

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 – Stadion II

Na podstawie art. 20 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 i 1940, 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 – Stadion II, dla obszaru o powierzchni około 0,2 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Elk – Stadion II, 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.86.2025 z dnia 26 lutego 2025 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Elk–Stadion II.

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) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) oznaczeń terenów o określonym przeznaczeniu.

§ 2. Użyte w uchwale określenia oznaczają:

- 1) dach symetryczny – dach nad główną bryłą budynku, którego połacie nachylone są w jednakowym stopniu, a linia ich przecięcia (kalenica) znajduje się na jednym, najwyższym poziomie dachu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia, której nie mogą przekraczać nadziemne części budynku (nie dotyczy podjazdów, schodów zewnętrznych, ramp, okapów itp.), linia ta nie obowiązuje dla sieci, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego;
- 3) teren – fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym;

- 4) usługi nieuciążliwe – usługi niepowodujące przekraczania standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, a także niepowodujące pogorszenia warunków zamieszkiwania i użytkowania sąsiednich budynków oraz lokali przeznaczonych na pobyt ludzi (w szczególności mieszkalnych) i niezaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) nowa zabudowa – budowa nowego obiektu budowlanego;
- 6) wiata – budowla w postaci przekrycia (dachu, konstrukcji powłokowej) podpartego słupami lub nadwieszona z częściową osłoną ścianami lub bez nich, niewydzieloną z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenu: 1MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

§ 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) linii zabudowy, wysokości zabudowy oraz sposobu kształtowania dachów;
- 3) kolorystyki obiektów budowlanych, w tym materiałów użytych do pokryć dachowych i elewacji budynków;
- 4) przeznaczenia terenów;
- 5) sposobu zagospodarowania i wykorzystywania terenów przeznaczonych na komunikację.

2. W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów dotyczących prawa budowlanego, za wyjątkiem zaplecza budów oraz kiosków ulicznych.

3. W granicach opracowania planu dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury w liniach rozgraniczających terenów oraz jeżeli lokalizacja tych obiektów nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenu.

4. Zasady dotyczące lokalizacji reklam i szyldów:

1) ustalenia ogólne:

- a) zakazuje się stosowania oświetlenia pulsacyjnego,
- b) zezwala się na umieszczanie reklam okazjonalnych w formie banerów i przenośnych nośników informacyjnych związanych z okolicznościowymi imprezami, na okres nie dłuższy niż 21 dni,
- c) umieszczanie reklam w pasach dróg publicznych, zgodnie z przepisami dotyczącymi dróg publicznych,
- d) zewnętrzna krawędź szyldu lub reklamy na budynku nie może sięgać dalej niż 1 m od lica ściany budynku. W przypadku, gdy szyld lub reklama sięga dalej niż 0,12 m od lica ściany budynku, jej dolna krawędź musi znajdować się minimum 2,40 m nad poziomem terenu,
- e) zezwala się na reklamy i znaki graficzne umieszczone na markizach, namiotach i parasolach pod warunkiem, że będą umieszczone płasko na ich powierzchni, nie będą świecić i nie będą wykraczać poza ich obrys,
- f) widoczna z jezdni przez kierującego pojazdem reklama emitująca światło, umieszczona w pasie drogowym lub w bezpośrednim sąsiedztwie pasa drogowego, musi spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących dróg publicznych;

2) ustalenia szczegółowe:

- a) na budynkach mieszkalnych dopuszcza się lokalizację reklam i szyldów wyłącznie do wysokości 1 m nad otworami okiennymi pierwszej kondygnacji nadziemnej; ograniczenie nie dotyczy ścian szczytowych budynków, na których dopuszcza się lokalizację jednej dużej reklamy,

- b) dopuszcza się umieszczenie na budynku po jednym szyldzie na jedną firmę; w przypadku, gdy ilość szyldów na budynku jest większa niż jeden, powinny być zgrupowane w jednym miejscu na elewacji,
- c) zakazuje się stosowania reklam świetlnych w odległości mniejszej niż 60 m od okien budynków mieszkalnych,
- d) na terenach zabudowy mieszkaniowej zakazuje się lokalizacji reklam na samodzielnych wolno stojących konstrukcjach.

5. W granicach planu wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń nieruchomości.

6. W granicach planu, przy realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, nie wymaga się realizacji placów zabaw.

§ 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 ustawy Prawo ochrony środowiska, dotyczącymi dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku: kwartał oznaczony symbolem MW-U zalicza się do kategorii terenów mieszkaniowo-usługowych.

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. Ustala się ochronę przed zanieczyszczeniami ziemi poprzez:

- 1) zagospodarowanie wierzchnich warstw ziemi urodzajnej przed rozpoczęciem robót ziemnych i ich składowanie;
- 2) gospodarowanie odpadami i ściekami zgodnie z przepisami dot. gospodarki odpadami.

7. Ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami prawa, w szczególności na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz w miejscach przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Obszar planu znajduje się poza granicą terenu objętego ochroną konserwatorską, Na obszarze objętym planem nie występują zabytki, chronione zasoby dziedzictwa kulturowego oraz dobra kultury współczesnej.

§ 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 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze) – na obszarze opracowania planu nie występują tereny narażone na osuwanie się mas ziemnych.

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

§ 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 o gospodarce nieruchomościami. 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: 200 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 nie ustala się terenów komunikacji.
2. W granicach opracowania planu dopuszcza się lokalizację dojazdów.
3. Dla zabudowy istniejącej lub realizowanej w kwartale 1MW-U, z uwagi na zabudowę szeregową, miejsc postojowych nie wymaga się.

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

- 1) możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów oraz 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.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:
- 1) zaopatrzenie wszystkich obiektów budowlanych 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.
3. W zakresie odprowadzania ścieków plan ustala:
- 1) odprowadzanie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej realizowanej w systemie rozdzielczym do komunalnej oczyszczalni ścieków;
 - 2) rozbudowę i modernizację sieci kanalizacji sanitarnej dla obsługi terenów przeznaczonych do zabudowy i zapewnienia wszystkim odbiorcom możliwości bezpośredniego podłączenia do sieci;
 - 3) obowiązek podczyszczania ścieków na zasadach określających warunki wprowadzenia ścieków do urządzeń kanalizacyjnych.
4. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się odprowadzanie wód opadowych systemem istniejącej kanalizacji deszczowej.
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala:
- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów budowlanych z sieci elektroenergetycznych;
 - 2) na obszarze objętym planem dopuszcza się 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;
 - 3) zakazuje się budowy napowietrznych linii elektroenergetycznych.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej.
7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:
- 1) zaopatrzenie w ciepło nowo realizowanych obiektów budowlanych z sieci ciepłowniczej;
 - 2) dopuszcza się ogrzewanie gazowe z sieci;
 - 3) na obszarze objętym planem dopuszcza się 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.
8. W zakresie telekomunikacji plan ustala:
- 1) na obszarze objętym planem dopuszcza się rozwój infrastruktury telekomunikacyjnej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
 - 2) nowe linie telekomunikacyjne należy projektować jako linie podziemne.

9. W zakresie gospodarki odpadami plan ustala selektywne zbieranie odpadów komunalnych na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia i odbierania, zgodnie z przepisami w zakresie utrzymania czystości i porządku w gminach oraz dopuszcza lokalizację wiat do gromadzenia odpadów komunalnych. Maksymalna wysokość wiat 4 m.

§ 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 niniejszego planu nie występują obszary, wymagające rehabilitacji zabudowy i infrastruktury technicznej.

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

§ 14. Ustalenia dotyczące terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych. Na obszarze planu nie przewiduje się terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych.

§ 15. 1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW-U (powierzchnia 0,2 ha): teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy do 90%;
- 2) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: od 0,1 do 3,6;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków 16 m,
 - b) obiektów budowlanych niebędących budynkami 15 m,
 - c) liczba kondygnacji budynków - do 4 kondygnacji nadziemnych,
 - d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 5) geometria dachów: płaskie lub symetryczne o nachyleniu połaci dachowych do 45°, w przypadku dachów mansardowych dopuszcza się nachylenie połaci dachowych do 60°;
- 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały: dachówka, pokrycia blaszane,
 - b) kolorystyka: odcienie koloru czerwonego,
 - c) dla dachów płaskich nie ustala się;
- 7) w jednym budynku dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż 12 lokali;
- 8) dopuszcza się realizację garaży w parterach budynków z możliwością lokalizacji wjazdów wyłącznie od zaplecza;
- 9) w elewacjach budynków stosować naturalne materiały, takie jak czerwona cegła, elementy drewniane, okładziny metalowe, jasne tynki o wygładzie tynków tradycyjnych. Kolorystyka elewacji obiektów budowlanych: dopuszcza się stosowanie wyłącznie kolorów naturalnych (m.in. biały, odcienie szarości lub beżu);
- 10) dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych;
- 11) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy jej granicy;
- 12) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

3. Zasady kształtowania systemów komunikacji. Dostępność drogowa z ulicy marsz. J. Piłsudskiego, położonej poza granicami opracowania planu.

4. W przypadku istniejącej zabudowy mieszkalno-usługowej zezwala się jej rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania, z zachowaniem parametrów i wskaźników określonych w ust. 2

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

§ 16. Ustalenia dotyczące stawek procentowych. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona dla terenu 1MW-U w wysokości 30%.

§ 17. 1. W granicach opracowania planu tracą moc ustalenia uchwały nr XLVI.462.2022 Rady Miasta Ełku z dnia 28 września 2022 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk – Stadion” (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 4708).

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 2 do uchwały nr

Rady Miasta Elku

z dnia.....2026 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Elku		Uzasadnienie	Treść uwagi
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona		
1.	3.12.2025	*os. fizyczna Uwaga pisemna	1MW-U		X	Ustalenia obowiązującego obecnie planu „Elk – Stadion” uchwalonego uchwałą nr XLVI.462.2022 z 28 września 2022 roku (który poddany był rozszerzonym konsultacjom społecznym), określające wysokość zabudowy oraz liczbę kondygnacji nadziemnych, są takie same jak w projekcie planu „Elk – Stadion II”. Wartości te nie zostały więc zmienione. Należy także podkreślić, iż w najbliższym sąsiedztwie przedmiotowej zabudowy istnieją budynki mieszkalne i mieszkalno – usługowe o większej liczbie kondygnacji nadziemnych od proponowanych w opracowywanym planie.	1. Wniosek o zmianę wysokości zabudowy. Propozycja 16 m i czterech kondygnacji nadziemnych spowoduje pomnożenie ilości podmiotów.
			1MW-U		X	Ilość wskazanych lokali jest adekwatna do metrażu działek oraz możliwości ich zabudowy. Wskazanie konkretnej liczby lokali, stanowi zabezpieczenie przed utworzeniem ich w nadmiernej ilości przy niewielkim metrażu.	2. Planowana ilość 12 lokali na jednej działce jest stanowczo za wysoka. Takie ustalenia będą kolidowały z obecnym już brakiem miejsc parkingowych zarówno od strony garaży jak i na parkingu ogólnodostępnym.
2.	15.12.2025	*os. fizyczna Uwaga pisemna	1MW-U		X	Aby zachować jednolitą linię zabudowy oraz utrzymać ład kompozycyjno – przestrzenny od strony ul. Piłsudskiego, należy pozostawić front zabudowy w stanie istniejącym.	1. Wniosek o możliwość powiększenia lokalu usługowego od frontu (w kierunku ul. Piłsudskiego).
			1MW-U	X			2. Zmiana sposobu użytkowania części lokalu usługowego na garaż użytkowy od strony podwórka. Ze względu na brak miejsc postojowych w tej lokalizacji (co znacznie utrudnia użytkowanie lokali mieszkalnych), garaż w bryle budynku będzie uzasadnionym rozwiązaniem.
3.	30.12.2025	*os. fizyczna Uwaga pisemna	1MW-U		X	Ustalenia obowiązującego obecnie planu „Elk – Stadion” uchwalonego uchwałą nr XLVI.462.2022 z 28 września 2022 roku (który poddany był rozszerzonym konsultacjom społecznym), określające wysokość zabudowy, są takie same jak w projekcie planu „Elk – Stadion II”. Wartości te nie zostały więc zmienione. Należy także podkreślić, iż w najbliższym sąsiedztwie przedmiotowej zabudowy istnieją budynki mieszkalne i mieszkalno – usługowe o większej liczbie kondygnacji nadziemnych od proponowanych w opracowywanym planie.	1. Wniosek o zmianę wysokości zabudowy do 12 m.
			1MW-U		X	Ustalenia obowiązującego obecnie planu „Elk – Stadion” uchwalonego uchwałą nr XLVI.462.2022 z 28 września 2022 roku (który poddany był rozszerzonym konsultacjom społecznym), określające liczbę kondygnacji nadziemnych, są takie same jak w projekcie planu „Elk – Stadion II”. Wartości te nie zostały więc zmienione. Należy także podkreślić, iż w	2. Wniosek o zmianę dopuszczalnej liczby kondygnacji na 3 nadziemne (dostosowanie do istniejącej zabudowy szeregowej).

						najbliższym sąsiedztwie przedmiotowej zabudowy istnieją budynki mieszkalne i mieszkalno – usługowe o większej liczbie kondygnacji nadziemnych od proponowanych w opracowywanym planie.	
			1MW-U		X	Ilość wskazanych lokali jest adekwatna do metrażu działek oraz możliwości ich zabudowy. Wskazanie konkretnej liczby lokali, stanowi zabezpieczenie przed utworzeniem ich w nadmiernej ilości przy niewielkim metrażu.	3. Wniosek o zmianę ilości lokali do wydzielenia w budynku (§15 ust. 2. pkt 8) z 12 lokaliz na 6 lokali, co argumentowane jest brakiem miejsc postojowych czy miejsca na wiatę śmietnikową.
4.	30.12.2025	*os. fizyczna Uwaga pisemna	1MW-U	X			1. W §4 ust. 6. z zapisu, o brzmieniu: „W granicach planu, przy realizacji <u>nowej</u> zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie wymaga się realizacji placów zabaw”, wniosek o usunięcie słowa „nowej”, co pozwoli na realizowanie w tym kwartale również inwestycji polegających na przebudowie lub rozbudowie istniejących budynków i ich dostosowanie do aktualnie obowiązującej funkcji.
			1MW-U		X		2. Zapisy §9 ust. 3. o brzmieniu: „Dla zabudowy istniejącej lub realizowanej w kwartale 1MW-U, z uwagi na zabudowę szeregową, miejsc postojowych nie wymaga się.” zamienić na: „Dla zabudowy w kwartale 1MW-U, miejsc postojowych nie wymaga się.” Usunięcie słów „istniejącej lub realizowanej” oraz „z uwagi na zabudowę szeregową” pozwoli na rozwianie wątpliwości, co do użytego słowa „realizowanej”. Definicja taka nie jest prawnie uregulowana, dlatego też jej usunięcie ma na celu jednoznaczne określenie wymagań.

* W związku z ustawą z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1781), z tekstu uchwały dla celów publikacji zostały usunięte dane osobowe.

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 - Stadion II"

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130 z późn. zm.) 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 Elku

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 (j.t. Dz.U. z 2024 r. r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668, 1847, z 2026 r. poz. 24) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Obszar objęty proponowanym przystąpieniem do opracowania planu miejscowego o powierzchni ok. 0,2 ha, położony jest w sąsiedztwie ulicy marsz. Józefa Piłsudskiego, w kierunku południowym od Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji. Obecnie teren ten objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Stadion”, przyjętego uchwałą nr XLVI.462.2022 Rady Miasta Ełku z dnia 28 września 2022 roku (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 4708). Zmianie ulegną ustalenia następujących kwartałów: 4MWU (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych), 21Z (zieleń) oraz 33KS (teren obsługi komunikacji).

Obszar opracowania to typowa zabudowa śródmiejska, gdzie oprócz terenów komunikacyjnych zlokalizowane są także działki zabudowane budynkami mieszkalnymi z usługami w parterach oraz budynkiem usługowo – handlowym. Teren objęty wnioskiem jest w pełni zaopatrzony w sieci infrastruktury technicznej.

Wnioskodawcą proponowanej zmiany jest osoba fizyczna, właściciel działek nr: 794/7, 794/8, 794/46, 794/47, 794/49. Teren opracowania (kwartał 4MWU), obejmuje więcej działek (794/3, 794/4, 794/5, 794/6, 794/9, 794/10, 794/11, 794/12, 794/13 oraz część działki nr 794/50) niż te, do których wnioskodawca posiada tytuł prawny. Celem zachowania harmonii, przedmiotowym planem objęto również fragmenty kwartałów 21Z i 33KS, przylegających do obszaru oznaczonego symbolem 4MWU znajdujących się na działce nr 794/50.

3 grudnia 2024 roku Starosta Ełcki odmówił Wnioskodawcy wydania decyzji o pozwoleniu na budowę i zatwierdzeniu projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynku usługowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną zlokalizowanego w obrębie I miasta Ełk, na działkach o nr: 794/7, 794/8, 794/9, 794/46, 794/47, 794/49. Przedmiotowe działki zabudowane są budynkami handlowo-usługowymi oraz budynkiem mieszkalnym. Z uwagi na obowiązujące ustalenia planu, Wnioskodawca nie mógł zrealizować swojego zamierzenia inwestycyjnego, dlatego też zaproponował zmianę części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Stadion”, m.in. poprzez:

- dopuszczenie lokalizowania w kwartale 4MWU również zabudowy usługowej bez funkcji mieszkalnej, tj. zmianę oznaczenia z MWU (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych) na MW-U (teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub teren usług);
- wprowadzenie zapisów zezwalających na nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków (obiektów budowlanych);
- zmianę definicji nowej zabudowy poprzez określenie, że jest to budowa nowego obiektu budowlanego z wyłączeniem zabudowy adaptowanej;
- umożliwienie sytuowania budynków w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy jej granicy, zgodnie z § 12 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.).

Przeprowadzenie wyżej wskazanych zmian nie budziło zastrzeżeń pod względem urbanistyczno-architektonicznym, dlatego też Rada Miasta Ełku podjęła uchwałę nr IX.86.2025 z dnia 26 lutego 2025 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Stadion II”.



W trakcie procedury planistycznej projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko podlegał konsultacjom społecznym, które odbyły się w dniach od 18 listopada 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku. Konsultacje społeczne zorganizowano w formach punktów konsultacyjnych, zbierania uwag oraz telefonicznych dyżurów projektantek, a także spotkania otwartego wraz z prezentacją projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zorganizowanego 18 grudnia 2025 roku (czwartek) w godzinach od 15.00 do 16.30 w małej sali konferencyjnej Urzędu Miasta Elko.

Zbieranie uwag trwało do 31 grudnia 2025 roku, a uwagi można było wносить w formie pisemnej lub 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.

* W ramach punktów konsultacyjnych, prowadzonych w siedzibie urzędu, stały się 2 osoby zainteresowane projektem planu.

* W czasie trwania telefonicznych dyżurów projektantek, nie zadzwoniła żadna osoba zainteresowana projektem planu.

* Na spotkanie otwarte przybył 1 zainteresowany, który zapoznał się z ustaleniami planu i poinformował, że uwagi do planu złoży w formie oddzielnego pisma.

* Zbieranie uwag: w wyznaczonym terminie do tut. urzędu wpłynęły 4 uwagi w postaci papierowej, dotyczące ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przebieg konsultacji społecznych został udokumentowany w raporcie podsumowującym przebieg konsultacji społecznych, dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Elk – Stadion II”.

Z uwagi na uwzględnienie części uwag przez Prezydenta Miasta Elko, wprowadzono zmiany merytoryczne do projektu przedmiotowej uchwały oraz ponowiono etap uzgadniania i opiniowania w niezbędnym zakresie.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Elko, przyjętym uchwałą nr XXXVI.362.2021 Rady Miasta Elko z dnia 24 listopada 2021 roku, teren objęty opracowaniem planu położony jest w strefie **A - Śródmiejskiej** w obszarze kwartału oznaczonego na rysunku studium „Polityka przestrzenna” symbolem **A1**, dla którego wskazano:

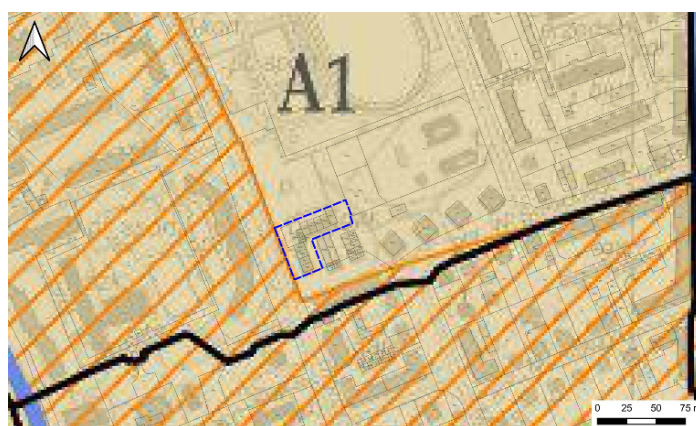
A1 - obszar ograniczony jest od północy i wschodu terenami z przeważającą zabudową mieszkalną wielorodzinną z usługami, od południa obszarem zabudowy śródmiejskiej, a od zachodu terenem zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej z usługami, obiektem szkoły wyższej oraz promenadą nadjeziorną. Teren w części objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Elk – Szafera”.

W granicach kwartału występuje głównie zabudowa mieszkalna wielorodzinna, a także budynki mieszkalne jednorodzinne i użyteczności publicznej, obiekt sakralny, kompleks rekreacyjno – sportowy (pływalnia i stadion), usługi z zakresu handlu, ochrony zdrowia i oświaty oraz obiekty garażowe.

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- mieszkalna wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
- usługi ogólnomiejskie,
- zielen urządzone,
- obiekty użyteczności publicznej.

Nowa zabudowa oraz zabudowa podlegająca nadbudowie nie może przekraczać wysokości 5 kondygnacji nadziemnych. Istniejące budynki mieszkalne jednorodzinne adaptuje się z możliwością rozbudowy. W granicach kwartału występuje historyczna zabudowa kamienicowa, która wraz z jej otoczeniem wymaga rehabilitacji. Należy dążyć do uczynienia systemu komunikacji wewnętrznej oraz zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych do obsługi istniejących i projektowanych obiektów. Otwarte tereny zielone powinny zachować swój ogólnodostępny charakter i funkcję zieleni osiedlowych. Zielen należy urządzać w postaci skwerów, pełniących funkcję rekreacyjno – wypoczynkową. Zaleca się przekształcenie istniejącej zabudowy garażowej na parkingi ogólnodostępne. Zachodnia część obszaru 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. Część kwartału podlega działaniom rewitalizacyjnym, określonym w Programie Rewitalizacji Ełku na lata 2016-2023 w związku z wyznaczonym obszarem rewitalizacji o nazwie „Śródmieście”.



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku
z oznaczeniem terenu objętego planem (niebieska przerywana linia)

Założenia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ełk – Stadion II 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.