

Projekt

z dnia 12 marca 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA ELKU**

z dnia 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Elk – Zielona Przestrzeń

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527, 680, 1668 i 1847 oraz z 2026 r. poz. 24) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Elku (uchwała nr XXXVI.362.2021 Rady Miasta Elku z dnia 24 listopada 2021 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Elku), przyjmuje się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Elk – Zielona Przestrzeń dla obszaru o powierzchni 0,9 ha w granicach określonych na rysunku planu.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Elk – Zielona Przestrzeń, zwany dalej planem, składa się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały planu;
- 2) części graficznej, którą jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały, będący integralną częścią planu;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych dotyczących miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

3. Przedmiot i granice planu określa uchwała nr IX.85.2025 z dnia 26 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Elk – Zielona Przestrzeń.

4. Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie przeznaczenia terenu oraz sposobu jego zagospodarowania.

5. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:

- 1) granic planu;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczeń terenów o określonym przeznaczeniu.

**Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE**

§ 2. Użyte w uchwale określenia oznaczają:

- 1) teren – fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym;
- 2) parking w zieleni – miejsce o przepuszczalnym, wzmocnionym podłożu o nawierzchni trawiastej (np. płyty ażurowe, geokraty itp.) przystosowane do postoju pojazdów samochodowych. Parkingi w zieleni nie dotyczą miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) ZP-US-KOR: teren zieleni urządzonej lub usług sportu i rekreacji lub placu lub rynku;
- 2) KR: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:

- 1) sposobów zagospodarowania oraz zachowania powierzchni biologicznie czynnej terenów;
- 2) przeznaczenia terenów;
- 3) sposobu zagospodarowania i wykorzystywania terenów przeznaczonych na komunikację.

2. Zasady dotyczące lokalizacji reklam i szyldów:

- 1) zezwala się na umieszczanie reklam okazjonalnych w formie banerów i przenośnych nośników informacyjnych związanych z okolicznościowymi imprezami na okres nie dłuższy niż 21 dni (w ciągu jednego roku kalendarzowego i w odniesieniu do tej samej reklamy);
- 2) zakazuje się stosowania oświetlenia pulsacyjnego.

3. W granicach planu wprowadza się zakaz budowy ogrodzeń nieruchomości. Dopuszcza się realizację lekkich, ażurowych ogrodzeń w przypadku obiektów sportowych.

4. W granicach opracowania planu dopuszcza się lokalizację wiat śmietnikowych i obiektów małej architektury w liniach rozgraniczających terenów, jeżeli lokalizacja tych obiektów nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenu. Maksymalna wysokość wiat śmietnikowych wynosi 4 m.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Obszar planu leży poza granicami obszarów chronionych, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

2. Zgodnie z przepisami rozporządzenia w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, tereny występujące w granicach opracowania zalicza się:

- 1) ZP-US-KOR do kategorii terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 2) KR nie podlega ochronie akustycznej.

3. Istniejące drzewa i zespoły zieleni należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie terenów, o ile nie jest to sprzeczne z uwarunkowaniami wynikającymi z bezpieczeństwa ludzi, środowiska lub mienia.

4. Zakaz prowadzenia i lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego.

5. Ustala się ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez zakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów, powodujących przekroczenie standardów jakości powietrza.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Cały obszar planu znajduje się w granicach terenu objętego ochroną konserwatorską, w oparciu o art. 7 pkt 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami na podstawie decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków KL. WKZ 534/17/D/79 z dnia 20 lutego 1979 roku, wpisującej teren części miasta Ełku (układ urbanistyczny) do rejestru zabytków pod numerem rejestru A-180.

2. Wszelkie działania inwestycyjne powinny być prowadzone zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

3. Działalność inwestycyjną na obszarach objętych ochroną konserwatorską można prowadzić zgodnie z zasadami integracji konserwatorskiej, to jest:

- 1) zachowania i kontynuacji historycznych układów zabudowy;
- 2) ochronie istniejących obiektów zabytkowych;
- 3) nawiązanie formą, detalem architektonicznym i rozplanowaniem nowej zabudowy do zabudowy tradycyjnej;

- 4) zachowania historycznych zespołów osiedleńczych wraz z siecią dróg i istniejącą zielenią wysoką;
- 5) zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania ulic i placów;
- 6) przebudowę obiektów dysharmonijnych;
- 7) stosowania materiałów budowlanych nawiązujących swoim wyglądem do materiałów tradycyjnych;
- 8) dopuszcza się adaptację istniejących obiektów do nowej funkcji pod warunkiem utrzymania ich charakteru.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla zapewnienia ciągłości w kształtowaniu architektury lokalnej, charakterystycznej dla danego regionu, powinny uwzględniać historyczne elementy podlegające ochronie, takie jak:

- 1) linie zabudowy, skala zabudowy;
- 2) sposób lokalizacji i rozmieszczenia budynków;
- 3) forma i gabaryty budynków architektury tradycyjnej i miejscowej, geometria oraz pokrycie dachu, kolorystyka dachów, nachylenie połaci dachowych z wyjątkiem budynków usługowych, produkcyjnych i składowych;
- 4) rodzaj stosowanych lokalnie materiałów budowlanych, stolarki otworowej oraz tradycyjnego dla regionu detalu budowlanego, zdobnictwa ciesielskiego, stolarskiego, kowalskiego.

5. W obszarze objętym planem nie występują obiekty architektury podlegające ochronie.

6. Obszar planu położony jest zarówno w granicach obszaru rewitalizacji, jak i obszaru zdegradowanego, wyznaczonych uchwałą nr XLIV.445.2022 Rady Miasta Ełku z dnia 22 czerwca 2022 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Miasta Ełku (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 3097).

§ 7. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

1. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych (ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze) – obszar objęty planem nie leży na terenach górniczych.

2. Ochrona obiektów na terenach zagrożonych osuwaniem mas ziemnych (ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska) – na obszarze opracowania planu nie występują tereny narażone na osuwanie się mas ziemnych.

3. Ochrona przed powodzią (ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne) – na obszarze opracowania planu nie są wyznaczone obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. W granicach opracowania planu nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów art. 102 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

2. W przypadku potrzeby przeprowadzenia takiej procedury na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości, plan ustala następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 300 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 10 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 45° do 90°;
- 4) zasad i warunków wymienionych w pkt 1-3 nie stosuje się do działek wydzielanych pod drogi oraz urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 9. Zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Na obszarze opracowania planu ustala się teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem 2KR.

2. Na terenie opracowania planu dopuszcza się lokalizację dojazdów.

3. W przypadku realizacji nowej inwestycji na terenie ZP-US-KOR należy zapewnić miejsca postojowe w ilości wynikającej z programu funkcjonalno-użytkowego.

4. Nowe parkingi należy urządzić jako parkingi w zieleni. Nie dotyczy to miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

5. Ustala się zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach terenu, na którym realizowana jest inwestycja.

§ 10. Zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Dopuszcza się możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów, jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenu.

2. Istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej kolidujące z przyszłym zainwestowaniem należy dostosować do projektowanego zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi przepisami.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 2) zakaz realizacji nowych ujęć wód podziemnych w całym obszarze planu, studnie awaryjne dopuszcza się w przypadkach, gdy są one wymagane przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzania ścieków plan ustala odprowadzanie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, realizowanej w systemie rozdzielczym, do komunalnej oczyszczalni ścieków.

5. W zakresie odprowadzania wód opadowych plan ustala:

- 1) nakaz zagospodarowania jak największej ilości wód opadowych i roztopowych w obrębie granic nieruchomości – stosując dostępne rozwiązania techniczne takie, jak np. zbiorniki podziemne czy skrzynie rozsączające;
- 2) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych systemem kanalizacji deszczowej;
- 3) obowiązek podczyszczania ścieków na zasadach określających warunki wprowadzenia ścieków do urządzeń kanalizacyjnych;
- 4) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych na nieruchomości przyległe.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów budowlanych z sieci elektroenergetycznych;
- 2) lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach szczególnych, z wyłączeniem energii wiatru.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej;
- 2) ogrzewanie elektryczne;
- 3) ogrzewanie gazowe z sieci;
- 4) lokalizację urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach szczególnych;
- 5) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii opartych na energii wiatru.

9. W zakresie telekomunikacji plan ustala:

- 1) rozwój infrastruktury telekomunikacyjnej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 2) obowiązek projektowania linii telekomunikacyjnych jako linii podziemnych.

10. W zakresie gospodarki odpadami plan ustala selektywne zbieranie odpadów komunalnych na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia i odbierania, zgodnie z przepisami dotyczącym utrzymania czystości i porządku w gminach oraz dopuszcza lokalizację wiat do gromadzenia odpadów komunalnych.

§ 11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów na obszarze objętym planem. Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów.

§ 12. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji zabudowy i infrastruktury technicznej. Na obszarze planu nie występują obszary wymagające rehabilitacji zabudowy i infrastruktury technicznej.

§ 13. Ustalenia dotyczące obrony cywilnej. Oświetlenie zewnętrzne należy przystosować do wygaszania. Parametry techniczne dojazdów i bram należy dostosować do potrzeb ewakuacji i ratownictwa.

§ 14. Ustalenia dotyczące terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych.

1. W granicach planu nie przewiduje się terenów służących organizacji imprez masowych.

2. Wyznacza się teren pełniący między innymi funkcję rekreacyjno-wypoczynkową, oznaczony symbolem 1ZP-US-KOR, dla którego obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 2.

Rozdział 2.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 15. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP-US-KOR (powierzchnia 0,83 ha): teren zieleni urządzonej lub usług sportu i rekreacji lub placu lub rynku.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dozwolone jest lokalizowanie m.in.:

- 1) zieleni urządzonej;
- 2) placu;
- 3) rynku;
- 4) obiektów sportowo-rekreacyjnych, takich jak np. boiska, place zabaw, siłownie zewnętrzne;
- 5) obiektów małej architektury;
- 6) infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych;
- 7) ciągów pieszych oraz rowerowych lub pieszo-rowerowych;
- 8) parkingów rowerowych;
- 9) aneksów wypoczynkowych obejmujących m.in. ławki i stoliki z ewentualnym zadaszeniem;
- 10) wiat;
- 11) parkingu podziemnego;
- 12) budowli ochronnych (m.in. schrony, ukrycia, miejsca doraźnego schronienia);
- 13) obiektów handlowych niezwiązanych trwale z gruntem.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,02;
- 2) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0,00 do 0,02;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) obiektów handlowych 4 m,
 - b) liczba kondygnacji - 1 kondygnacja nadziemna,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami 9 m.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych plan ustala:

- 1) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 2) lokalizowanie obiektów małej architektury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym.

5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej – zgodnie z § 10.

§ 16. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KR (powierzchnia 0,0469 ha): teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dozwolone jest lokalizowanie:

- 1) ciągów pieszych, jezdnych i pieszo-jezdnych;
- 2) ścieżek rowerowych;
- 3) miejsc parkingowych;
- 4) infrastruktury technicznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: maksymalna wysokość obiektów wynosi 9 m.

4. Zasady kształtowania systemów komunikacji. Ustala się zachowanie ciągłości powiązań elementów dojazdów ciągów komunikacyjnych w granicach obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych plan ustala:

- 1) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 2) na powierzchni utwardzone, takie jak dojazdy czy dojścia stosować materiały trwałe, odporne na wzmożony ruch.

6. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%.

7. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej – zgodnie z § 10.

§ 17. Ustalenia dotyczące stawek procentowych. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów w granicach planu została ustalona w wysokości 0,1%.

Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 18. 1. W granicach opracowania planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ełk – Brama Mazur II, przyjętego uchwałą nr V.56.15 Rady Miasta Ełku z dnia 31 marca 2015 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Brama Mazur” zwanej „Ełk Brama Mazur II (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 2175).

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

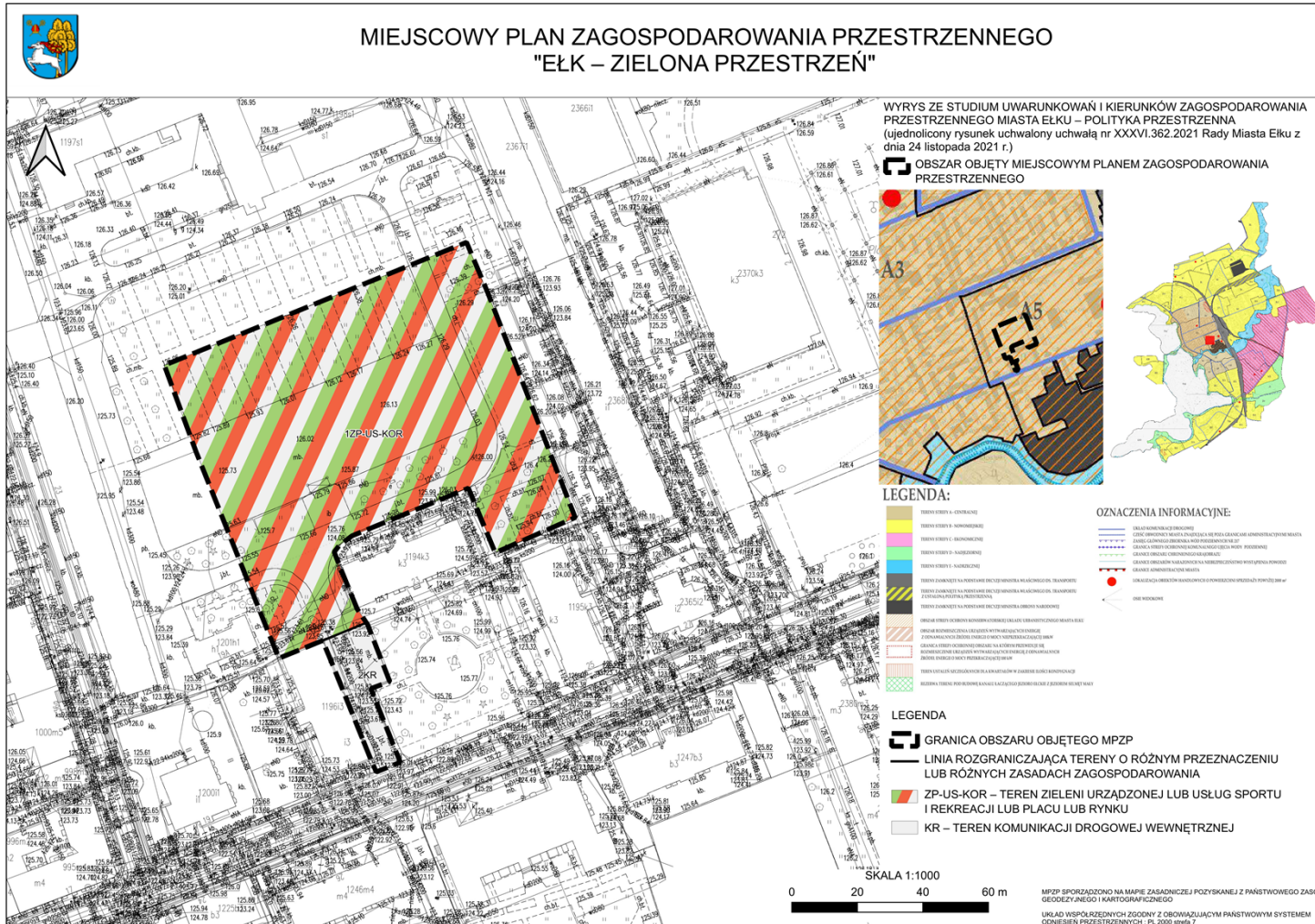
Przewodniczący Rady Miasta
Ełku

Michał Tyszkiewicz

Załącznik nr 1 do uchwały nr

Rady Miasta Elku

z dnia.....2026 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Miasta Elku

z dnia.....2026 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Elk – Zielona Przestrzeń**

Stwierdza się, że do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Elk – Zielona Przestrzeń, wobec którego prowadzono konsultacje społeczne od 7 stycznia 2026 r. do 6 lutego 2026 r., z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do 6 lutego 2026 roku – nie zostały wniesione żadne uwagi.

Załącznik nr 3 do uchwały nr

Rady Miasta Elku

z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych miasta związanych z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Elk – Zielona Przestrzeń

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527, 680, 1668 i 1847 oraz z 2026 r. poz. 24) stwierdza się, że w granicach opracowania planu nie przewiduje się realizacji zadań własnych miasta z zakresu budowy, modernizacji i utrzymania sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu oraz dróg gminnych.

Załącznik nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Ełku

z dnia 2026 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz.527, 680 i 1668) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Obszar objęty projektem planu miejscowego obejmuje powierzchnię ok. 0,9 ha, zlokalizowaną wewnątrz kwartału zabudowy dawnych koszar wojskowych, tj. w obrębie ulic T. Kościuszki, E. Orzeszkowej, Armii Krajowej i Placu Miejskiego. Obecnie jest to przestrzeń wolna od zabudowy kubaturowej. Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Ełk – Brama Mazur II, przyjętym uchwałą nr V.56.15 Rady Miasta Ełku z dnia 31 marca 2015 roku, działka 1383/13 znajduje się w granicach terenów 9UMW, 2UO, 3UO oraz 03KDW.

Natomiast w Gminnym Programie Rewitalizacji Miasta Ełku 2030 nieruchomość została objęta zadaniem mającym na celu zwiększenie bioróżnorodności na obszarze rewitalizacji i utworzenie atrakcyjnej, wielofunkcyjnej przestrzeni publicznej z dominującą rolą zieleni. Zielona enklawa w centrum miasta będzie tworzyła strefę wielofunkcyjną z miejscami do rekreacji, dedykowaną różnym aktywnościom, grupom społecznym i wiekowym. Planuje się również wytyczenie placu umożliwiającego organizację różnego rodzaju wydarzeń, m.in. w ramach działalności pobliskiego Ełckiego Centrum Rewitalizacji Społecznej „STAJNIA”.

Wykorzystane zostaną dostępne zasoby przyrodnicze w postaci istniejących drzew, które będą uzupełnione o liczne nowe nasadzenia zieleni wysokiej, krzewów, kwiatów i roślin o właściwościach retencyjnych. Stare płyty betonowe zostaną zastąpione naturalnymi, przepuszczalnymi nawierzchniami. Teren zostanie połączony ciągami pieszymi/pieszorowerowymi z pobliskimi ulicami i Placem Miejskim, aby uczynić go możliwie dostępnym i otwartym. Przyczyni się to do integracji funkcji zlokalizowanych w otoczeniu: społecznych (w tym edukacyjnych), mieszkalnych, handlowo-usługowych.

Rada Miasta Ełku w dniu 26 lutego 2025 roku podjęła uchwałę nr IX.85.2025 w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ełk - Zielona Przestrzeń.

Przeprowadzenie wyżej wskazanych zmian nie budziło zastrzeżeń pod względem urbanistyczno-architektonicznym.

W trakcie procedury planistycznej projekt miejscowego planu był poddany konsultacjom społecznym:

- od 7 stycznia 2026 r. do 6 lutego 2026 r., z terminem składania uwag do 6 lutego 2026 r.

Konsultacje społeczne zorganizowano w formach:

1) punktów konsultacyjnych prowadzonych przez pracowników wydziału w dniach:

- 13 stycznia 2026 roku w pokoju 234 od 15.00 do 16.30,

- 15 stycznia 2026 roku w pokoju 232 od 15.00 do 16.30;

2) telefonicznych dyżurów projektantów, które odbyły się w godzinach od 15.00 do 16.30, w dniach:

- 21 stycznia 2026 roku pod numerem 877326259 lub mailowo: um@um.elk.pl,

- 5 lutego 2026 roku pod numerem 877326231 lub mailowo: um@um.elk.pl;

podczas których była możliwość zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy.

3) spotkania otwartego wraz z prezentacją projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ełk – Zielona Przestrzeń, zorganizowanego 28 stycznia 2026 r. w godzinach 15.00 – 16.30 w Urzędzie Miasta Ełku w pok. 234 na I piętrze.

4) zbierania uwag, w nieprzekraczalnym terminie do 6 lutego 2026 roku:

- w postaci pisemnej na adres: Prezydent Miasta Ełku, ul. Piłsudskiego 4, 19- 300 Ełk - w Biurze Obsługi Kancelaryjnej (pokój 02), a po godzinach pracy urzędu u dyżurnego Straży Miejskiej (pokój 102),

- w formie elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej, na adres e-mail: um@um.elk.pl, a także na adres skrzynki podawczej ePUAP: /umelk/SkrytkaESP wyłącznie na druku formularza dostępnym w Biuletynie Informacji Publicznej w zakładce: poradnik interesanta - Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne – Referat Planowania Przestrzennego pod linkiem:

https://bip.elk.warmia.mazury.pl/procedury/12/220/pismo_w_sprawie_aktu_planowania_przestrzennego_miejscowego_planu_zagospodarowania_przestrzennego_lub_planu_ogolnego__28wniosek_do_projektu_p

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku, przyjęty uchwałą nr XXXVI.362.2021 Rady Miasta Ełku z dnia 24 listopada 2021 roku; teren objęty zmianą planu położony jest w kwartale oznaczonym na rysunku studium „Polityka przestrzenna” symbolem A5, dla którego wskazano:

A5 – teren ograniczony od północy i zachodu zabudowa mieszkalną i usługową ścisłego centrum, od wschodu terenami kolejowymi, a od południa terenami zamkniętymi na podstawie decyzji Ministerstwa Obrony Narodowej. Teren objęty w części północnej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego: „Ełk – Brama Mazur” i „Ełk – Brama Mazur II”.

Obecne zagospodarowanie to zabudowa mieszkalna wielorodzinna z usługami towarzyszącymi, zabudowa mieszkalno-usługowa, usługi administracji, kultury i oświaty, obiekty gastronomiczne i hotelowe, obiekty ochrony zdrowia i opieki społecznej oraz obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Obszar obejmuje w większości zabudowania pokoszarowe, posiadające wysokie walory zabytkowe i stanowiące potencjał rozwoju nowych inwestycji w centrum miasta. Obecnie są one w przeważającej części wyremontowane i pełnią w wielu przypadkach funkcje obiektów użyteczności publicznej - m.in. filia Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie, siedziba Urzędu Gminy Ełk, środowiskowe domy samopomocy, Ełckie Centrum Rewitalizacji Społecznej i szpital wojskowy. W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- usługi centrotwórcze,
- usługi ogólnomiejskie,
- handel i usługi, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- przestrzeń publiczną,
- mieszkalna wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
- sport i rekreacja.

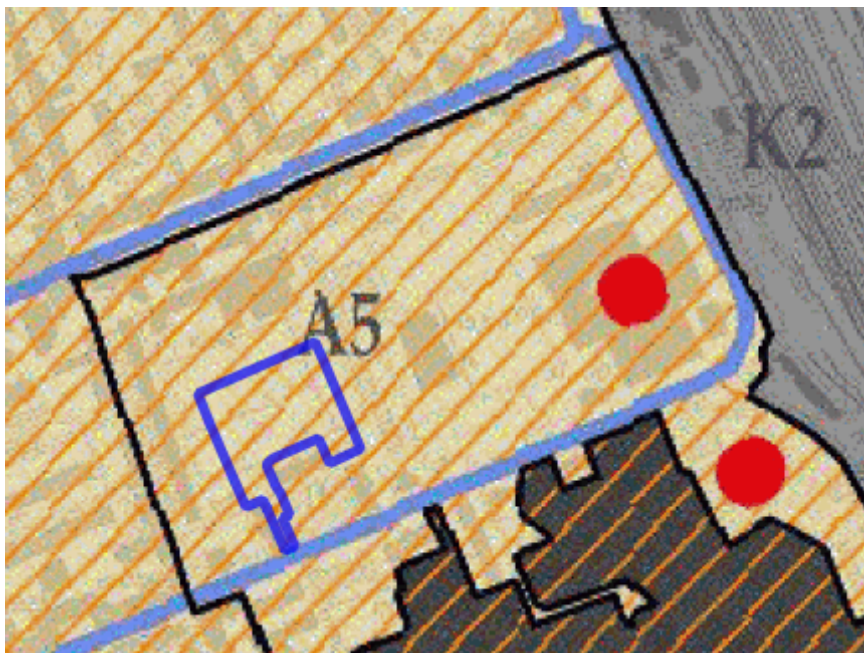
Nowa zabudowa oraz zabudowa podlegająca nadbudowie lub przebudowie nie może przekraczać wysokości 5 kondygnacji nadziemnych. Należy kontynuować rozpoczęty proces rewitalizacji terenu powojkowego, przy czym trzeba zwrócić szczególną uwagę na zapewnienie odpowiedniej ilości zieleni urządzonej i miejsc rekreacji, a także na zachowanie tradycyjnej technologii budowlanej, zastosowanej na obszarach pokoszarowych. Zgodnie z Koncepcją zagospodarowania przestrzennego Ełckiego Obszaru Funkcjonalnego obszar powojkowy w śródmieściu Ełku powinien mieć wielofunkcyjny charakter. Ze względu na centralne położenie na szlaku prowadzącym z dworca kolejowego w stronę ełckiej promenady, powinien pełnić funkcję ważnej przestrzeni publicznej w mieście, skupiając mieszkalnictwo oraz bogatą i różnorodną ofertę usługową.

W celu eliminacji bariery oddzielającej zabudowę Armii Krajowej od kompleksu handlowo-usługowego z Placem Miejskim należy dążyć do usunięcia zabudowy garażowej, co pozwoli na otwarcie tego terenu i umożliwi realizację atrakcyjnej przestrzeni na zapleczu pierzei.

Przewiduje się rozwój obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – naprzeciw galerii handlowej „Brama Mazur” przy ul. J. Dąbrowskiego dopuszcza się nowy obiekt tego rodzaju, z możliwością jego powiązania funkcjonalnego i przestrzennego ze zrealizowaną już galerią.

Ze względu na zwartą zabudowę, na obszarze „Śródmieścia” występuje mało terenów zielonych oraz innych przestrzeni, które mogłyby zostać wykorzystane na cele publiczne. Bardzo ważne jest zatem racjonalne wykorzystanie przestrzeni miejskiej, służące wykreowaniu otwartych, estetycznych, bezpiecznych i wielofunkcyjnych terenów służących mieszkańcom i turystom. Część kwartału podlega działaniom rewitalizacyjnym, określonym w Programie Rewitalizacji Ełku na lata 2016-2023 w związku z wyznaczonym obszarem rewitalizacji o nazwie „Śródmieście”.

Cały obszar znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta Ełku, wpisanego do rejestru zabytków decyzją WKZ 534/17/d/79 z dnia 20.02.1979 r.



Rys. 1. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełk, z oznaczeniem terenu objętego planem – niebieska obwódka.

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

Sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wnioskowanego obszaru Ełku jest uzasadnione.

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.