

Projekt

z dnia 9 grudnia 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA EŁKU**

z dnia 5 grudnia 2024 r.

**w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk –
Dolna”**

Na podstawie art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Przystępuje się do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Dolna” dla obszaru o powierzchni ok. 25,68 ha, położonego w północno-wschodniej części Ełku, ograniczonego: od wschodu terenami zielonymi, od południa terenem kolejowym, od zachodu ulicą Bora-Komorowskiego oraz terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, od północy terenami przemysłowo-składowymi.

2. Obszar opracowania objęty jest w części ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Obwodnica Północna” przyjętego uchwałą nr X.98.2011 Rady Miasta Ełku z dnia 30 sierpnia 2011 roku (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 2347). Zmianie ulegną ustalenia następujących kwartałów: 71U3, 74U1, 75U4, 76U3, 77U1, 79U3, 81U3, 9KL, 10KW, 14KW, 21KW, 70K i 80E.

3. Obszar opracowania objęty jest w części ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Obwodnica Północna III” przyjętego uchwałą nr XLII.408.2014 Rady Miasta Ełku z dnia 29 kwietnia 2014 roku (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 2106). Zmianie ulegną ustalenia następujących kwartałów: 4.U i 7.KD-W.

§ 2. Celem przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu jest w szczególności ustalenie przeznaczenia terenów objętych opracowaniem oraz zmiana układu komunikacyjnego.

§ 3. Zakres ustaleń planu powinien spełniać wymagania określone w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4. Granice obszaru objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa załącznik do uchwały.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik do uchwały Nr
Rady Miasta Ełku
z dnia 5 grudnia 2024 r.



Uzasadnienie

Analiza zasadności przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Dolna” i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium

1. Obszar opracowania o powierzchni ok. 25,68 ha, położony jest w północno-wschodniej części Ełku, ograniczony: od wschodu terenami zielonymi, od południa terenem kolejowym, od zachodu ulicą Bora-Komorowskiego oraz terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej natomiast od północy terenami przemysłowo-składowymi.

2. Celem przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu jest w szczególności ustalenie przeznaczenia terenów objętych opracowaniem oraz zmiana układu komunikacyjnego.

3. Obszar opracowania obejmuje, oprócz terenów komunikacyjnych, nieruchomości niezabudowane oraz zabudowane o różnym sposobie użytkowania, występuje tu przede wszystkim zabudowa handlowo-usługowa, składowa, nieuciążliwa produkcja, a także obiekty garażowe. W obrębie obszaru objętego proponowaną zmianą znajduje się także kompleks działek należących do Skarbu Państwa w zarządzie Agencji Mienia Wojskowego.

W 2019 r. Rejonowy Zarząd Infrastruktury w Olsztynie wystąpił do gminy miasta Ełku z wnioskiem o przekazanie działek: nr 1205/6, 1205/15 i części działki nr 1205/14, tak aby teren wojskowy przy ul. Dolnej w Ełku został ujednolicony. Związane to było z dyslokacją jednostek Wojsk Obrony Terytorialnej na tym obszarze. W następstwie złożonego wniosku decyzją Prezydenta Miasta Ełku nr PG-GN.6831.31.2019.SP z 10.01.2020 r. działka nr 1205/14 została podzielona na działkę nr 1205/33 i nr 1205/34 (część, której przejęciem zainteresowana była Agencja Mienia Wojskowego). W efekcie prowadzonych rokowań strony wstępnie uzgodniły, że planują dokonanie ekwiwalentnej zamiany działek miasta Ełku (nr 1205/6, 1205/15 i nr 1205/34) na działki Skarbu Państwa – Agencji Mienia Wojskowego (nr 1205/27, 1205/29, 1205/31, 1205/7, 1205/10, 1205/18 oraz 1205/19).

W obowiązującym planie miejscowym „Ełk – Obwodnica Północna” działki miejskie oznaczone nr: 1205/6, 1205/15 i 1205/34, przeznaczone są pod pas drogi publicznej. Prezydent Miasta Ełku podczas prowadzonych negocjacji wyraził wolę przekazania wojsku wskazanych działek komunalnych, tak aby teren planowanej jednostki wojskowej wojsk terytorialnych przy ul. Dolnej został ujednolicony, w zamian za tereny wojskowe, tj. działki oznaczone nr: 1205/27, 1205/29, 1205/31, 1205/35, 1205/37, 1205/39, 1205/41, w celu zapewnienia dojazdu do nieruchomości położonych wzdłuż torów kolejowych. To na tych nowo przejętych działkach miało być określone przeznaczenie pod drogę publiczną w nowym przebiegu.

Zmiana przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Obwodnica Północna” działek komunalnych oznaczonych w obrębie 2 Ełk nr: 1205/6, 1205/15 i 1205/34, polegająca na usunięciu zapisów o przeznaczeniu pod drogi publiczne, była wcześniej niemożliwa ze względu na fakt, że wymagałaby ona jednoczesnej zmiany przeznaczenia pod pas drogi publicznej o nowym przebiegu, nieruchomości nabywanych przez gminę, które były objęte ograniczeniami w tej kwestii, wynikającymi z ich statusu terenów zamkniętych (tereny wojskowe). Sytuacja uległa zmianie wraz z wydaniem decyzji nr 91/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 26.07.2024 r. Spowodowała ona usunięcie terenów zamkniętych na działkach oznaczonych w obrębie 2 Ełk nr: 1205/27, 1205/29, 1205/31, 1205/35, 1205/37, 1205/39, 1205/41.

Dostosowanie nieruchomości do potrzeb Agencji Mienia Wojskowego wymaga regulacji układu komunikacyjnego. Aby możliwe było rozwiązanie komunikacji w sposób kompleksowy, proponuje się objęcie opracowaniem mpzp większego obszaru, zgodnie z załącznikiem do projektowanej uchwały.

4. Obszar opracowania objęty jest obecnie ustaleniami następujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

1) „Ełk – Obwodnica Północna” przyjętego uchwałą nr X.98.2011 Rady Miasta Ełku z dnia 30 sierpnia 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 2347). Zmianie ulegną ustalenia następujących kwartałów: 71U3, 74U1, 75U4, 76U3, 77U1, 79U3, 81U3, 9KL, 10KW, 14KW, 21KW, 70K i 80E.

2) „Ełk – Obwodnica Północna III” przyjętego uchwałą nr XLII.408.2014 Rady Miasta Ełku z dnia 29 kwietnia 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 2106). Zmianie ulegną ustalenia następujących kwartałów: 4.U i 7.KD-W.

Ustalenia szczegółowe kwartałów dla poszczególnych planów są następujące:

1) „Ełk – Obwodnica Północna”:

"§ 32. W obszarach oznaczonych symbolem U1, stanowiących tereny składów, usług i wytwórczości, obowiązują następujące ustalenia:

a) Zasady podziału nieruchomości:

- minimalna szerokość dróg wewnętrznych: 8 m.

b) Dopuszcza się lokalizację budynków użytkowych, spełniających następujące warunki:

- maksymalna wysokość: 10 m,
- elewacje eksponowane od strony dróg wyznaczonych na rysunku planu wykonane z trwałych, estetycznych i łatwych w utrzymaniu materiałów takich, jak blachy nierdzewne, tworzywa sztuczne, cegła klinkierowa czy szkło,

c) Dopuszcza się lokalizację zadaszonych obiektów niebędących budynkami, o wysokości do 10 m, w dowolnej liczbie i o dowolnej powierzchni,

d) Dopuszcza się lokalizację urządzeń technologicznych o wysokości do 10 m lub wyższych, jeżeli jest to niezbędne ze względów technologicznych lub ochrony środowiska,

e) W granicach posesji należy zapewnić place manewrowe oraz miejsca postojowe w liczbie w pełni zabezpieczającej potrzeby wynikające z prowadzonej działalności,

f) Maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%,

g) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 25%,

h) Dopuszcza się grodzenie posesji ogrodzeniami ażurowymi o wysokości do 1,8 m i udziale prześwitów wynoszącym przynajmniej 80%, z wyjątkiem ogrodzeń o połaciach wykonanych z prefabrykatów betonowych,

i) Wzdłuż granic posesji sąsiadujących bezpośrednio lub poprzez drogi z istniejącą i projektowaną zabudową mieszkaniową należy lokalizować zieleni izolacyjną z wysokich żywopłotów, krzewów i drzew,

j) Dopuszcza się prowadzenie nieuciążliwej działalności gospodarczej,

k) Dopuszcza się kontynuowanie istniejącej uciążliwej działalności gospodarczej, jednak bez prawa realizacji przedsięwzięć, których realizacja spowoduje, w stosunku do stanu istniejącego, wzrost emisji o nie mniej niż 20% lub wzrost zużycia surowców, materiałów, paliw i energii o nie mniej niż 20%,

l) Dopuszcza się wprowadzanie nowych form uciążliwej działalności gospodarczej, jeżeli w świetle definicji, o której mowa w § 4, punkt z), jedynymi znamionami uciążliwości takiej działalności są:

- budowa lub użytkowanie budynków magazynowych o powierzchni rzutu ponad 2000 m²,
- budowa lub użytkowanie budynków produkcyjnych o powierzchni rzutu ponad 1000 m²,
- zagospodarowanie i użytkowanie zespołów zabudowy przemysłowej o powierzchni ponad 1 ha,
- zagospodarowanie i użytkowanie zespołów zabudowy usługowej o powierzchni ponad 2 ha. (...)

§ 34. W obszarach oznaczonych symbolem U3, stanowiących tereny składów, usług i wytwórczości, obowiązują następujące ustalenia:

a) Zasady podziału nieruchomości:

- Minimalna szerokość dróg wewnętrznych: 15 m
- Minimalna długość frontu działki: 30 m
- Minimalna powierzchnia działki: 3000 m²

b) Dopuszcza się lokalizację budynków użytkowych, spełniających następujące warunki:

- maksymalna wysokość: 10 m
- elewacje eksponowane od strony dróg wyznaczonych na rysunku planu wykonane z trwałych, estetycznych i łatwych w utrzymaniu materiałów takich, jak blachy nierdzewne, tworzywa sztuczne, cegła klinkierowa czy szkło

c) Dopuszcza się lokalizację zadaszonych obiektów nie będących budynkami, o wysokości do 10 m, w dowolnej liczbie i o dowolnej powierzchni, z zastrzeżeniem lit. f) i lit. g)

d) Dopuszcza się lokalizację urządzeń technologicznych o wysokości do 10 m lub wyższych, jeżeli jest to niezbędne ze względów technologicznych lub ochrony środowiska

e) W granicach posesji należy zapewnić place manewrowe oraz miejsca postojowe o łącznej powierzchni w pełni zabezpieczającej potrzeby wynikające z prowadzonej działalności gospodarczej, jednak nie mniejszej niż

-100% powierzchni sprzedaży detalicznej

-50% powierzchni sprzedaży hurtowej

f) Maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%

g) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 30%

h) Dopuszcza się grodzenie posesji ogrodzeniami ażurowymi o wysokości do 1,8 m i udziale prześwitów wynoszącym przynajmniej 80%, z wyjątkiem ogrodzeń o połaciach wykonanych z prefabrykatów betonowych

i) Na terenie posesji nakazuje się zakładanie i utrzymywanie zieleni urządzonej, w tym drzew i krzewów

j) Dopuszcza się prowadzenie nieuciążliwej działalności gospodarczej, w tym związanej z usługami transportowymi

k) Dopuszcza się prowadzenie uciążliwej działalności gospodarczej, w tym związanej z usługami transportowymi, jeżeli w świetle definicji, o której mowa w § 4, punkt z), jedynymi znamionami uciążliwości takiej działalności są:

- budowa lub użytkowanie budynków magazynowych o powierzchni rzutu ponad 2000 m²

- budowa lub użytkowanie budynków produkcyjnych o powierzchni rzutu ponad 1000 m²,

- zagospodarowanie i użytkowanie zespołów zabudowy przemysłowej o powierzchni ponad 1 ha

- zagospodarowanie i użytkowanie zespołów zabudowy usługowej o powierzchni ponad 2 ha

- świadczenie napraw samochodów w zakładach dysponujących nie więcej niż 6 stanowiskami.

§ 35. W obszarze oznaczonym symbolem U4, stanowiącym tereny składów, usług i wytwórczości z dopuszczeniem lokalizacji stacji demontażu pojazdów, obowiązują ustalenia jak w §34 z zastrzeżeniem, że ponadto dopuszcza się lokalizację stacji demontażu pojazdów. (...)

§ 38. 1. Obszary oznaczone symbolem K stanowią tereny przepompowni ścieków realizowanych jako przepompownie w studzienkach.

2. Inną lokalizację przepompowni dopuszcza się jedynie w przypadku ustalenia na etapie projektowania sieci kanalizacji sanitarnej lokalizacji lepszej z techniczno-ekonomicznego punktu widzenia, przy czym, po ustaleniu w ten sposób nowej lokalizacji, obszary oznaczone symbolem K można przeznaczyć na cele zgodne z przeznaczeniem terenów sąsiednich.

§ 39. 1. Obszary oznaczone symbolem E stanowią tereny stacji transformatorowych SN/NN, realizowanych w zależności od uwarunkowań jako: - stacje nasłupowe, - stacje kontenerowe, - stacje w budynkach murowanych o maksymalnych wymiarach w planie 7 x 7 m i wysokości do 5 m, przy czym dopuszcza się lokalizację ścian stacji w odległości mniejszej niż 3 m od granicy działki z obszarem innym niż droga, w tym także na granicy działki.

2. Inną lokalizację stacji transformatorowych dopuszcza się jedynie w przypadku ustalenia na etapie projektowania sieci elektroenergetycznej lokalizacji lepszej z techniczno-ekonomicznego punktu widzenia, przy czym, po ustaleniu w ten sposób nowej lokalizacji, obszary oznaczone symbolem E można przeznaczyć na cele zgodne z przeznaczeniem terenów sąsiednich. (...)

§ 42. Obszary oznaczone symbolem KL stanowią tereny dróg publicznych klasy L. (...)

§ 44. Obszary oznaczone symbolem KW stanowią tereny dróg wewnętrznych do obowiązkowego wydzielenia geodezyjnego."

2) „Ełk – Obwodnica Północna III”

"§ 12. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planów symbolem 4.U:

- 1) przeznaczenie – zabudowa usługowa;
- 2) zasady podziału geodezyjnego - dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej przeznaczonej na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 0,01 ha;
- 3) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki usługowe,
 - b) dopuszcza się dodatkowo, poza budynkami, o których mowa w lit. a, budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze,
 - c) wysokość budynków - do 10 m,
 - d) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - do trzech, z wyłączeniem budynków garażowych,
 - jedna - w przypadku budynków garażowych,
 - e) geometria dachów – dachy o nachyleniu połaci pod kątem 50° lub mniejszym, przy czym dopuszcza się nachylenia połaci w przypadku dachów mansardowych do 70°,
 - f) powierzchnia zabudowy - do 60% powierzchni działki budowlanej,
 - g) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie wymaga się,
 - h) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem zmiany planów,
 - i) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków, o których mowa w lit. b, ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m,
 - j) dopuszcza się, zachowanie i przebudowę budynków zlokalizowanych w całości lub w części przed linią zabudowy z zakazem ich rozbudowy lub nadbudowy przed tą linią, z uwzględnieniem § 2 pkt 1;
- 4) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla budynków infrastruktury technicznej:
 - a) wysokość – do 5 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych – jedna,
 - c) geometria dachów – dachy o nachyleniu połaci pod kątem 30° lub mniejszym,
 - d) powierzchnia zabudowy – do 100% powierzchni działki budowlanej, o której mowa w pkt 2 lit. b,
 - e) powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej, o której mowa w pkt 2 lit. b – nie wymaga się;
- 5) obsługa komunikacyjna:
 - a) parkowanie pojazdów – należy zapewnić minimum jedno stanowisko postojowe:
 - na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni usług handlu,
 - na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usług innych niż handel, przy czym miejsca postojowe w budynkach winny znajdować się w poziomach kondygnacji podziemnych lub pierwszej kondygnacji nadziemnej,
 - b) dostęp do drogi publicznej - do przyległej drogi publicznej - bezpośrednio lub pośrednio poprzez działki niesamodzielne lub drogę wewnętrzną;
- 6) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 30%.

§ 15. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planów symbolem 7.KD-W:

- 1) przeznaczenie - droga wewnętrzna;
- 2) zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) droga jednojezdniowa, przy czym, dopuszcza się niewyodrębianie jezdni i chodników,
 - b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się,

c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, nie mniejsza niż 8 m - zgodnie z rysunkiem zmiany planów;

3) obsługa komunikacyjna - powiązania z terenami komunikacji:

a) 6.KD-L,

b) dalszym przebiegiem drogi poza granicami zmiany planów, oznaczonym w planie „Ełk - Obwodnica Północna” symbolem 14KW;

4) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 0,1%."

Pod względem urbanistycznym przeprowadzenie planowanych zmian nie budzi przeciwwskazań.

5. Zgodnie z art. 67 ustawy z dnia 7 lipca o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego musi być zgodny z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku, przyjęte zostało uchwałą nr XXXVI.362.2021 Rady Miasta Ełku z dnia 24 listopada 2021 roku i obejmuje przedmiotowy teren następującymi strefami: *B – Nowomiejską Północną (I)* oraz *tereny zamknięte* w obszarze kwartałów oznaczonych na rysunku Studium „Polityka przestrzenna” symbolem: *B6* (Rys. 1), dla którego zapisy są następujące:

B6 - od północy granicę terenu wyznacza ul. Kolonia i obwodnica miasta, od wschodu tereny zieleni naturalnej, od południa obszar kolejowy, a od zachodu obszar os. Konieczki. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w granicach terenu to „Ełk - Obwodnica Północna” i „Ełk - Obwodnica Północna III”.

Obszar znajduje się w strefie ponadnormatywnego hałasu i drgań powodowanych przez obwodnicę, przez co należy dostosować zagospodarowanie do przepisów odrębnych. Na terenie występuje zabudowa usługowa oraz nieliczne zabudowania zagrodowe i mieszkalne jednorodzinne. Obszar należący do Powiatowego Zarządu Dróg to tereny przemysłowo-składowe. Pozostałe tereny stanowią zieleń naturalną.

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje: - usługi, - produkcyjna, - magazynowo-składowa, - zieleń. Zabudowa mieszkalna i zagrodowa do adaptacji, z zakazem dalszej rozbudowy. Tereny wolne od zabudowy należy przeznaczać pod usługi lub produkcję. Wysokość nowo planowanych budynków to maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne.

W bezpośrednim sąsiedztwie obwodnicy oraz w sąsiedztwie rzeki zaleca się zachowanie istniejącej zieleni naturalnej oraz jej uzupełnienie (zieleń izolacyjna), mające na celu ochronę przed hałasem oraz ochronę terenów nadrzecznych. Dopuszcza się zagospodarowanie rekreacyjno-wypoczynkowe, takie jak: parki, zieleńce, ścieżka pieszo-rowerowa.

Tereny zamknięte - Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w Studium określa się granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych. Na terenie miasta Ełku występują tereny zamknięte, obejmujące tereny kolei i tereny wojskowe, oznaczone graficznie na rysunku Studium. Tereny zamknięte to zgodnie z przepisami ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne, tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych. Na terenie miasta Ełku Minister Obrony Narodowej ustanowił dwa tereny zamknięte resortu obrony narodowej: - kompleks wojskowy przy ul. T. Kościuszki, na podstawie decyzji nr 42/MON z dnia 4 marca 2016 r., - *kompleks wojskowy przy ul. Dolnej, na podstawie decyzji nr 38/MON z dnia 13 marca 2019, zaktualizowanej 3 lipca 2019 r.* Sporządzenie planów miejscowych dla tych terenów uwarunkowane jest utratą statusu terenu zamkniętego przez dany obszar, chyba, że dany teren zamknięty został ustalony decyzją ministra właściwego ds. transportu. W przypadku powyżej wskazanych okoliczności, opracowane plany miejscowe winny uwzględniać istniejące uwarunkowania oraz kierunki zagospodarowania terenu określone w dokumencie Studium.

Ponadto Studium wskazuje:

„20. 2 Strefy strukturalne i ich funkcje. Strefy strukturalne – to dające się wyróżnić w strukturze funkcjonalno - przestrzennej miasta jednostki, będące elementami tej struktury, w określeniu do których przyjęta być musi, odpowiednia do stanu zagospodarowania i predyspozycji przestrzennych terenu, polityka przestrzenna. W strefach tych mogą być realizowane funkcje główne lub dopuszczone. Precyzyjne

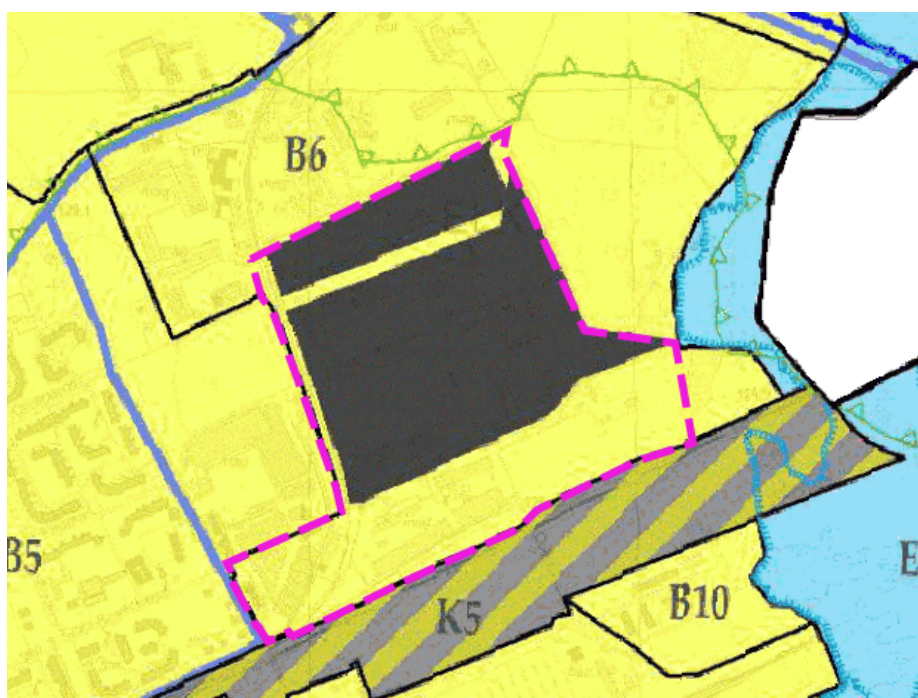
określenia funkcji i przeznaczenie terenów następuje w trybie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. (...)

Strefa	Granice	Cel główny	Funkcje	
			główne	dopuszczone
Strefa B- Nowomiejska Północna (I)	Obszar na zachód od rzeki Elk - od północy: granice administracyjne miasta, od wschodu i od południa: tereny nadrzeczne, od zachodu: linia kolejowa i tereny nadjeziorne Obszar na wschód od rzeki Elk - od północy: granice administracyjne miasta, od wschodu i od południa: tereny przemysłowe, od zachodu: tereny nadrzeczne	Stworzenie warunków dla przestrzennego rozwoju terenów budowlanych w mieście oraz warunków dla powstania nowego ośrodka, będącego potencjałem rozwoju miasta w kierunku północnym.	mieszkaniowa usługowa, w tym obiekty handlowe o powierzchni powyżej 2000 m ²	rekreacyjno-wypoczynkowa turystyczna magazynowo-składowa produkcyjna (w kwartałach B6, B9 i B11) garażowa

Cele operacyjne dla stref strukturalnych (...)

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

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



Rys. 1. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Elku, z oznaczeniem terenu objętego projektem uchwały – linią koloru różowego
(źródło: melk.e-mapa.net)

Założenia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są spójne z polityką przestrzenną miasta Ełku, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku.

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