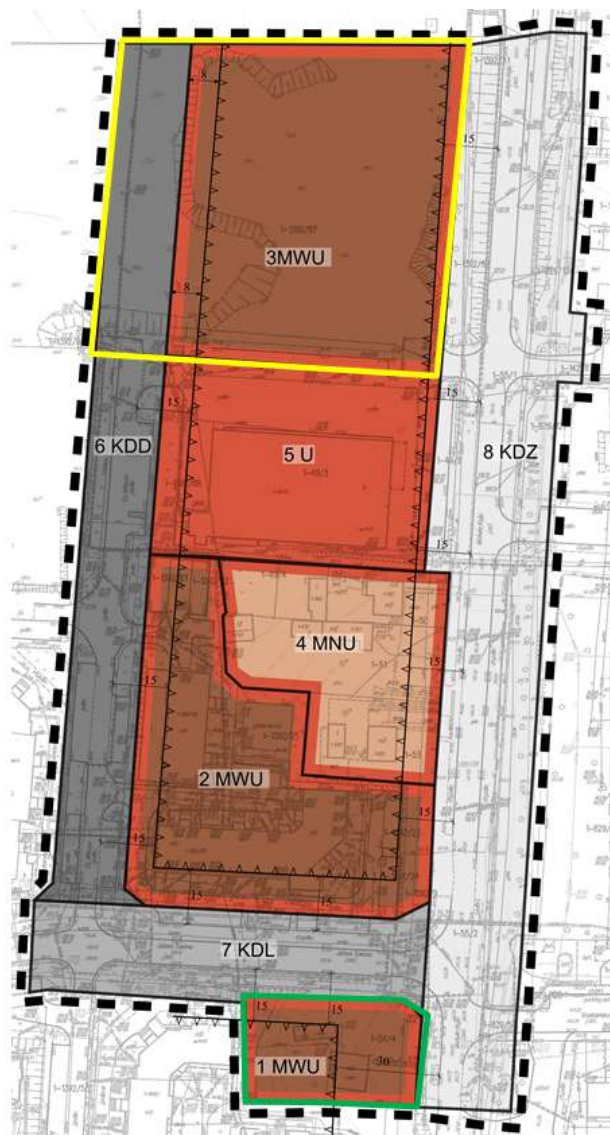
W odniesieniu do ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku, jest ono obecnie w trakcie zmiany, i obejmuje m.in. regulacje zapisów w tym zakresie.

Oceniając dynamikę realizacji planu i kierunki jego zmian można stwierdzić, jak niżej.

Zainwestowanie planu wynosi obecnie ok. 72%. Pozostałe 28% terenów czyli ok. 2,94 ha, to niezagospodarowane tereny, zabezpieczone w planie pod realizację boiska i drogi wewnętrznej, służącej m.in. do jego obsługi. Ponadto część terenów wolnych to obszar zieleni naturalnej, będącej swego rodzaju zielenią izolacyjną od cmentarza komunalnego, znajdującego się po jego granicy. Mając powyższe na uwadze, zielen w kwartale 3ZP należy zagospodarować zgodnie z ustaleniami planu, po to by w pełni uporządkować i zharmonizować przestrzeń. Reasumując, lokalizacja terenu w sąsiedztwie rzeki, przemawia za pełnym wykorzystaniem jego walorów.

### **3.2.48 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „ELK – KAJKI, TUWIMA, MIŁOSZA”**

Miejscowy plan został uchwalony uchwałą nr XIX.196.16 Rady Miasta Elku z dnia 25 maja 2016 r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania zwanego „Elk- Kajki, Tuwima, Miłosza”.



- teren niezagospodarowany
- teren przeznaczony do transformacji

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

Symbol w studium	Przeznaczenie w Studium	Przeznaczenie w planie	Uwagi o aktualności studium i planu
<b>Ao-4</b>	Teren podlegający działaniom ogólnym - utrzymanie istniejących zasobów w odpowiednim stanie technicznym i estetycznym; - możliwość uzupełnienia, odbudowy, przebudowy obiektów z uwzględnieniem obowiązku nawiązywania nowej zabudowy i zagospodarowania terenów do zagospodarowania już istniejącego, a także uwzględniania charakteru głównej strefy, w której działania te są podejmowane; - rozwój nowych form handlu w kierunku realizacji obiektów handlowych wielkopowierzchniowych i sieciowych.	<b>MWU</b> - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych <b>MNU</b> - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych <b>U</b> - teren zabudowy usługowej <b>KDD</b> - teren drogi publicznej klasy dojazdowej <b>KDL</b> - teren drogi publicznej klasy lokalnej <b>KDZ</b> - teren drogi publicznej klasy zbiorczej	Plan aktualny i zgodny z zapisami studium pod względem przeznaczenia poszczególnych obszarów. Należy jednak zaktualizować Studium w zakresie zapisów dotyczących nowych planów zagospodarowania przestrzennego, które zmieniły ustalenia mpzp „Ełk – Kajki II”.
<b>As-5</b>	Teren objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego głównie pod budownictwo mieszkaniowe. Przy realizacji zagospodarowania terenu szczególną uwagę należy zwrócić na kompleksowe wyposażenie terenu w system infrastruktury technicznej i zieleni komunalnej, a także powiązania z zabudową mieszkaniową wzdłuż brzegu Jeziora Ełckiego i prawidłowego kształtowania sylwety miasta widocznej z jeziora i ul. 11 Listopada. Kontynuacja zabudowy wg ustaleń mpzp „Ełk – Kajki II”.		

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

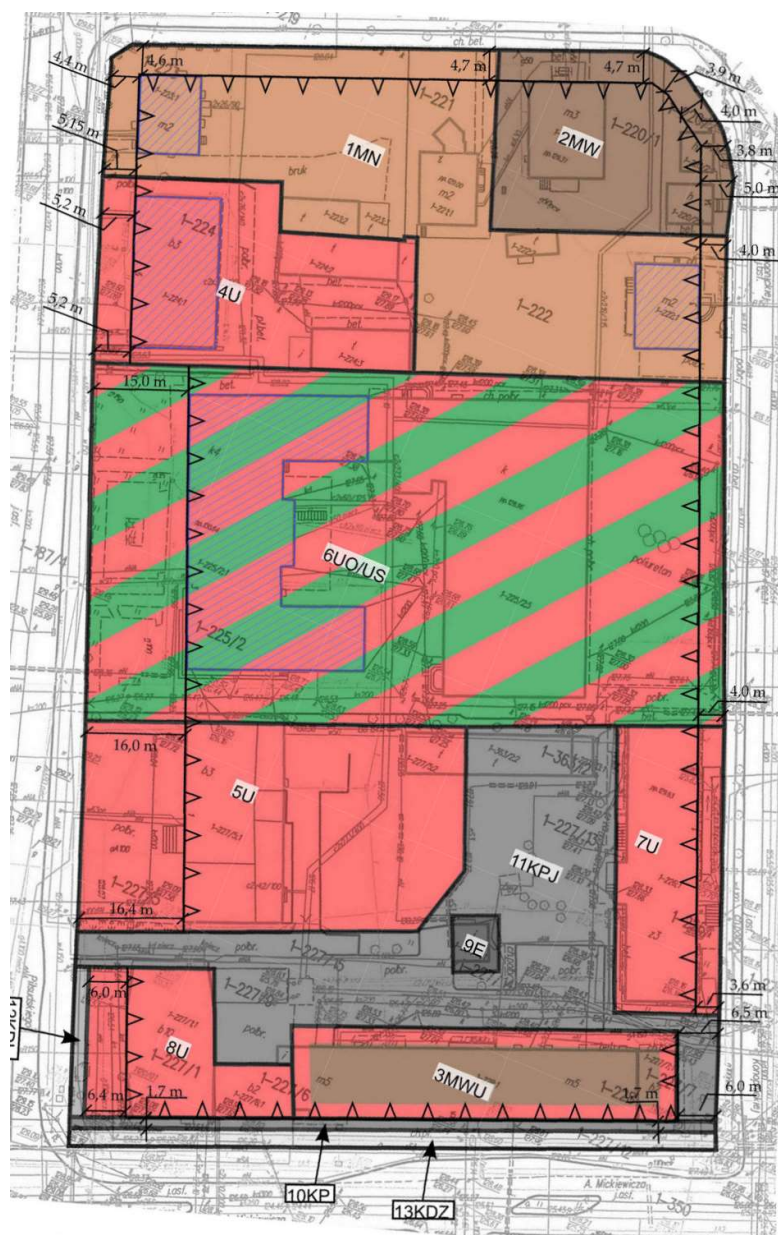
- - obszar objęty miejscowym planem w chwili obecnej jest zagospodarowany w ok. 60%, zgodnie z ustaleniami planu. W chwili obecnej teren oznaczonym symbolem 3MWU i część terenu 6KDD są jedynie wygradzone i wykorzystuje się je jako skład materiałów budowlanych.
- Teren oznaczony symbolem 1MWU w chwili obecnej jest zagospodarowany w sposób niezgodny z ustaleniami miejscowego planu i w przyszłości będzie podlegał transformacji.

### **3.2.49 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „EŁK – PIŁSUDSKIEGO”**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu, zwany „*Ełk – Piłsudskiego*”, uchwalony uchwałą nr XX.204.2016 Rady Miasta Ełku z dnia 23 czerwca 2016 roku. Obszar objęty opracowaniem znajduje się w centralnej części miasta i obejmuje ok. 1,66 ha. Od południa ograniczony jest ul. Mickiewicza, od zachodu ul. Piłsudskiego, od północy ul. Moniuszki, a od wschodu ul. Konopnickiej.



Obszar planu w całości znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta Ełku. Wszelkie działania inwestycyjne na terenie objętym wpisem do rejestru zabytków wymagają, zgodnie z przepisami odrębnymi, pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Na przedmiotowym terenie występują obiekty zabytkowe wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków miasta Ełku: ul. Piłsudskiego 3 (6UO/US) i ul. Piłsudskiego 5 (4U) oraz obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków miasta Ełku: ul. Piłsudskiego 3 (6UO/US) i Piłsudskiego 5 (4U) oraz ul. Piłsudskiego 7 i ul. Konopnickiej 3 (1MN). Celem opracowania planu była między innymi zmiana w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz ustalenia w zakresie poszczególnych kwartałów.



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

<b>Symbol w studium</b>	<b>Przeznaczenie w studium</b>	<b>Przeznaczenie w planie</b>	<b>Uwagi o aktualności studium i planu</b>
<b>As-6</b>	Obszar śródmieścia - „Centrum”, wymagający rehabilitacji zasobów mieszkaniowych. Przy projektowaniu zagospodarowania tego terenu należy uczytelnić układ przestrzeni publicznych, m.in. przez zaprojektowanie ciągu pieszego wzdłuż ulicy Armii Krajowej, na odcinku od dworca do ul. Wojska Polskiego. Ustalone zostały zasady rewitalizacji tych terenów, które przedstawiono w Programie Rewitalizacji Ełku, sporządzonym w 2008 r. Należy zwrócić uwagę na likwidację niskich źródeł emisji zanieczyszczeń	<b>MN</b> – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; <b>MW</b> – teren zabudowy mieszkaniowej wielodzinnej; <b>MWU</b> – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych; <b>UO/US</b> – teren zabudowy usług oświaty i usług sportu; <b>U</b> – teren zabudowy usług śródmiejskich; <b>E</b> – teren stacji transformatorowej; <b>KP</b> – teren ciągu pieszego; <b>KPJ</b> – teren ciągu pieszo – jeźdnego; <b>KDL</b> – teren drogi publicznej klasy lokalnej; <b>KDZ</b> – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;	Plan aktualny i zgodny z zapisami studium pod względem przeznaczenia poszczególnych obszarów.

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

- na chwilę obecną obszar planu jest w pełni zainwestowany;
- jeżeli zajdzie potrzeba przekształcenia terenu będzie ona polegała na rozbudowie, przebudowie lub renowacji obiektów tam istniejących;
- przedmiotowy teren zachowuje podstawowe funkcje obszaru działającego już wcześniej jako teren zabudowy mieszkaniowej jedno – i wielorodzinnej z usługami śródmiejskimi a także usługami oświaty i sportu;
- plan daje możliwość uporządkowania terenu i poprawy jakości środowiska poprzez uporządkowanie terenów komunikacyjnych oraz wprowadzenie nowych technologii, przyjaznych środowisku.

### **3.2.50 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „ELK – LENPOL II”**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu, zwany **Elk – Lenpol II**, uchwalony uchwałą nr XVIII.203.16 Rady Miasta Elku z dnia 23 czerwca 2016 roku. Teren znajduje się na obszarze ograniczonym od południa i zachodu terenami kolejowymi, od północy rzeką Elk, a od wschodu terenami przemysłowo – składowymi.



— tereny wolne od zabudowy

⊥⊥⊥⊥ granice obszarów zalewowych

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

Symbol w studium	Przeznaczenie w studium	Przeznaczenie w planie	Uwagi o aktualności studium i planu
Cs-3	Część terenu objęta jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który powinien ustalać szczegółowe warunki powiązań przyrodniczych z terenem Cs-4, w celu zachowania ciągłości systemu przyrodniczego miasta.	P/U - teren zabudowy produkcyjnej i usługowej, ZP,ZZ – teren zieleni urządzonej na obszarach zagrożonych powodzią, ZP - teren zieleni urządzonej,	Plan zgodny z ustaleniami Studium, obecnie nie wymaga zmian.
Cs-4	Obszar strefy ekonomicznej miasta. Dla części obszaru opracowany jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla zorganizowanej działalności inwestycyjnej. Przy zagospodarowaniu tego terenu należy zapewnić dojazd do każdej nieruchomości, kształtować przestrzeń publiczne, parkingi i tereny zieleni, umożliwiające czytelność założenia urbanistycznego, związanego z zabudową produkcyjno – składową.	KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej.	W Studium należy zaktualizować zapisy dotyczące przeznaczenia terenów Cs-3 i Cs-4

Obszar planu zajmuje powierzchnię ok. 8,15 ha, z czego w ok. 5,89 ha wchodzi w granice wcześniej obowiązującego planu, zwanego Ełk - Lenpol z 1999 roku. Pozostałe ok. 2,26 ha to tereny, które dotychczas nie były objęte ustalaniem żadnego planu miejscowego. Obszar ten stanowi tereny zieleni nieurządzonej i jest wolny od zabudowy kubaturowej.

Zmiana wprowadzona do planu Ełk – Lenpol, polegała na zmianie układu komunikacyjnego poprzez likwidację kwartału przeznaczanego pod drogę publiczną, o co zwrócił się właściciel terenu, ponieważ dotychczasowe przeznaczenie terenu uniemożliwiało mu sprzedaż nieruchomości. Nowy plan wprowadził zmianę, pozostawiając w miejscu dotychczasowej drogi rezerwę terenu pod kanał technologiczny, od którego wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy.

Część planu, oznaczona w Studium symbolem Cs-3 znalazła się w granicach terenów zakwalifikowanych do obszarów map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego, opracowanych w ramach projektu "Informatyczny System Osłony Kraju przed nadzwyczajnymi zagrożeniami" (ISOK) przez Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej PIB – Centra Modelowania Powodzi i Suszy w Gdyni, Poznaniu, Krakowie i we Wrocławiu.

Obowiązujące ustalenia planu uwzględniają już zapisy wynikające z ww projektu. W odniesieniu do Studium jest ono w trakcie zmiany m.in. właśnie w zakresie zapisów dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

Oceniając dynamikę realizacji planu i kierunki jego zmian można stwierdzić, jak niżej.

- Zainwestowanie planu wynosi obecnie ok. 37,8 % i odnosi się ono do terenów zabudowy produkcyjnej i usługowej oraz terenów dróg. Tereny wolne stanowią aż ok. 5,07 ha (62,2%).
- Transformacje jakie nastąpią na przedmiotowych obszarach, będą polegały na zabudowie wolnych przestrzeni oraz przebudowie lub rozbudowie istniejących obiektów.
- W przypadku przestrzeni zielonych, znajdujących się w granicach planu Ełk – Lenpol II, stanowiących pozostałą jego część (3,31 ha), należy je uporządkować poprzez dokonanie nasadzeń drzew i krzewów, oraz zagospodarować w sposób przewidziany ustaleniami planu.

### **3.2.51 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „EŁK-WARSZAWSKA”**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu, zwany „*Ełk – Warszawska*”, uchwalony uchwałą nr XXIV.259.2016 Rady Miasta Ełku z dnia 29 listopada 2016 roku. Obszar planu o powierzchni ok. 6,1 ha, położony jest w sąsiedztwie ulic Warszawskiej, Sikorskiego i Kajki w Ełku.

Cały obszar planu znajduje się poza strefą ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta Ełku, jednakże na terenie objętym planem występują obiekty architektury wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków miasta Ełku, położone przy ul. Kajki 2 (kwartał 3UO,US), ul. Kajki 6 (kwartał 2MWU) oraz ul. Kajki 8 i 10 (kwartał 1U), podlegające ochronie konserwatorskiej oraz nadzorowi Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Obszar opracowania obejmował, oprócz terenów komunikacyjnych, głównie tereny zabudowane o różnorodnym sposobie użytkowania o funkcjach: oświatowej, handlowo-usługowej, administracyjnej, ochrony zdrowia i mieszkaniowej wielorodzinnej.

Celem przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu było ustalenie przeznaczenia dla poszczególnych kwartałów ze szczególną uwagą na realizację nowych obiektów budowlanych o wysokiej intensywności. Ponadto w obszarze opracowania wystąpiła potrzeba uregulowania systemu komunikacji, gdyż zlokalizowane były tam działki, które nie miały dostępu do drogi publicznej.



— teren niezagospodarowany

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

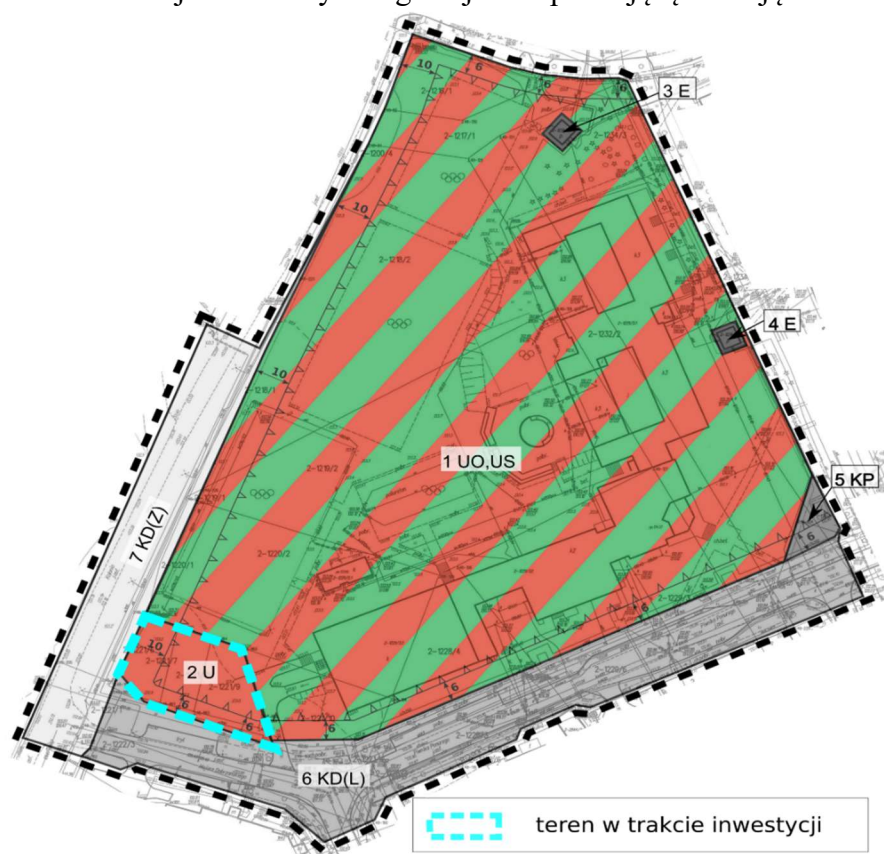
Symbol w studium	Przeznaczenie w studium	Przeznaczenie w planie	Uwagi o aktualności studium i planu
Ao-2	Teren podlega działaniom ogólnym. - utrzymanie istniejących zasobów w odpowiednim stanie technicznym i estetycznym; - możliwość uzupełnienia, odbudowy, przebudowy obiektów z uwzględnieniem obowiązku nawiązywania nowej zabudowy i zagospodarowania terenów do zagospodarowania już istniejącego, a także uwzględniania charakteru głównej strefy, w której działania te są podejmowane; - rozwój nowych form handlu w kierunku realizacji obiektów handlowych wielkopowierzchniowych i sieciowych.	UMN – teren zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe) z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej jednorodzinnej; MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; MWU – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych; UO,US – teren zabudowy usług oświaty i usług sportu; UO - teren zabudowy usług oświaty; U – teren zabudowy usług śródmiejskich; KDW – teren drogi wewnętrznej; KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej; KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej.	Plan aktualny i zgodny z zapisami studium pod względem przeznaczenia poszczególnych obszarów.

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

- na chwilę obecną obszar planu jest praktycznie w pełni zainwestowany; wolne od zabudowy pozostają jedynie niewielkie fragmenty kwartałów: 1U (pow. 0,0890 ha), 2MWU (pow. 0,0508 ha) oraz 5U (0,0850 ha);
- przedmiotowy teren zachowuje podstawowe funkcje obszaru działającego już wcześniej jako teren zabudowy mieszkalniowej jedno – i wielorodzinnej z usługami śródmiejskimi, a także usługami oświaty i sportu;
- przemiany jakie dokonają się na podstawie ustaleń planu polegają przede wszystkim na zagospodarowaniu terenów wolnych od zabudowy i uporządkowaniu istniejących przestrzeni, zgodnie z przeznaczeniem planu;
- plan daje możliwość zachowania ładu przestrzennego tego terenu, reguluje system komunikacji i poprawy jakości środowiska poprzez wprowadzenie nowych technologii.

### **3.2.52 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „ELK – KOLONIA, DOBRZAŃSKIEGO”**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Elk – Kolonia, Dobrzańskiego” o pow. ok. 2,74 ha uchwalono uchwałą XXIV.260.16 Rady Miasta Elku z dnia 29 listopada 2016 r. Plan ten zmienił w części ustalenia mpzp „Elk – Konieczki”. Zmiana ta podyktowana była wnioskiem właścicieli nieruchomości zlokalizowanych w granicach terenu 2U w celu umożliwienia lokalizacji zabudowy usługowej z uzupełniającą funkcją mieszkalną.



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

Symbol w Studium	Przeznaczenie w Studium	Przeznaczenie w planie	Uwagi o aktualności studium i planu
<b>Bo-1</b>	Teren podlega działaniom ogólnym w polityce przestrzennej miasta	<b>U</b> - teren zabudowy usługowo – handlowej (usługi śródmiejskie), <b>UO, US</b> - teren zabudowy usług oświaty i usług sportu, <b>E</b> - teren stacji transformatorowej, <b>KP</b> - teren ciągu pieszego, <b>KD (Z)</b> - teren drogi publicznej klasy zbiorczej <b>KD (L)</b> - teren drogi publicznej klasy lokalnej	Plan aktualny i zgodny z zapisami studium

W latach 2014 – 2018 nie wpłynęły wnioski do planu „Ełk – Kolonia, Dobrzańskiego”.

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

Obszar objęty planem "Ełk – Kolonia, Dobrzańskiego" charakteryzuje się wysokim stopniem zagospodarowania, około 90% terenu zostało zainwestowane zgodnie z zapisami planu dotyczy to terenów komunikacji oraz terenów usług oświaty i sportu. W chwili obecnej teren 2U, jako ostatni obszar wymagający zagospodarowania jest w trakcie realizacji inwestycji.

### **3.2.53 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „EŁK – GARBARSKA”**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu, zwany „Ełk – Garbarska”, uchwalony uchwałą nr XXXV.352.2017 Rady Miasta Ełku z dnia 29 sierpnia 2017 roku. Obszar objęty opracowaniem obejmuje powierzchnię ok. 10,23 ha, od południa i zachodu ograniczony jest ul. Kolejową, od północy ul. Grajewską i ul. Przemysłową, a od wschodu sąsiaduje z terenami kolejowymi Polskich Kolei Państwowych.

Na terenie objętym planem występuje obiekt architektury wpisany do gminnej ewidencji zabytków miasta Ełku, położony przy ul. Kolejowej 22 (kwartał 2MNU).

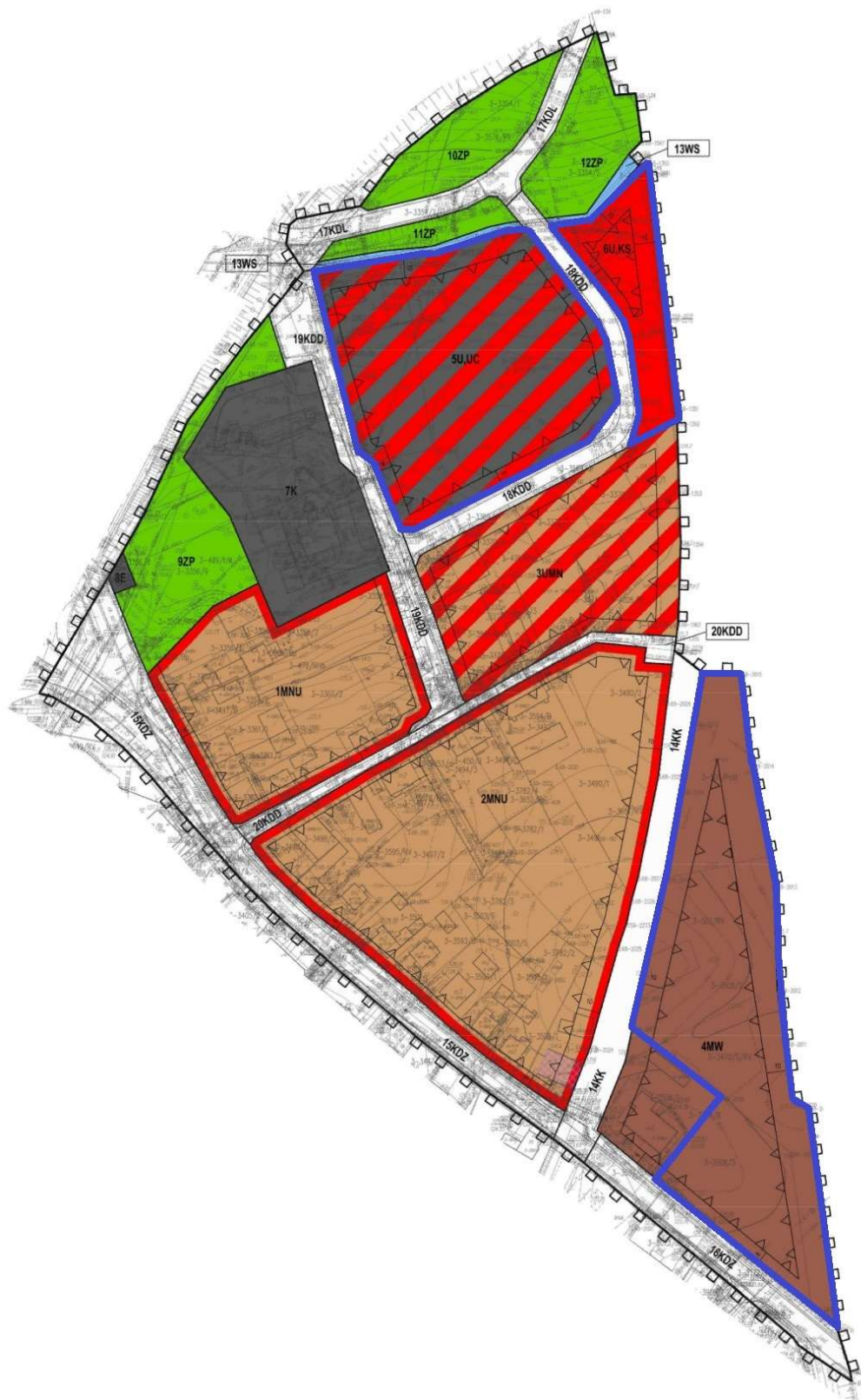
Obszar opracowania planu sąsiaduje z terenem linii kolejowej; wszystkie zamierzenia inwestycyjne w sąsiedztwie terenów kolejowych winny spełniać zapisy wynikające z rozdziału 9 ustawy o transporcie kolejowym z dnia 28 marca 2003 r. oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.



Celem przystąpienia do przedmiotowego planu było uporządkowanie istniejącego zagospodarowania oraz potrzeba ustalenia przeznaczenia nieruchomości dotychczas niezabudowanych, a w szczególności działki o pow. 0,8356 ha, stanowiącej własność gminy miasta Ełku, która ze względu na dobre skomunikowanie i dogodne położenie przy obwodnicy miasta jest atrakcyjną lokalizacją inwestycyjną. Jej duża powierzchnia pozwala na wybudowanie obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, wymaga to jednak zawarcia stosownych zapisów w planie miejscowym. Część terenu położonego w obszarze opracowania objęta była miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Norwida”. W związku z nowym zagospodarowaniem tych terenów (budowa nowego ronda i zjazdów) nastąpiła również potrzeba aktualizacji ustaleń ww. planu, z zachowaniem podstawowych funkcji, określonych w obowiązującym planie, tj. zieleni i pasa drogowego.

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

Symbol w studium	Przeznaczenie w studium	Przeznaczenie w planie	Uwagi o aktualności studium i planu
<b>Bs-15</b>	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy związanej z działalnością gospodarczą. Istniejąca zabudowa wymaga restrukturyzacji z zachowaniem głównej funkcji strefy. Szczególną uwagę należy zwrócić na kształtowanie walorów urbanistyczno – architektonicznych terenu wzdłuż ulicy Grajewskiej. Lokalizacja obiektu handlowego o powierzchni 2000 m <sup>2</sup> z zapewnieniem miejsc parkingowych. Tereny predestynowane do restrukturyzacji.	<b>MNU</b> – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych; <b>UMN</b> – teren zabudowy usług nieuciążliwych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; <b>MW</b> – teren zabudowy mieszkaniowej wielodzinnej; <b>U,UC</b> – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> ; <b>U, KS</b> – teren zabudowy usługowej i/lub terenobsługi komunikacji; <b>K</b> – teren infrastruktury technicznej – kanalizacja; <b>E</b> – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka; <b>ZP</b> – teren zieleni urządzonej; <b>WS</b> – teren wód powierzchniowych, śródlądowych (kanał); <b>KK</b> – teren komunikacji – linia kolejowa; <b>KDZ</b> – teren drogi publicznej klasy zbiorczej; <b>KDL</b> – teren drogi publicznej klasy lokalnej; <b>KDD</b> – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.	Plan aktualny i zgodny z zapisami studium pod względem przeznaczenia poszczególnych obszarów.



— teren niezabudowany

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

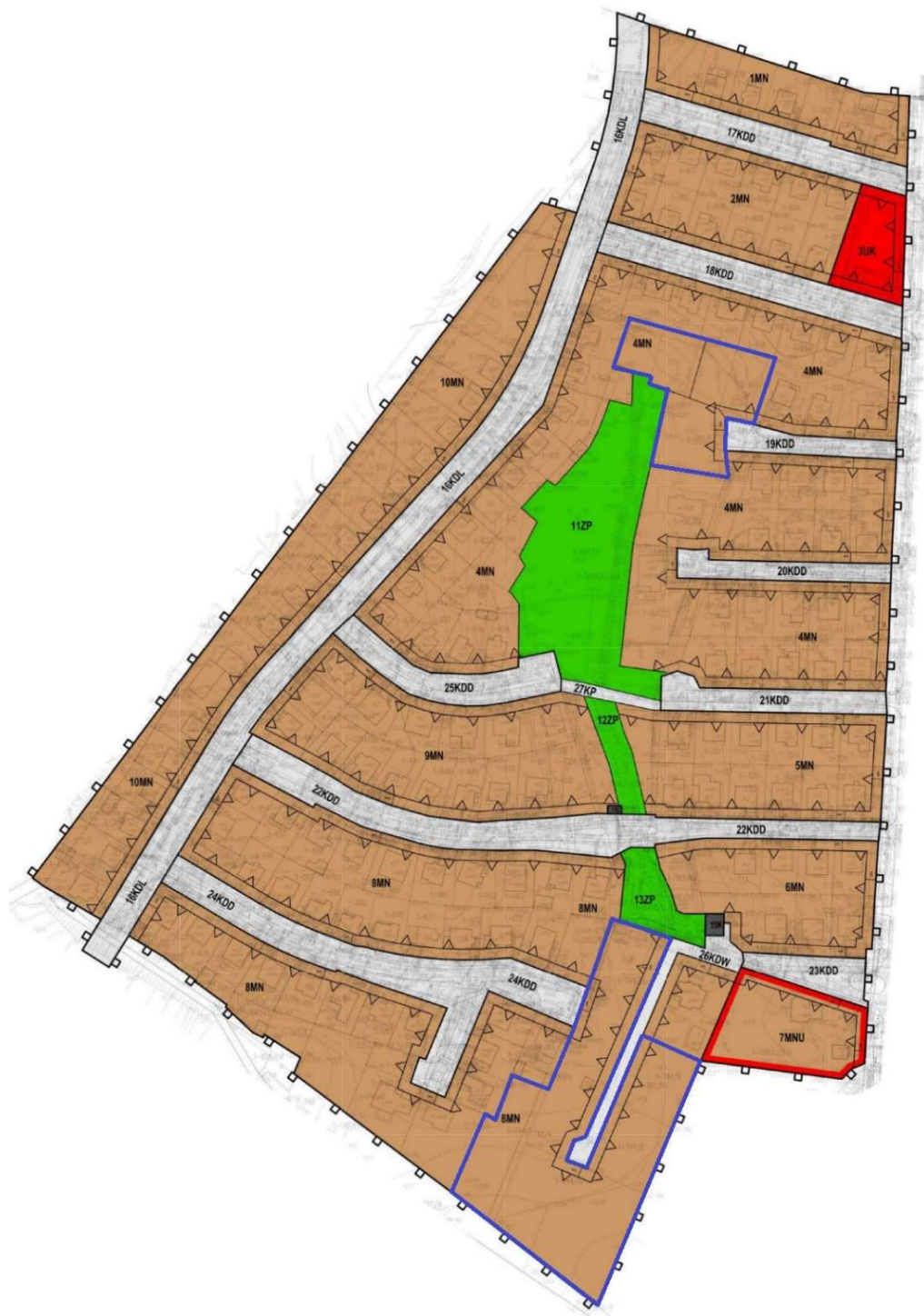
- w chwili obecnej zagospodarowane jest ok. 43% obszaru objętego planem;
- obszar objęty planem wymaga w pewnej części rewitalizacji, ponieważ tereny zielone są słabo urządzone, w niektórych miejscach należałoby również poprawić infrastrukturę komunikacyjną (nowa nawierzchnia jezdni oraz chodników czy też oświetlenie);
- obszar ten jest atrakcyjny inwestycyjnie ze względu na bardzo dobre skomunikowanie z obwodnicą miasta oraz niedalekie sąsiedztwo Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej;
- plan pozwala na tym terenie na wybudowanie obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> co dodatkowo wpływa na możliwość rozwoju gospodarczego tej części miasta;
- tego terenu następuje dość powoli, jednak sukcesywnie powstają na tym obszarze nowe obiekty usługowe jak i coraz większa ilość zabudowy mieszkaniowej zarówno jedno – jak i wielorodzinnej, należy wziąć pod uwagę, że obszar ten do tej pory był „rewirem zapomnianym” i dopiero od pewnego czasu następuje regeneracja tej części miasta, czego powodem jest zapewne rozbudowa osiedla mieszkalnego „Sosnowe” zlokalizowanego po drugiej stronie ulicy Kolejowej;
- plan daje możliwość zachowania ładu przestrzennego tego terenu, reguluje system komunikacji i poprawy jakości środowiska poprzez wprowadzenie nowych technologii.

### **3.2.54 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „ELK – OSIEDLE GRUNWALDZKIE 2”**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu, zwany „*Elk – Osiedle Grunwaldzkie 2*”, uchwalony uchwałą nr XI.125.2015 Rady Miasta Elku z dnia 27 października 2015 roku, (stanowiący w części zmianę planu „*Elk – Osiedle Grunwaldzkie*”). Obszar o powierzchni 13,98 ha, jako jedyne osiedle miasta Elku położone jest po zachodniej stronie Jeziora Elckiego, z dala od centrum. Od południa graniczy z „*Bocianimi Gniazdami*” (osiedle mieszkalne wsi Chrusciele), od północy sąsiaduje z granicą administracyjną miasta, od wschodu z ul. Zamkową (publiczna droga gminna 204173 N, oznaczona działką nr 562/19), a od zachodu z terenami inwestycyjnymi oraz rolnymi (pastwiska, pola).

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego była modyfikacja ustaleń planu odnośnie dopuszczalnej geometrii dachów w przypadku nowej zabudowy. Ponadto aktualizacja ustaleń obowiązującego na tym obszarze planu nastąpiła w związku z planowanym nowym zagospodarowaniem terenów osiedla (w ramach przebudowy

infrastruktury publicznej – terenu zieleni w granicach osiedla Grunwaldzkiego w Elku, dla rozwoju funkcji rekreacyjno – turystycznych w mieście).



— teren niezagospodarowany

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

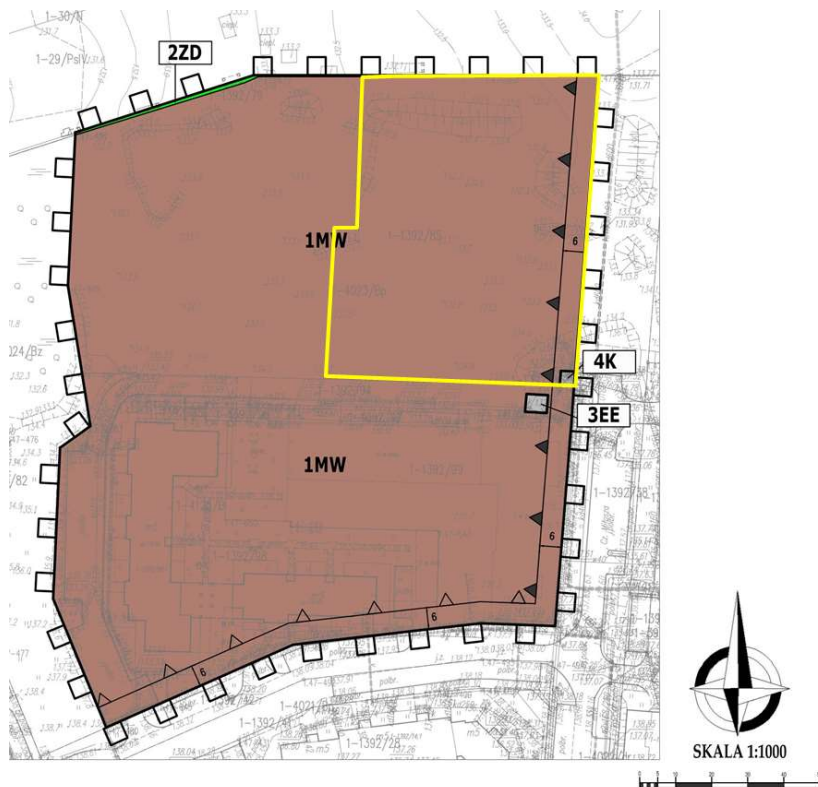
Symbol w studium	Przeznaczenie w studium	Przeznaczenie w planie	Uwagi o aktualności studium i planu
<b>Do-1</b>	Teren objęty jest ogólnymi działaniami w polityce przestrzennej miasta: - utrzymanie istniejących zasobów w odpowiednim stanie technicznym i estetycznym; - możliwość uzupełnienia, odbudowy, przebudowy obiektów z uwzględnieniem obowiązku nawiązywania nowej zabudowy i zagospodarowania terenów do zagospodarowania już istniejącego, a także uwzględniania charakteru głównej strefy, w której działania te są podejmowane; - rozwój nowych form handlu w kierunku realizacji obiektów handlowych wielkopowierzchniowych i sieciowych.	<b>MN</b> – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; <b>ZP</b> – teren zieleni urządzonej; <b>K</b> – teren infrastruktury technicznej-kanalizacja; <b>E</b> – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka; <b>UK</b> – teren zabudowy usługowej – usługi kultu religijnego; <b>KDD</b> – teren drogi publicznej klasy dojazdowej; <b>KDL</b> – teren drogi publicznej klasy lokalnej; <b>KDW</b> – teren drogi wewnętrznej; <b>KP</b> – teren ciągu pieszo – rowerowego	Plan aktualny i zgodny z zapisami studium pod względem przeznaczenia poszczególnych obszarów.
<b>Ds-9</b>	teren przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne o niskiej intensywności oraz usługi towarzyszące (nieuciążliwe) z uwzględnieniem uwarunkowań ekofizjograficznych. Szczegółowe warunki zagospodarowania tego terenu winien ustalać miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	<b>MN</b> – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; <b>MNU</b> - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej; <b>KDW</b> – tereny dróg wewnętrznych; <b>KDD</b> – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.	Plan aktualny i zgodny z zapisami studium pod względem przeznaczenia poszczególnych obszarów.

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

- teren objęty planem jest zagospodarowany praktycznie w 100%, oprócz kilku niezabudowanych jeszcze działek o przeznaczeniu mieszkalnym jednorodzinym w kwartale 4MN i 8MN;
- przedmiotowy teren zachowuje podstawowe funkcje obszaru działającego już wcześniej jako mieszkalny jednorodzinny z usługami ogólnomiejskimi i zielenią;
- plan daje możliwość uporządkowania terenu i poprawy jakości środowiska poprzez uporządkowanie i urządzenie terenów zielonych, a także wprowadzenie technologii, przyjaznych środowisku;
- zakończona została rewitalizacja zieleni, stanowiącej centralną część osiedla, znajdującej się w granicach kwartałów ZP, co znacznie podniosło atrakcyjność tego obszaru, a także zyskało wymiar socjalno – społeczny;
- sieć dróg lokalnych jest wystarczająca do obsługi poszczególnych działek.

### **3.2.55 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „ELK – MIŁOSZA”**

Miejscowy plan został uchwalony uchwałą Rada Miasta Elku nr XIX.196.16 Rady Miasta Elku z dnia 19 grudnia 2016r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania, zwanego „Elk - Miłosza”.



— teren niezagospodarowany

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

Symbol w studium	Przeznaczenie w Studium	Przeznaczenie w planie	Uwagi o aktualności studium i planu
<b>Ao-4</b>	Teren podlegający działaniom ogólnym - utrzymanie istniejących zasobów w odpowiednim stanie technicznym i estetycznym; - możliwość uzupełnienia, odbudowy, przebudowy obiektów z uwzględnieniem obowiązku nawiązywania nowej zabudowy i zagospodarowania terenów do zagospodarowania już istniejącego, a także uwzględniania charakteru głównej strefy, w której działania te są podejmowane; - rozwój nowych form handlu w kierunku realizacji obiektów handlowych wielkopowierzchniowych i sieciowych.	<b>MW</b> - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; <b>ZD</b> - teren ogrodów działkowych; <b>EE</b> - teren urządzeń elektroenergetycznych; <b>K</b> – teren przepompowni ścieków	Plan aktualny i zgodny z zapisami studium pod względem przeznaczenia poszczególnych obszarów. Należy jednak zaktualizować Studium w zakresie zapisów dotyczących

As-5	Teren objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego głównie pod budownictwo mieszkaniowe. Przy realizacji zagospodarowania terenu szczególną uwagę należy zwrócić na kompleksowe wyposażenie terenu w system infrastruktury technicznej i zieleni komunalnej, a także powiązania z zabudową mieszkaniową wzdłuż brzegu Jeziora Ełckiego i prawidłowego kształtowania sylwety miasta widocznej z jeziora i ul. 11 Listopada. Kontynuacja zabudowy wg ustaleń mpzp „Ełk – Kajki II”.		nowych planów zagospodarowania przestrzennego, które zmieniły ustalenia mpzp „Ełk – Kajki II”.
------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	------------------------------------------------------------------------------------------------

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

- dzięki uchwaleniu miejscowego planu obszar zagospodarowany jest w ok. 75%, zgodnie z ustaleniami planu. W chwili obecnej trwają prace budowlane na terenie oznaczonym symbolem 1MW. Po realizacji inwestycji teren będzie zagospodarowany w 100%, zgodnie z ustaleniami planu.

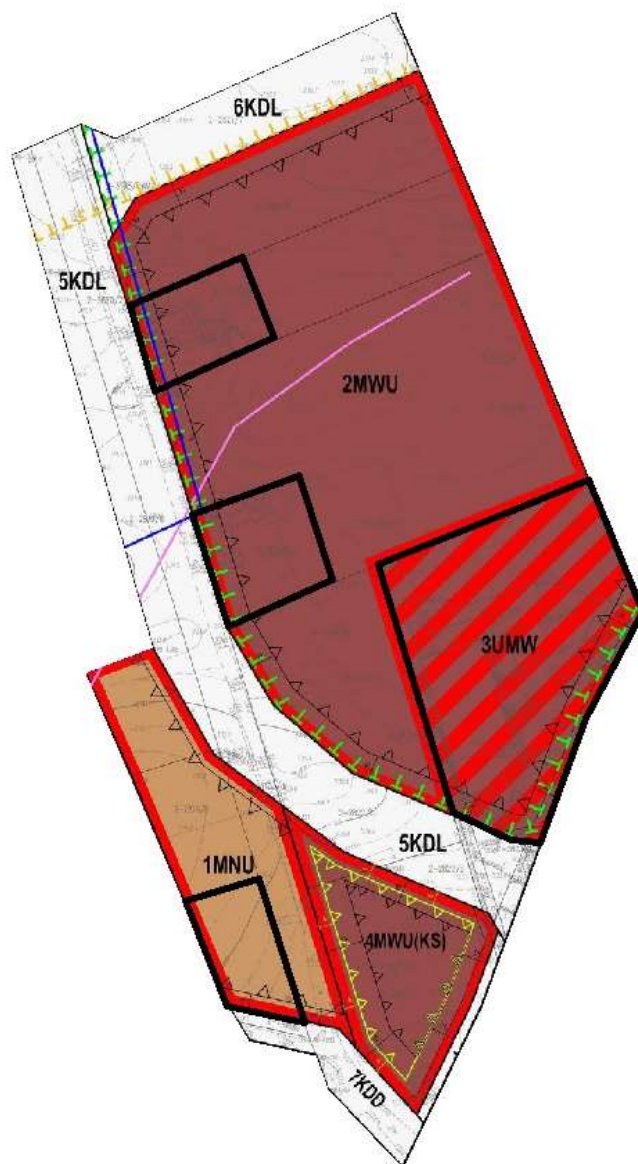
### **3.2.55 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „EŁK – OBWODNICA PÓŁNOCNA IV”**

Miejscowy plan został uchwalony uchwałą nr XL.399.18 Rady Miasta Ełku z dnia 25 stycznia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Obwodnica Północna IV”, ogłoszoną w Dz. Urz. województwa warmińsko-mazurskiego poz. 1164 z dnia 13 marca 2018 r. Plan obejmuje powierzchnię ok. 6,6 ha i jest położony w północnej części miasta Ełku przy ul. Kolonia, w sąsiedztwie osiedla Konieczki. Do zmiany planu „Ełk – Obwodnica Północna” na tym obszarze przystąpiono w związku z wnioskiem dewelopera, inwestującego w zabudowę mieszkaniową wielorodzinną na terenie bezpośrednio przyległym od strony wschodniej, a także właściciela nieruchomości w obrębie obecnego kwartału 3UMW, który wniósł o zmianę zapisów planu dla swojej nieruchomości. Zmianie uległo także przeznaczenie części kwartału zabudowy jednorodzinnej – w przedmiotowym planie w kwartale 4MWU(KS) możliwa jest zabudowa mieszkalna wielorodzinną, lecz z dopuszczeniem tymczasowego zagospodarowania (na maksymalnie 7 lat) w postaci garaży murowanych.

W granicach terenu objętego planem istnieją następujące ograniczenia, których strefy oznaczone są graficznie na rysunku planu:

- obszary potencjalnie narażone na ponadnormatywny hałas generowany przez drogę klasy GP (obwodnicę miasta) – obejmują wyłącznie kwartały przeznaczony pod drogi,
- Obszar Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego - w wyznaczonych na rysunku planu

granicach Obszaru obowiązują, niezależnie od ustaleń planu, przepisy dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego, wydane przez właściwy organ ochrony przyrody.



— tereny zagospodarowane

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

Symbol w studium	Przeznaczenie w Studium	Przeznaczenie w planie	Uwagi o aktualności studium i planu
Bs-11	Teren predysponowany do wprowadzenia funkcji związanych z obsługą obwodnicy. Szczegółowe warunki zagospodarowania tego obszaru muszą być	<b>MNU</b> - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, <b>MWU</b> - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, <b>UMW</b> - teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, <b>MWU (KS)</b> – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z	Plan aktualny i zgodny z zapisami studium pod względem przeznaczenia poszczególnych



	ustalone w planie miejscowym.	dopuszczeniem usług nieuciążliwych, tymczasowy sposób zagospodarowania: zabudowa garażowa, <b>KDL</b> – tereny dróg publicznych klasy lokalnej, <b>KDD</b> - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, <b>KDZ</b> – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej.	obszarów.
--	-------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------

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

- w chwili obecnej zagospodarowane zostało ok. 22% obszaru, objętego planem.
- to teren mający w perspektywie możliwość szybkiego rozwoju – duża część obszaru, przeznaczonego pod zabudowę mieszkalną wielorodzinną (2MWU) jest własnością dewelopera, który inwestuje w kompleks o analogicznej funkcji w bezpośrednim sąsiedztwie, tzw. osiedle „Nowe miasto”. Część tego kwartału pozostaje zagospodarowana niezgodnie z planem – znajdują się tam budynki mieszkalne jednorodzinne, które mogą zostać „wchłonięte” przez rozwijające się osiedle.
- w kwartale 4MWU(KS) dopuszczona została tymczasowa zabudowa garażowa ze względu na bardzo duże zapotrzebowanie na miejsca postojowe i garaże w obrębie osiedla Koniczki.

#### 4.4. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - W TRAKCIE REALIZACJI

##### 4.4.1 WNIOSKI DOTYCZĄCE ZMIANY LUB SPORZĄDZENIA PLANU MIEJSCOWEGO ZŁOŻONE W LATACH 2014-2018

Zgodnie z art. 31 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Prezydent Miasta prowadzi rejestr mpzp oraz wniosków o ich sporządzenie lub zmianę. Poniższa tabela przedstawia zestawienie wniosków o zmianę bądź sporządzenie miejscowego planu złożonych w latach 2014 – 2018.

Ilość złożonych wniosków (w tym wnioski własne)	Plany miejscowe o zmianę których wnioskowano	Wnioski rozpatrzone pozytywnie (podjęta uchwała intencyjna)
<b>2014 rok</b>		
9 (1)	Ełk – Cmentarna, Ełk – Kajki II; Ełk – Obwodnica Północna (2 wnioski), Ełk – Kajki III (3 wnioski), 1 wniosek dot. sporządzenia mpzp, Ełk – osiedle Jeziorna (1 wniosek)	7
<b>2015 rok</b>		
10 (1)	1 wniosek dot. sporządzenia mpzp (własny); Ełk – Konieczki (2 wnioski), Ełk – Lenpol, Ełk – Kajki II, Ełk – Gdańska, Ełk – osiedle Jeziorna, Ełk – Matejki, 2 wnioski dot. sporządzenia mpzp	10
<b>2016 rok</b>		
12 (4)	Ełk – Obwodnica Północna, Ełk – Brama Mazur II; Ełk – Baranki, Ełk – Jeziorna II, Ełk – Śródmieście, Ełk – osiedle Grunwaldzkie, Ełk – Cmentarna, Ełk – Piękna, 4 wnioski dot. sporządzenia mpzp (3 własne)	6
<b>2017 rok</b>		
4 (1)	Ełk – Warszawska, Ełk – Obwodnica Północna, 2 wnioski dot. sporządzenia mpzp (1 własny)	3
<b>2018 rok (na dzień 30 czerwca 2018 roku)</b>		
9 (1)	3 wnioski dot. sporządzenia mpzp (1 własny); Ełk – Konieczki; Ełk – Podstrefa SSSE; Ełk – Norwida; Ełk – Podmiejska; Ełk – Brama Mazur; Ełk – Jeziorna II	2 pozytywne 2 odmowne; 5 w trakcie rozpatrzenia
<b>RAZEM</b>	<b>38 WNIOSKÓW</b>	

Spośród ww. wniosków 28 zostało rozpatrzonych pozytywnie tzn. przystąpiono do zmiany lub opracowania mpzp. W pozostałych przypadkach Rada Miasta i Prezydent negatywnie zaopiniowali możliwość zmiany planu ze względu na brak uzasadnienia faktycznego.

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

#### 4.4.2 PROCEDURY PLANISTYCZNE W TRAKCIE REALIZACJI

W chwili obecnej trwają prace nad opracowaniem 5 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obejmujących obszary, dla którego dotychczas planu nie uchwalono (poz. nr 2,3,6,7,8). Ponadto przystąpiono do zmiany 3 istniejących planów miejscowych. W chwili obecnej trwają też prace związane ze zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które jest podstawowym dokumentem planistycznym, w zgodności z którym opracowuje się miejscowe plany.

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

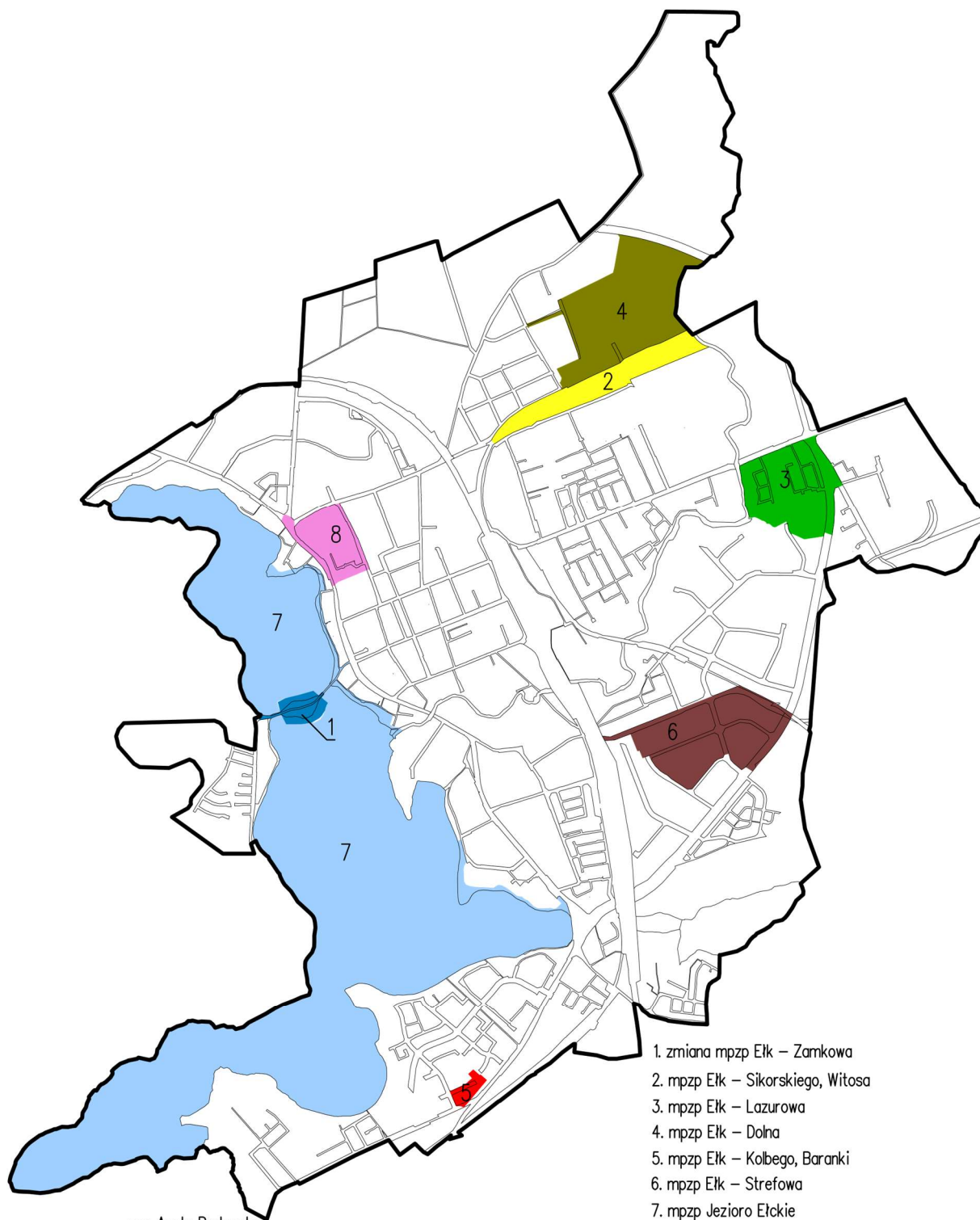
Lp.	Nazwa planu	Numer i data uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu	Pow. terenu objęta uchwałą	Oznaczenie na mapie	Stopień zaawansowania prac
1	zmiana fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zwanego „EŁK – ZAMKOWA”	uchwała nr XIX.168.2012 Rady Miasta Ełku z dnia 24 kwietnia 2012 r.	5,1	1	plan po opiniowaniu MKUA – prace zawieszono na wniosek inwestora
2	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany „Ełk – Sikorskiego, Witosa”	uchwała nr XXII.241.16 Rady Miasta Ełku z dnia 13 września 2016 r.	18,33	2	plan po wyłożeniu do publicznego wglądu

3	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Elk – Lazurowa”	uchwała nr XXIX.314.17 Rady Miasta Elku z dnia 25 kwietnia 2017r.	28,34	3	plan po opiniowaniu MKUA- prace zawieszono do czasu zmiany Studium
4	miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego „Elk – Dolna”	uchwała nr XXXVI.362.17 Rady Miasta Elku z dnia 26 września 2017r.	46,06	4	uchwała intencyjna – prace zawieszono do czasu opracowania projektu Rail Baltici
5	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany „Elk – Kolbego, Baranki”	uchwała nr XVI.172.16 Rady Miasta Elku z dnia 22 marca 2016 r.	2,00	5	plan na etapie uzgodnień – sprawa w WSA – z uwagi na odmowne uzgodnienie GDDKiA
6	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany „ELK – Strefowa”	uchwała nr XLIII.431.18 Rady Miasta Elku z dnia 27 marca 2018 r.	37,42	6	uchwała intencyjna – plan na etapie tworzenia projektu
7	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany „Jezioro Elckie”	uchwała nr III.25.15 Rady Miasta Elku z dnia 27 stycznia 2015 r.	407,15	7	plan na etapie ponownych uzgodnień z właściwymi organami
8	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany „Elk – Szafera”	uchwała nr XXIV.261.16 Rady Miasta Elku z dnia 29 listopada 2016 r.	14,5	8	plan uchwalony – opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa, wejdzie w życie 14 lipca 2018 roku
9	Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Elku	uchwała nr XL.400.18 Rady Miasta Elku z dnia 25 stycznia 2018 r.	całe miasto	-	uchwała intencyjna – prace nad utworzeniem projektu dokumentu
<b>RAZEM</b>			<b>555,89</b> <b>(w tym 502,73 ha nieobjętych dotychczas planami)</b>		

Po uwzględnieniu obszarów już objętych mpzp oraz będącymi w trakcie opracowania, ogółem stan pokrycia terenu miasta planami miejscowymi wyniesie 1.560,73 ha, a tym samym udział obszarów objętych mpzp wyniesie 74% całkowitej powierzchni miasta. Taką sytuację należy określić jako korzystną, zapewniającą wysoki stopień realizacji polityki przestrzennej określonej w studium. Sytuacja ta ma również wpływ na uproszczenie procedur administracyjnych związanych z zagospodarowaniem terenów, co powinno przyciągnąć

potencjalnych inwestorów i sprzyjać rozwojowi miasta. Należy jednak zwrócić uwagę na coraz częściej pojawiające się wnioski o zmianę miejscowych planów, do których należy podchodzić ze szczególną rozwagą. Proces planowania przestrzennego powinien gwarantować stabilną i sukcesywną rozbudowę miasta, pewność procesów urbanistycznych, bez wprowadzania ustawicznych zmian i kolidujących funkcji. Na uwagę zasługuje też fakt uchwalania miejscowych planów na nowych terenach. Realizacja tych opracowań odbywa się z inicjatywy miasta (wnioski własne) i na dzień 30 czerwca 2018 roku prowadzone są 4 tego typu procedury.

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



opr. Aneta Bryłowska  
stan na 27 marca 2018 r.

1. zmiana mpzp Eltk – Zamkowa
2. mpzp Eltk – Sikorskiego, Witosa
3. mpzp Eltk – Lazurowa
4. mpzp Eltk – Dolna
5. mpzp Eltk – Kolbego, Baranki
6. mpzp Eltk – Strefowa
7. mpzp Jezioro Elckie
8. mpzp Eltk – Szafera

## 5. WNIOSKI

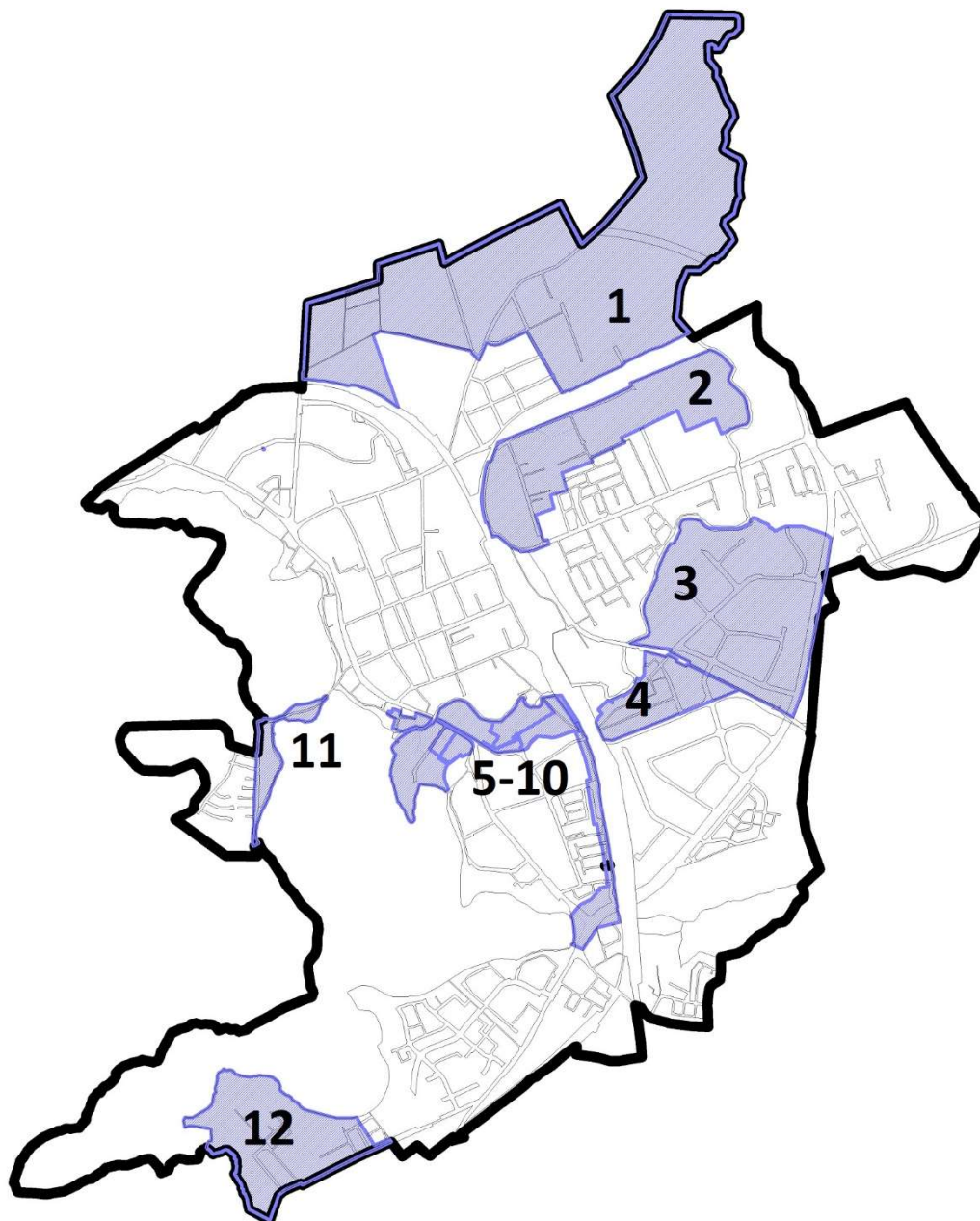
Obowiązujące na terenie miasta plany miejscowe uchwalone zostały w latach 1997 - 2018. W zdecydowanej większości są to plany aktualne i odpowiadające potrzebom miasta w chwili obecnej.

W toku realizacji ustaleń miejscowego planu wychodzą na jaw jego wady i mankamenty, które powinny zostać poprawione, uzupełnione bądź zmienione. Tak jest też z obowiązującymi planami na terenie naszego miasta.

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

Zgodnie z nowelizacją Prawa Wodnego Studium ochrony przeciwpowodziowej zostało zastąpione tzw. mapami zagrożenia powodzią. Granice obszarów szczególnego zagrożenia powodziowego, na dzień dzisiejszy określono na mapach opublikowanych w Hydroportalu KZGW, pod adresem <http://mapy.isok.gov.pl>, sporządzonych w ramach projektu „Informatyczny System Osłony Kraju przed nadzwyczajnymi zagrożeniami” przez Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej PIB – Centra Modelowania Powodziowego w Gdyni, Poznaniu, Krakowie i we Wrocławiu. Na dzień 30.06.2018 roku w obowiązujących 12 miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy wprowadzić zapisy dotyczące ochrony przeciwpowodziowej i wyznaczyć aktualne granice obszarów zagrożonych powodzią. Lokalizację przedmiotowych opracowań przedstawia poniżej zamieszczona mapa (1- Ełk – Obwodnica Północna, 2-Ełk – Łukasiewicza, 3- Ełk – SSSE Podstrefa Ełk, 4- Ełk – Lenpol, 5- Ełk- Norwida, 6- Ełk – Błonie Papieskie II, 7- Ełk – Błonie Papieskie, 8-Ełk- Nadjeziorna, 9- Ełk – Cypel, 10- Ełk – Parkowa II, 11- Ełk Zamkowa, 12- Ełk Baranki). Należy zaznaczyć, iż w opracowaniach uchwalanych od 2006 roku takie obszary były wskazywane, jednak granice określone obecnie na mapach zagrożenia powodziowego różnią się od tych określonych w pierwotnych studiach ochrony przeciwpowodziowej. Sytuacja w Ełku jest jednak w miarę stabilna w tym zakresie, gdyż aż w 9 opracowaniach tereny powodziowe zostały przeznaczone pod zieleń i wyłączone z zabudowy, tylko w 3 miejscowych planach tereny zagrożenia powodziowe są w części przeznaczone pod zabudę mieszkaniową, usług turystyki i komunikację.

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





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

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

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

Lp.	Plan miejscowy	Obszar zmiany	Przedmiot zmiany
1.	Ełk - Cmentarna	26UT/MP;6UH;5M N,MW; 7UMN 04D;	Dostosowanie aktualnego sposobu zagospodarowania terenów do ustaleń planu. (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna przy ul. Pięknej oraz teren obiektu handlowego Kaufland)
2.	Ełk - Gdańska	32U; 39KD; 16KK	Kwartał 32U o powierzchni ok. 1,4 ha w chwili obecnej, w dużej części jest niezagospodarowany. Atrakcyjna lokalizacja tego terenu, po zmianie przeznaczenia na teren mieszkalno – usługowy, mogłaby przyciągnąć potencjalnych inwestorów.  Kolejnym obszarem przeznaczonym do transformacji jest teren oznaczony symbolem 39KD (droga publiczna) oraz obszar bezpośrednio przyległy. W chwili obecnej wytyczona w planie droga prowadzi między innymi przez tereny prywatne i uniemożliwia właściwe zagospodarowanie na obszarze 9MN.  Należy również rozważyć zmianę ustaleń w części obszaru 16KK (obszary kolejowe), na którym w chwili obecnej istnieje zabudowa mieszkaniowa.
3.	Ełk - Baranki	1KP	Część terenu oznaczonego jako 1 KP przeznaczona jest pod poszerzenie gminnej drogi publicznej. Większa część przedmiotowej drogi położona jest poza granicami miasta – w gminie Ełk. Zgodnie ze stanowiskiem Wójta Gmina Ełk nie potrzebuje rezerwy tego terenu, gdyż urządziła już drogę o odpowiednich parametrach na swoim

			obszarze.
4.	Ełk - Jeziorna	92 KW	Teren oznaczony symbolem 92 KW (droga wewnętrzna nie może być zrealizowany zgodnie z jego przeznaczeniem. Droga ta przebiega przez grunty prywatne (grunty zabudowane), a właściciele nieruchomości nie wyrażają zgody na budowę drogi. W chwili obecnej istnieje problem skomunikowania nieruchomości z drogi krajowej (ul. Grajewskiej). W związku z tym należy rozważyć możliwość przeprowadzenia zmiany miejscowego planu na tym obszarze, polegającej na wprowadzeniu nowych rozwiązań komunikacyjnych zgodnych z przepisami prawa.
5.	Ełk - Norwida	Cały plan	W chwili obecnej obowiązująca część planu leży poza strefą ochrony konserwatorskiej, przez co §16 mówiący o konieczności uzgadniania z konserwatorem prac ziemnych, nie ma uzasadnienia prawnego.
6.	Ełk - Łukasiewicza	29 ZP/MN	Można rozważyć zmianę mpzp w granicach kwartału 29ZP/MN i szczegółowe określenie granic terenów przeznaczonych pod zabudowę.
7.	Ełk - Konieczki	KL5	Zmiana przebiegu linii rozgraniczających ulicę Podhorskiego (kwartał KL5), która w północnej części jest znacznie poszerzona.
		P1	Zmiana przeznaczenia kwartału P1 na funkcję np., mieszkalną jednorodziną lub usługową.

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

A. Teren położony pomiędzy Jeziorem Ełckim, a ulicą Wojska Polskiego, na odcinku od ul. Zamkowej do ul. Kąpielowej; jest to teren jeszcze w pełni niezagospodarowany i w związku z jego bezpośrednim sąsiedztwem z Jeziorem Ełckim i promenadą, należy zadbać o to, aby zlokalizowana tam zabudowa nie powstała w sposób chaotyczny, niezależny od siebie, ale aby tworzyła jednorodną całość.

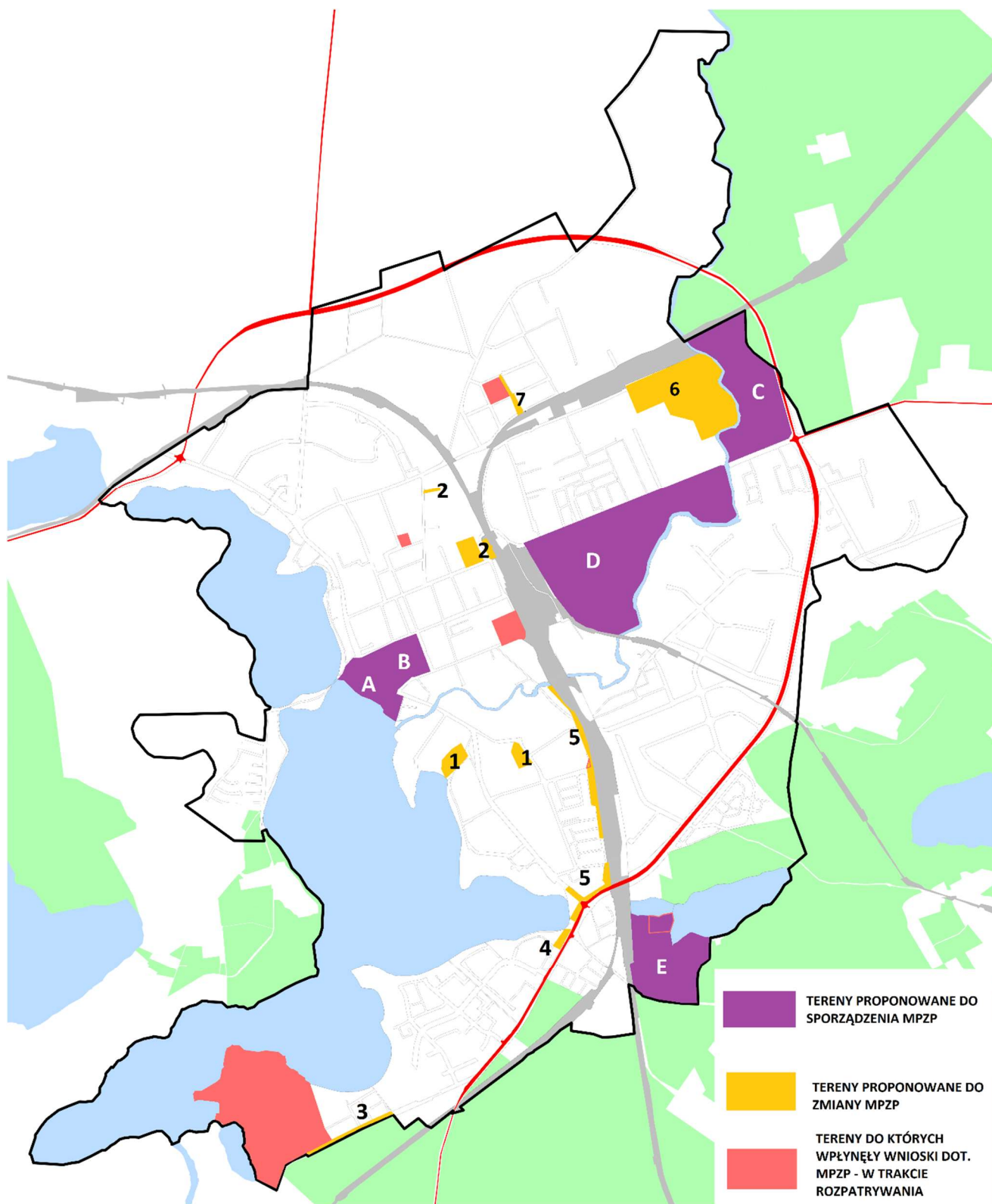
B. Kwartał zabudowy śródmiejskiej położony pomiędzy ulicami: Chopina, T. Kościuszki, J. Słowackiego, A. Krajowej. Teren ten jest obszarem zabudowy śródmiejskiej, charakteryzującej się dużą różnorodnością i przypadkowością w ich powstawaniu. Zalecane jest uporządkowanie przedmiotowego terenu głównie poprzez uregulowanie zasad zabudowy wnętrza kwartału.

C. Obszar położony w sąsiedztwie projektowanej obwodnicy miasta Ełku, po północno-zachodniej stronie ronda przy ul. Suwalskiej. Położenie przy drodze krajowej sprawia, że jest to teren z dużym potencjałem gospodarczym, który należy wykorzystać m.in. poprzez uchwalenie miejscowego planu i zainicjowanie w ten sposób zainwestowania tego obszaru.

D. Część osiedla Zatorze – teren położony po południowej stronie ul. Suwalskiej. Jest to obszar podlegający przemianom w zakresie rozbudowy i przebudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Uregulowania wymaga też lokalizacja usług w obszarze tej zabudowy oraz przebieg pasa drogowego ul. Suwalskiej po jej przebudowie.

E. Obszar położony w sąsiedztwie jeziora Selment Mały, który pozostaje jeszcze niezagospodarowany, na którym rozpoczynają się procesy budowlane. Objęcie terenu planem miejscowym pozwoli na realizację harmonijnej i spójnej zabudowy tego cennego przyrodniczo terenu miasta.

**Obszary proponowane do podjęcia działań związanych z uchwaleniem, bądź zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz tereny do których złożono wnioski do planu będące w trakcie rozpatrywania.**



## 6. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA MIASTA EŁKU NA LATA 2014-2018

Na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2012 r, poz. 647) przyjmuje się *Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ełku na lata 2014 – 2018*.

*Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ełku na lata 2018 – 2022* określony jest w załączniku tabelarycznym:

Lp	Nazwa mpzp	Położenie	Uwagi	Rok rozpoczęcia	Rok zakończenia
1	Ełk- Jezioro Ełckie	obszar Jeziora Ełckiego wraz z częścią nabrzeża	w trakcie realizacji	2015	2018
2	Ełk – Zamkowa II	teren Wyspy Zamkowej	w trakcie realizacji	2012	2020
3	Ełk – Baranki, Kolbego	Teren położony w narożniku ulic Baranki, Grajewskiej i Kolbego	w trakcie realizacji	2016	2019
4	Ełk – Sikorskiego - Witosa	Tereny kolejowe położone pomiędzy ul. Sikorskiego, Witosa, Łukasiewicza	w trakcie realizacji	2016	2019
5	Ełk - Strefowa	Teren SSSE – położony pomiędzy bocznica kolejową, a ul. Przemysłową	w trakcie realizacji	2018	2019
6	Ełk - Lazurowa	Teren położony pomiędzy rzeką Ełk, ul. Suwalską i ul. Przemysłową	w trakcie realizacji (prace zawieszono do czasu zmiany studium)	2017	2020
7	Ełk - Dolna	Teren obejmujący obszary powojenne przy ul. Dolnej	w trakcie realizacji (prace zawieszono do czasu opracowania przebiegu Rail Baltici)	2017	-
8	Obręb Ełk 1, obszar położony pomiędzy ulicami: A. Krajowej, F. Chopina, T. Kościuszki i Wojska Polskiego			2018	2020
9	Obręb Ełk 2 tereny położone w okolicach jeziora Selment Mały			2019	2020
10	Obręb Ełk 2, teren położony pomiędzy obwodnicą miasta a rzeką Ełk, na północ od ulicy Suwalskiej			2019	2021
11	Obręb Ełk 1, teren ograniczony ul. Zamkową, ul. Wojska Polskiego, ul. Kąpielową i brzegiem Jeziora			2020	2022

	Ełckiego			
12	Część osiedla Zatorze – teren położony po południowej stronie ul. Suwalskiej.		2020	2022
13	Miejscowe plane: Ełk – Obwodnica Północna, Ełk – Łukasiewicza, Ełk – SSSE Podstrefa Ełk, Ełk – Lenpol, Ełk- Norwida, Ełk – Błonie Papieskie II, Ełk – Błonie Papieskie, Ełk- Nadjeziorna, Ełk – Cypel, Ełk – Parkowa II, Ełk- Zamkowa, Ełk - Baranki	plany wymagają zmiany w związku z przyjęciem nowych map zagrożenia powodziowego	termin zależny od możliwości i środków miasta	

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