

Projekt

z dnia 21 listopada 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA EŁKU**

z dnia 20 listopada 2025 r.

w sprawie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk - Kilińskiego II”

Na podstawie art. 14 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Przystępuje się do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Kilińskiego II” dla obszaru o powierzchni ok. 36,93 ha, ograniczonego od północy ulicą Jana Matejki, od zachodu ul. Piękną i wodami jeziora Ełckiego, od południa ul. Emilii Plater, od wschodu ul. Jana Kochanowskiego, natomiast w centralnej części planu przebiega ul. Jana Kilińskiego.

2. Obszar opracowania objęty jest w trzech fragmentach ustaleniami następujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) rejonu ulic: Cmentarnej, Kochanowskiego, Matejki, Kilińskiego, Koszykowej i Piękną w Ełku przyjętego uchwałą nr XLIII/305/97 Rady Miasta Ełk z dnia 30 grudnia 1997 r. (Dz. Urz. Woj. Suwalskiego Nr 7, poz. 47);
- 2) „Ełk - Piękna, Koszykowa” przyjętego uchwałą nr XXXII/327/2002 Rady Miasta Ełku z dnia 25 stycznia 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 540);
- 3) zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zwanego „Ełk - Piękna, Koszykowa” przyjęta uchwałą nr XLIV.423.2014 Rady Miasta Ełku z dnia 24 czerwca 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 2619).

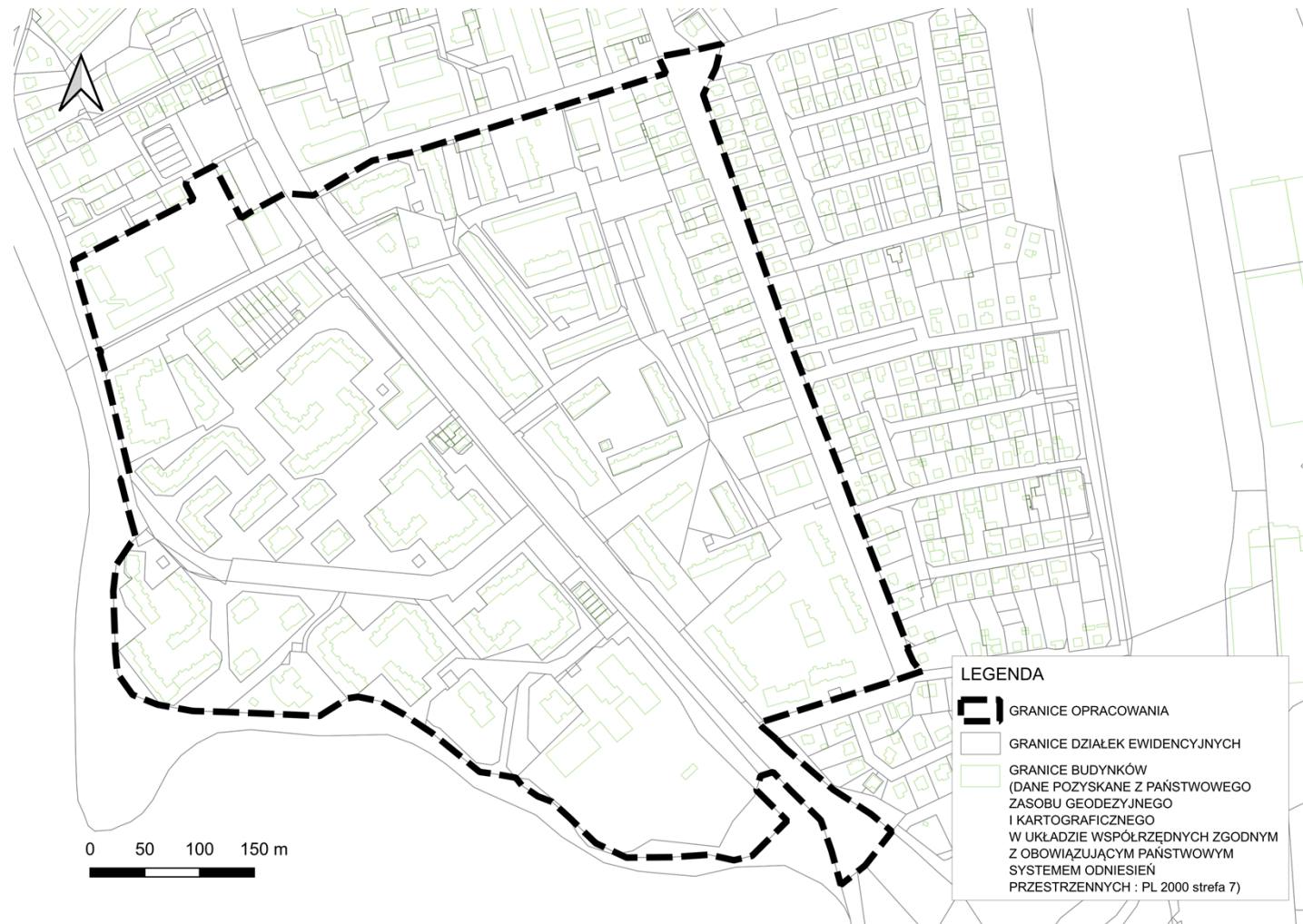
3. Celem zmiany planu jest w szczególności ustalenie nowego przeznaczenia terenów oraz określenie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

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

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik do uchwały Nr
Rady Miasta Elku
z dnia 20 listopada 2025 r.



Uzasadnienie

Obszar objęty uchwałą o powierzchni ok. 36,93 ha, ograniczony jest od północy ulicami Jana Matejki, od zachodu ul. Piękną i wodami jeziora Elckiego, od południa ul. Emilii Plater, od wschodu ul. Jana Kochanowskiego, natomiast w centralnej części planu przebiega ul. Jana Kilińskiego. Teren objęty opracowaniem planu w trzech fragmentach objęty jest ustaleniami następujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

1) rejonu ulic: Cmentarnej, Kochanowskiego, Matejki, Kilińskiego, Koszykowej i Piękną w Elku, przyjętego uchwałą nr XLIII/305/97 Rady Miasta Elku z dnia 30 grudnia 1997 r. (Dz. Urz. Woj. Suwalskiego Nr 7, poz. 47). Na obecne przeznaczenie w planie składają się kwartały oznaczone symbolami:

a) 01G 2/2 (istniejąca modernizowana ulica Kilińskiego),

b) 02Z 1/2 (istniejąca i projektowana ulica Kochanowskiego i Cmentarna),

c) 03L 1/2 (istniejące i projektowane ulice lokalne),

d) 17UG.UI (teren pod usługi ogólnomiejskie, nieuciążliwe dla otoczenia z zaleceniem przeznaczenia części obiektu pod gastronomię. Parking i dojazd do tego obiektu z dostępem wyłącznie od ulicy Koszykowej),

e) 19UO (teren istniejącej szkoły średniej pozostaje do adaptacji na funkcje oświatowe z możliwością rozbudowy);

2) „Elk – Piękna, Koszykowa” przyjętego uchwałą nr XXXII/327/2002 Rady Miasta Elku z dnia 25 stycznia 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 540). Na obecne przeznaczenie w planie składa się kwartał oznaczony symbolem 1MW (teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej);

3) zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zwanego „Elk – Piękna, Koszykowa” przyjęta uchwałą nr XLIV.423.2014 Rady Miasta Elku z dnia 24 czerwca 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 2619). Na obecne przeznaczenie w planie składa się kwartał oznaczony symbolem 1MW/U (teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej).

W pozostałej części opracowania teren nie podlega ustaleniom miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a zagospodarowanie działek odbywa się w oparciu o ustalenia wydawanych decyzji o warunkach zabudowy lub lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Teren opracowania obejmuje głównie zabudowę mieszkalną w znacznej części zlokalizowaną wzdłuż promenady elckiej oraz ulicy Jana Kilińskiego. W obszarze tym można wyróżnić budynki mieszkalne wielorodzinne, mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe lub usługowe z usługami śródmiejskimi, nieuciążliwymi, zlokalizowanymi w parterach lub na pierwszych kondygnacjach budynków, a także obiekty wolnostojące (sklepy o różnorodnym profilu spożywczo-przemysłowym, biura, restauracja, pensjonat, sala zabaw, salony kosmetyczne, banki, apteki, itp.). W głębi posesji zlokalizowane są często budynki gospodarczo-garażowe.

Funkcja mieszkalna przeplata się tu w równej mierze z funkcją o charakterze usługowym, przy czym wyróżnić tu można także obiekty administracyjne (np. Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej sp. z o.o. z siedzibą w Elku), placówki wychowawczo-oświatowe (Miejski Żłobek nr 1 w Elku, przedszkole miejskie „Ekołudki”, Szkoła Podstawowa nr 1 oraz Szkoła Podstawowa nr 7 w Elku) czy instytucję ochrony zdrowia (niepubliczny zakład opieki zdrowotnej).

Celem przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest w szczególności:

1) ustalenie przeznaczenia terenów dotychczas niezagospodarowanych z zachowaniem ładu przestrzennego;

2) uporządkowanie istniejącej zabudowy, zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju.

Zgodnie ze znowelizowanym art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, założenia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są zasadne i nie budzą przeciwwskazań.

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