

Projekt

z dnia 18 maja 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA EŁKU**

z dnia 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ełk – Towarowa

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku (uchwała nr XXXVI.362.2021 Rady Miasta Ełku z dnia 24 listopada 2021 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku), przyjmuje się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Ełk – Towarowa, dla obszaru o powierzchni całkowitej ok. 12,5 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Ełk – Towarowa, zwany dalej planem, składa się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały planu;
- 2) części graficznej, którą jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, będący integralną częścią planu;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do planu, stanowiącego 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, stanowiącego 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 LI.532.2023 z dnia 22 lutego 2023 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego "Ełk – Towarowa".

4. Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie przeznaczenia terenu oraz sposobu jego zagospodarowania i dostosowanie układu komunikacyjnego do projektowanego układu komunikacyjnego, związanego z budową linii E75 na odcinku Białystok-Suwałki-Trakiszki (granica państwa), etap I odcinek Białystok- Ełk.

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.

6. Strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wynikająca z rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru pokrywa się z granicami terenu objętego planem, a tym samym wszystkie negatywne oddziaływania elektrowni fotowoltaicznych zamykają się w granicach planu.

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 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 i podziemne części budynku (nie dotyczy podjazdów, schodów zewnętrznych, ramp, okapów, balkonów, tarasów itp., które mogą przekroczyć tę linię o nie więcej niż 150 centymetrów); linia ta nie obowiązuje dla sieci, budowl i 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) 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;
- 5) parking w zieleni – miejsce o przepuszczalnym, wzmocnionym podłożu o nawierzchni trawiastej (np. ażury, geokraty itp.) przystosowane do postoju pojazdów samochodowych. Parkingi w zieleni nie dotyczą miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) zabudowa adaptowana – zabudowa istniejąca. Obiekty adaptowane mogą podlegać przebudowie, nadbudowie, rozbudowie oraz rozbiórce zgodnie z przepisami szczegółowymi planu;
- 7) nowa zabudowa – wykonanie nowego obiektu budowlanego, w rozumieniu ustawy Prawo budowlane.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów: MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; U-P – tereny usług lub produkcji; U-PS – teren usług lub składów i magazynów; Z – teren zieleni; KOP – teren parkingu; KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej; KD – teren komunikacji drogowej publicznej; IE – teren elektroenergetyki.

§ 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 i ochrony terenów zieleni oraz zachowania powierzchni biologicznie czynnej;
- 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.

3. W granicach planu, z wyłączeniem terenu 6Z w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury w liniach rozgraniczających terenów, jeżeli lokalizacja tych obiektów nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenu.

4. W zagospodarowaniu przestrzeni publicznych należy przewidzieć udogodnienia dla osób ze szczególnymi potrzebami.

5. Obszar opracowania sąsiaduje z terenem kolejowym, w granicach którego realizowana jest linia o znaczeniu międzynarodowym E75 na odcinku Białystok-Suwałki-Trakiszki (granica państwa), etap I odcinek Białystok-Ełk.

6. Ustalenia dotyczące budowy ogrodzeń nieruchomości:

- 1) w granicach planu dopuszcza się budowę ogrodzeń nieruchomości;
- 2) wysokość ogrodzeń: nie wyżej niż 2,50 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 Prawa ochrony środowiska, dotyczącymi dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, tereny oznaczone poniższymi symbolami zalicza się:

- 1) MW do kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) tereny oznaczone symbolami U-P, U-PS, Z, KOP, KR, KD oraz IE nie podlegają 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. Lokalizacja drzew i krzewów w sąsiedztwie obszaru kolejowego musi spełniać wymogi przepisów z zakresu transportu kolejowego.

4. W granicach planu, z wykluczeniem terenów 2U-PS i 4U-P, dopuszcza się prowadzenie i lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych, w tym także przedsięwzięć, dla których wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Zakaz ten nie dotyczy inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu infrastruktury kolejowej.

5. Wyklucza się lokalizację zakładów, stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

6. W granicach terenów usług lub produkcji (U-P) oraz terenów usług lub składów i magazynów (U-PS), działalność obiektów należy prowadzić przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych lub technologicznych, ograniczających negatywne oddziaływania tych obiektów na otoczenie, a w szczególności na zabudowę mieszkaniową.

7. Brzegi i skarpy rzeki Ełk, stanowiące od strony północnej granicę planu, należy pozostawić w stanie nienaruszonym, o ile nie jest to sprzeczne z uwarunkowaniami wynikającymi z bezpieczeństwa ludzi, środowiska lub mienia.

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

9. Ustala się ochronę przed zanieczyszczeniami ziemi poprzez gospodarowanie odpadami i ściekami zgodnie z przepisami dotyczącymi gospodarki odpadami.

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

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. 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 Prawo geologiczne i górnicze) – obszar objęty planem nie leży na terenach górniczych.

2. Ochrona obiektów na terenach zagrożonych osuwaniem mas ziemnych (ustawa Prawo ochrony środowiska) – na obszarze opracowania planu nie występują tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych.

3. Ochrona przed powodzią – zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego tereny 2U-PS, 6Z i 10KD w części położone są na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat) lub wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat), dlatego na tych obszarach obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu, wynikające z przepisów ustawy Prawo wodne.

4. Na podstawie uchwały nr XLIV.445.2022 Rady Miasta Ełku z dnia 22 czerwca 2022 roku, część obszaru planu znajduje się w granicach obszaru zdegradowanego Gminy Miasta Ełku. W związku z powyższym należy uwzględnić zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu przedmiotowego terenu, wynikające z przepisów ustawy o rewitalizacji.

5. Obszar opracowania sąsiaduje z terenem linii kolejowej, w sąsiedztwie której, w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urzędów związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego, obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów z zakresu transportu kolejowego. Wszystkie zamierzenia inwestycyjne w sąsiedztwie terenów kolejowych mają spełniać przepisy wynikające z ustawy o transporcie kolejowym oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury 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.

6. Obszar opracowania sąsiaduje z cmentarzem komunalnym, dlatego w celu zapewnienia ochrony sanitarnej wyznacza się strefy ochronne, w których obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów dotyczących cmentarzy, w tym rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarzu. Strefy oznaczono na rysunku planu liniami w odcieniach koloru żółtego i pomarańczowego.

§ 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Dla terenu objętego miejscowym planem ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia działki 500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 10 m;
- 3) kąt położenia granic działki budowlanej 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 obiekty z zakresu infrastruktury technicznej;
- 5) dla nowo wydzielonych działek budowlanych należy zapewnić dostęp z drogi publicznej.

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

1. Na obszarze opracowania planu ustala się następujące tereny komunikacyjne:

- 1) 7KOP – teren parkingu;
- 2) 8KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) 9KD i 10KD – tereny komunikacji drogowej publicznej.

2. Drogi 9KD i 10KD pełnią rolę dróg pożarowych i muszą spełniać wymagania wynikające z przepisów ochrony przeciwpożarowej.

3. W granicach opracowania planu dopuszcza się lokalizację dojazdów.

4. W granicach terenów, na których dopuszcza się nową zabudowę należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w następującej liczbie:

- 1) dla terenów usług należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w liczbie wynoszącej minimum 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej, wykorzystywanej na cele usługowe;
- 2) dla terenów produkcji, składów i magazynów należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w liczbie, wynoszącej minimum 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, składowych i magazynowych;
- 3) realizacja miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

5. Parkingi, o których mowa w ust. 4, należy urządzić jako parkingi w zieleni. Nie dotyczy to miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

6. W przypadku realizacji zabudowy ustala się zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach terenu, na którym realizowana jest zabudowa.

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

1. Na terenie objętym planem istnieje możliwość zaopatrzenia wszystkich terenów, przeznaczonych w planie na cele zabudowy, w media infrastruktury technicznej poprzez istniejące, rozbudowywane oraz nowe systemy uzbrojenia technicznego.

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

3. W granicach opracowania planu przebiegają podziemne kolektory kanalizacji sanitarnej i deszczowej, oznaczone na rysunku planu jako pasy technologiczne. Lokalizacja obiektów budowlanych w sąsiedztwie wymienionych obiektów infrastruktury technicznej, na podstawie przepisów odrębnych.

4. 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) dopuszczenie realizacji studni awaryjnych w przypadkach, gdy są one wymagane przepisami prawa.

5. 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 zgodnie z przepisami określającymi warunki wprowadzenia ścieków do urządzeń kanalizacyjnych;
- 4) zakaz odprowadzania ścieków z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.

6. W zakresie odprowadzania wód opadowych plan ustala:

- 1) w przypadku realizacji nowej zabudowy zagospodarowanie jak największej ilości wód opadowych i roztopowych w obrębie granic nieruchomości poprzez zastosowanie dostępnych rozwiązań technologicznych takich, jak np. zbiorniki retencyjne czy skrzynie rozsączające, a ich nadmiar odprowadzać do sieci i urządzeń kanalizacji deszczowej;
- 2) nakaz podczyszczania wód opadowych (z powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych, tj. ulic, placów postojowych, parkingów itd.) przed ich wprowadzeniem do odbiornika (np. do ziemi);
- 3) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych na nieruchomości przyległe oraz do sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej;
- 4) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów w sąsiedztwie linii kolejowej na tereny kolejowe.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów budowlanych z sieci elektroenergetycznych;
- 2) zakaz budowy napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 3) dopuszczenie wytwarzania energii przy użyciu instalacji solarnej, fotowoltaicznej lub innych odnawialnych źródeł energii, o mocy przekraczającej 100kW, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru. Dla urządzeń tych wyznacza się strefę ochronną, o której mowa w § 1 ust. 6 uchwały.

8. W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej po jej ewentualnej rozbudowie zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej po jej ewentualnej budowie;
- 2) ogrzewanie elektryczne;
- 3) ogrzewanie gazowe z sieci;
- 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, zgodnie z przepisami dotyczącymi odnawialnych źródeł energii;
- 5) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii opartych na energii wiatru.

10. W zakresie telekomunikacji plan ustala:

- 1) dopuszczenie rozwoju infrastruktury telekomunikacyjnej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 2) obsługę telekomunikacyjną obiektów na obszarze objętym planem z sieci teletechnicznej;
- 3) nowe obiekty infrastruktury telekomunikacyjnej nie mogą powodować zakłóceń lub negatywnie oddziaływać na urządzenia radiołączności kolejowej czy urządzenia sterowania ruchem kolejowym;
- 4) projektowanie nowych linii telekomunikacyjnych jako linii podziemnych.

11. 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 zmianą planu. 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 terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych. Na obszarze planu nie występują tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz tereny służące organizacji imprez masowych.

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

Rozdział 2. **PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

§ 15. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW (pow. 0,1376 ha): teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Istniejącą na terenie zabudowę adaptuje się, bez możliwości realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy 20%;
- 2) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0,05 do 0,4;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 35%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej 9 m; liczba kondygnacji nadziemnych maksymalnie 2,
 - b) gospodarczej, garażowej i wiat 4 m; liczba kondygnacji nadziemnych 1,
 - c) obiektów budowlanych niebędących budynkami 8 m,
 - d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków mieszkalnych;
- 5) geometria dachów:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej symetryczne (dopuszcza się lukarny i naczółki) o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°,
 - b) dla zabudowy gospodarczej, garaży i wiat jednospadowe i symetryczne o nachyleniu połaci dachowych od 10° do 45° lub płaskie;
- 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały: dachówka, pokrycia blaszane,
 - b) kolorystyka: odcienie czerwieni lub szarości,
 - c) dla dachów płaskich nie ustala się;
- 7) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych. Dominująca kolorystyka elewacji: kolory naturalne (m.in. biały, odcienie szarości lub beżu);

8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

1) dostępność drogowa z terenu komunikacji drogowej publicznej 10KD;

2) minimalne wymagania parkingowe zgodnie z § 9 ust. 4-6.

5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej zgodnie z § 10.

§ 16. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U-PS (pow. 1,4731 ha): teren usług lub składów i magazynów.

2. Istniejącą na terenie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną adaptuje się z koniecznością zachowania wskaźników i parametrów, o których mowa w ust. 4.

3. W ramach przeznaczenia zezwala się na lokalizowanie:

1) zabudowy usługowej o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m² (m.in. budynków i obiektów związanych z działalnością handlową, usługową i rzemieślniczą);

2) budynków i obiektów związanych ze składem i magazynowaniem;

3) zabudowy pomocniczej związanej z prowadzoną działalnością (m.in. budowli, budynków technicznych, administracyjnych, socjalnych, dozoru);

4) wiat;

5) infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy 50%;

2) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0,10 do 1,5;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) usługowej i składowo-magazynowej 12 m, liczba kondygnacji nadziemnych maksymalnie 3,

b) mieszkaniowej jednorodzinnej (adaptowanej) 9 m; liczba kondygnacji nadziemnych maksymalnie 2, w tym ewentualne poddasze użytkowe,

c) pomocniczej i wiat: 4 m, liczba kondygnacji nadziemnych 1,

d) obiektów budowlanych niebędących budynkami 10 m,

e) dopuszcza się realizację obiektów budowlanych o większej wysokości, jeżeli podyktowane to będzie względami produkcyjno-technicznymi, lecz nie wyższej niż 15 m,

f) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;

5) zakazuje się gromadzenia i składowania odpadów technologicznych na terenie odkrytym, poza obiektami do tego przeznaczonymi;

6) geometria dachów:

a) dla budynków związanych z działalnością usługową i składowo-magazynową symetryczne i jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 30° lub płaskie,

b) dla budynków mieszkalnych (adaptowanych) symetryczne o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°;

7) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:

a) materiały: pokrycia bitumiczne, blaszane lub dachówka,

b) kolorystyka: odcienie szarości, brązu lub czerwieni,

c) dla dachów płaskich nie ustala się;

8) fragment terenu 2U-PS, zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego leży na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz

na 100 lat) lub wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat). Zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oznaczony jest na rysunku planu. Zasady zagospodarowania terenu zgodnie z § 7 ust. 3 uchwały;

9) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

5. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

1) dostępność drogowa: z terenu komunikacji drogowej publicznej 10KD;

2) minimalne wymagania parkingowe zgodnie z § 9 ust. 4-6.

6. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej zgodnie z § 10.

§ 17. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3U-P (pow. 0,5484 ha): teren usług lub produkcji.

2. W ramach przeznaczenia zezwala się na lokalizowanie:

1) zabudowy usługowej o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m² (m.in. budynków i obiektów związanych z działalnością handlową, usługową i rzemieślniczą);

2) zabudowy produkcyjnej (budynków i obiektów związanych z przemysłem, składem i magazynowaniem);

3) zabudowy pomocniczej związanej z prowadzoną działalnością (m.in. budowli, budynków technicznych, administracyjnych, socjalnych, dozoru);

4) wiat;

5) infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy 50%;

2) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0,05 do 1,5;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) usługowej i produkcyjnej 12 m; liczba kondygnacji nadziemnych maksymalnie 3,

b) pomocniczej i wiat 4 m; liczba kondygnacji nadziemnych 1,

c) obiektów budowlanych niebędących budynkami 10 m,

d) dopuszcza się realizację obiektów budowlanych o większej wysokości, jeżeli podyktowane to będzie względami produkcyjno-technologicznymi, lecz nie wyższej niż 15 m,

e) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;

5) zakazuje się gromadzenia i składowania odpadów technologicznych na terenie odkrytym, poza obiektami do tego przeznaczonymi;

6) geometria dachów:

a) symetryczne i jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 30°,

b) płaskie;

7) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:

a) materiały: pokrycia bitumiczne lub blaszane,

b) kolorystyka: odcienie szarości, brązu lub czerwieni,

c) dla dachów płaskich nie ustala się;

8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

1) dostępność drogowa z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 8KR oraz terenu komunikacji drogowej publicznej 10KD;

2) minimalne wymagania parkingowe zgodnie z § 9 ust. 4-6.

5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej zgodnie z § 10.

§ 18. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4U-P (pow. 2,0646 ha): teren usług lub produkcji.

2. W ramach przeznaczenia zezwala się na lokalizowanie:

- 1) zabudowy usługowej o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m² (m.in. budynków i obiektów związanych z działalnością handlową, usługową i rzemieślniczą);
- 2) zabudowy produkcyjnej (budynków i obiektów związanych z przemysłem, składem i magazynowaniem);
- 3) zabudowy pomocniczej związanej z prowadzoną działalnością (m.in. budowli, budynków technicznych, administracyjnych, socjalnych, dozoru);
- 4) wiat;
- 5) infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy 50%;
- 2) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0,05 do 1,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) usługowej i produkcyjnej: 12 m; liczba kondygnacji nadziemnych maksymalnie 3,
 - b) pomocniczej i wiat 4 m; liczba kondygnacji nadziemnych 1,
 - c) obiektów budowlanych niebędących budynkami maksymalna 10 m,
 - d) dopuszcza się realizację obiektów budowlanych o większej wysokości, jeżeli podyktowane to będzie względami produkcyjno-technologicznymi, lecz nie wyższej niż 15 m,
 - e) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 5) zakazuje się gromadzenia i składowania odpadów technologicznych na terenie odkrytym, poza obiektami do tego przeznaczonymi;
- 6) geometria dachów:
 - a) symetryczne i jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 30°,
 - b) płaskie;
- 7) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały: pokrycia bitumiczne lub blaszane,
 - b) kolorystyka: odcienie szarości, brązu lub czerwieni,
 - c) dla dachów płaskich nie ustala się;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa: z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 8KR oraz terenów komunikacji drogowej publicznej 9KD i 10KD;
- 2) minimalne wymagania parkingowe zgodnie z § 9 ust. 4-6.

5. Fragment terenu 4U-P znajduje się w zasięgu strefy ochronnej sanitarnej, dlatego należy stosować przepisy, o których mowa w § 7 ust. 6.

6. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 10.

§ 19. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5U-P (pow. 2,3723 ha): teren usług lub produkcji.

2. W ramach przeznaczenia zezwala się na lokalizowanie:

- 1) zabudowy usługowej o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m² (m.in. budynków i obiektów związanych z działalnością handlową, usługową i rzemieślniczą);
- 2) zabudowy produkcyjnej (budynków i obiektów związanych z przemysłem, składem i magazynowaniem);
- 3) zabudowy pomocniczej związanej z prowadzoną działalnością (m.in. budowli, budynków technicznych, administracyjnych, socjalnych, dozoru);
- 4) wiat;
- 5) infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych;
- 6) istniejącą na terenie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną adaptuje się z koniecznością zachowania wskaźników i parametrów, o których mowa w ust. 3.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy 60%;
- 2) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0,2 do 1,8;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) usługowej i produkcyjnej 12 m; liczba kondygnacji nadziemnych maksymalnie 3,
 - b) mieszkaniowej jednorodzinnej (adaptowanej) 9 m; liczba kondygnacji nadziemnych maksymalnie 2, w tym ewentualne poddasze użytkowe,
 - c) pomocniczej i wiat 4 m; liczba kondygnacji nadziemnych 1,
 - d) obiektów budowlanych niebędących budynkami: maksymalna 10 m,
 - e) dopuszcza się realizację obiektów budowlanych o większej wysokości, jeżeli podyktowane to będzie względami produkcyjno-technologicznymi, lecz nie wyższej niż 15 m,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 5) zakazuje się gromadzenia i składowania odpadów technologicznych na terenie odkrytym, poza obiektami do tego przeznaczonymi;
- 6) geometria dachów:
 - a) dla budynków związanych z działalnością usługową i produkcyjną: symetryczne i jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 30° lub płaskie,
 - b) dla budynków mieszkalnych (adaptowanych) symetryczne o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°;
- 7) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały: pokrycia bitumiczne oraz blaszane,
 - b) kolorystyka: odcienie szarości, brązu lub czerwieni,
 - c) dla dachów płaskich nie ustala się;
- 8) w granicach terenu przebiegają podziemne kolektory kanalizacji sanitarnej i deszczowej, oznaczone graficznie na rysunku planu jako pasy technologiczne. Lokalizacja obiektów budowlanych w sąsiedztwie ww. obiektów infrastruktury technicznej, na podstawie obowiązujących przepisów;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

- 1) dostępność drogowa z terenu komunikacji dróg publicznych 9KD i 10KD;
- 2) minimalne wymagania parkingowe zgodnie z § 9 ust. 4-6.

5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej zgodnie z § 10.

§ 20. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6Z (pow. 2,3042 ha): teren zieleni.

2. W ramach przeznaczenia zezwala się na lokalizowanie:

- 1) zieleni, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego;
- 2) wałów przeciwpowodziowych;
- 3) ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych;
- 4) infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) część terenu 6Z, zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego leży na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat) lub wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat). Zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oznaczony jest na rysunku planu. Zasady zagospodarowania terenu zgodnie z § 7 ust. 3;
- 2) nakaz zachowania istniejącej zieleni wysokiej, z uwzględnieniem przepisów z zakresu transportu kolejowego;
- 3) zabrania się niszczenia przybrzeżnej roślinności, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 4) nie zezwala się na budowę budynków w rozumieniu przepisów budowlanych;
- 5) maksymalna wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami 8 m;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 90%;
- 7) w granicach terenu przebiegają podziemne kolektory kanalizacji sanitarnej i deszczowej, oznaczone na rysunku planu jako pasy technologiczne. Lokalizacja obiektów budowlanych w sąsiedztwie wskazanych obiektów infrastruktury technicznej na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) nakaz stosowania materiałów odpornych na działanie wody w przypadku realizacji infrastruktury technicznej i ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych.

4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych plan ustala obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami.

5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej zgodnie z § 10.

§ 21. 1. Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7KOP (pow. 0,4059ha): teren parkingu.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego zezwala się na lokalizowanie parkingów w zieleni oraz infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

3. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych plan ustala:

- 1) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 2) ujednoczenie i zharmonizowanie kolorystyki i materiałów użytych do budowy nawierzchni;
- 3) maksymalna wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami 10 m;
- 4) w granicach terenu przebiegają podziemne kolektory kanalizacji sanitarnej i deszczowej, oznaczone na rysunku planu jako pasy technologiczne. Lokalizacja obiektów budowlanych w sąsiedztwie wskazanych obiektów infrastruktury technicznej, na podstawie przepisów odrębnych.

4. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się.

§ 22. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 8KR (pow. 0,1524 ha): teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. W ramach przeznaczenia zezwala się na lokalizowanie jezdni o szerokości min. 3 m.

3. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych plan ustala:

- 1) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 2) ujednoczenie i zharmonizowanie kolorystyki i materiałów użytych do budowy nawierzchni;
- 3) lokalizowanie obiektów infrastruktury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym;

4) maksymalna wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami 10 m.

4. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się.

§ 23. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9KD (pow. 0,9530 ha): teren komunikacji drogowej publicznej.

2. W ramach przeznaczenia zezwala się na lokalizowanie:

- 1) jezdni o szerokości min. 6 m;
- 2) chodników;
- 3) ścieżek rowerowych;
- 4) miejsc parkingowych;
- 5) zatok autobusowych;
- 6) obiektów małej architektury;
- 7) infrastruktury technicznej.

3. Szerokość w liniach rozgraniczających zmienna min. 10 m.

4. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się.

5. 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 i infrastruktury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym;
- 3) ujednoczenie i zharmonizowanie kolorystyki i materiałów użytych do budowy nawierzchni, obiektów małej architektury (latarnie, ławki, kosze, tablice informacyjne) oraz budowli i infrastruktury technicznej (szafki energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, stacje trafo);
- 4) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami 10 m.

§ 24. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10KD (pow. 2,0820 ha): teren komunikacji drogowej publicznej.

2. W ramach przeznaczenia zezwala się na lokalizowanie:

- 1) jezdni o szerokości min. 7 m;
- 2) chodników;
- 3) ścieżek rowerowych;
- 4) miejsc parkingowych;
- 5) zatok autobusowych;
- 6) obiektów małej architektury;
- 7) infrastruktury technicznej.

3. Szerokość w liniach rozgraniczających zmienna min. 10 m.

4. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się.

5. 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 i infrastruktury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym;
- 3) ujednoczenie i zharmonizowanie kolorystyki i materiałów użytych do budowy nawierzchni, obiektów małej architektury (latarnie, ławki, kosze, tablice informacyjne) oraz budowli i infrastruktury technicznej (szafki energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, stacje trafo);

4) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami 12 m.

6. Z uwagi na sąsiedztwo terenu 10KD z obszarem kolejowym, znajdującym się poza granicami planu, należy zachować odległości i ograniczenia wynikające z przepisów dotyczących transportu kolejowego.

7. Część terenu 10KD, zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat). Zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oznaczony jest na rysunku planu. Zasady zagospodarowania terenu zgodnie z § 7 ust. 3.

8. W przypadku realizacji inwestycji, z uwagi na obszar szczególnego zagrożenia powodzią nakazuje się stosowanie materiałów odpornych na działanie wody.

§ 25. 1. Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11IE (o pow. 0,0262 ha): teren elektroenergetyki.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejącą funkcję i zabudowę;
- 2) maksymalna wysokość obiektów 5 m.

§ 26. 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 poszczególnych terenów w granicach planu w następujących wysokościach:

Oznaczenie przeznaczenia terenu	Stawka procentowa
MW, U-P, U-PS	30
Z, KOP, KR, KD, IE	0,1

Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 27. 1. W granicach opracowania planu tracą moc przepisy:

- 1) uchwały nr VI/39/99 Rady Miasta Ełku z dnia 12 marca 1999 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu po byłym przedsiębiorstwie „Lenpol” zwanym „Ełk - Lenpol”, (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 180);
- 2) uchwały nr XX.203.16 Rady Miasta Ełku z dnia 23 czerwca 2016 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego „Ełk – Lenpol II” (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 3259).

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.

1) termin wyłożenia do publicznego wglądu od 13 października 2025 r. do 12 listopada 2025 r. z terminem składania uwag do 26 listopada 2025 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Elku w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Elku w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uzasadnienie
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	16.10.2025 r.	K.W.	Problem z dostępem do drogi publicznej, który ma działka nr 2160/42		1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 5U-P (pow. ha): teren usług lub produkcji. 2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, zezwala się na lokalizowanie: 1) zabudowy usługowej o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m ² (m.in. budynków i urządzeń związanych z działalnością handlową, usługową i rzemieślniczą), 2) zabudowy produkcyjnej (budynków i urządzeń związanych z przemysłem, składem i magazynowaniem), 3) zabudowy pomocniczej związanej z prowadzoną działalnością (m.in. budowli, budynków technicznych, administracyjnych, socjalnych, dozoru), 4) wiat, 5) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych, 6) istniejącą na terenie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną adaptuje się z koniecznością zachowania wskaźników i parametrów, o których mowa w ust. 3 3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%, 2) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: od 0,2 do 1,8, 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%, 4) wysokość zabudowy: a) usługowej i produkcyjnej: minimalna: 3 m, maksymalna: 12 m; liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 3 b) pomocniczej i wiat: minimalna: 2 m, maksymalna: 4 m; liczba kondygnacji nadziemnych: 1 c) obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna: dowolna, maksymalna: 10 m d) dopuszcza się realizację obiektów budowlanych o większej wysokości, jeżeli podyktowane to będzie względami produkcyjno-technologicznymi, lecz nie wyższej niż 15 m e) dopuszcza się podpiwniczenia budynków 5) zakazuje się gromadzenia i składowania odpadów technologicznych na terenie odkrytym, poza obiektami do tego przeznaczonymi. 6) geometria dachów: a) dla budynków związanych z działalnością usługową i produkcyjną: symetryczne i jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 30° lub płaskie		X			Uwagi wnioskodawców mają na celu zapewnienie dostępu do drogi działce nr 2160/42, lecz dostęp do niej poprzez działkę nr 2160/41 nie jest jedynym sposobem jej skomunikowania. Istnieją dwie inne możliwości: - z drogi oznaczonej w projekcie plany symbolem 10 KD prostopadłe do północnej granicy działki wnioskodawcy poprzez działki miejskie nr 2157/8 i 2160/41, - z terenu parkingów, oznaczonego w projekcie planu symbolem 7KOP, równoległe do północnej granicy działki wnioskodawcy, przez działki miejskie nr 2157/8 i 2160/41.
2.	16.10.2025 r.	B.K.	Wnosi o zagwarantowanie działce nr 2160/42 dostępu do drogi publicznej 9KD	Teren oznaczony 5UP			X		Z punktu widzenia gospodarki nieruchomościami wydzielone odrębnej drogi wewnętrznej z działki nr 2160/41 spowoduje ograniczenia w gospodarowaniu tym terenem. W takim przypadku nie będzie możliwy podział działki nr 2160/41 na dwie części i zbycie ich na rzecz właścicieli nieruchomości przyległych. Pozostawienie przeznaczenia tej działki pod usługi i produkcję pozwoli na większą elastyczność w zakresie jej podziału geodezyjnego i ewentualną sprzedaż.	
3.	17.10.2025 r.	B.K. jako pełnomocnik M.K.	Wnosi o wyodrębnienie z kwartału 5UP drogi wewnętrznej, która ma za zadanie połączenie działki nr 2160/42 z drogą publiczną, oznaczoną w projekcie nowego planu symbolem 9KD, przez działkę nr 2160/41. Działka nr 2160/41 w starym (obowiązującym planie*) była jedyną drogą dojazdową do działki nr 2160/42. Wymagana szerokość drogi wewnętrznej				X			

			powinna wynosić ok. 14 m z uwagi na konieczność manewrowania samochodami ciężarowymi. * uwaga własna		<p>b) dla budynków mieszkalnych (adaptowanych) symetryczne o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°.</p> <p>7) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:</p> <p>a) materiały: pokrycia bitumiczne oraz blaszane,</p> <p>b) kolorystyka: odcienie szarości, brązu lub czerwieni,</p> <p>c) dla dachów płaskich nie ustala się.</p> <p>8) w granicach terenu przebiegają podziemne kolektory kanalizacji sanitarnej i deszczowej, oznaczone graficznie na rysunku planu jako pasy technologiczne. Lokalizacja obiektów budowlanych w sąsiedztwie ww. urządzeń infrastruktury technicznej, na podstawie przepisów odrębnych.</p> <p>9) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.</p> <p>4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:</p> <p>1) dostępność drogową: z terenu komunikacji drogowej publicznej 9KD,</p> <p>2) minimalne wymagania parkingowe zgodnie z ustaleniami § 9, ust. 4-6.</p> <p>5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami § 10.</p>				
--	--	--	---	--	---	--	--	--	--

1) termin wyłożenia do publicznego wglądu od 23 marca 2026 r. do 21 kwietnia 2026 r. z terminem składania uwag do 5 maja 2026 r.

L p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Elku w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Elku w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uzasadnienie
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	

1	31.03.2026 r.	B.K. jako pełnomocnik M.K.	Wnosi o umożliwienie nabycia części działki nr 2160/4 w drodze bezprzetargowej celem skomunikowania własnej działki z drogą publiczną ul. Towarową. Uwaga dotyczy pasa o szerokości 14 m.	Teren oznaczony SUP	<p>1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 5U-P (pow. ha): teren usług lub produkcji.</p> <p>2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, zezwala się na lokalizowanie:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) zabudowy usługowej o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m² (m.in. budynków i urządzeń związanych z działalnością handlową, usługową i rzemieślniczą), 2) zabudowy produkcyjnej (budynków i urządzeń związanych z przemysłem, składem i magazynowaniem), 3) zabudowy pomocniczej związanej z prowadzoną działalnością (m.in. budowli, budynków technicznych, administracyjnych, socjalnych, dozoru), 4) wiat, 5) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych, 6) istniejącą na terenie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną adaptuje się z koniecznością zachowania wskaźników i parametrów, o których mowa w ust. 3 <p>3. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%, 2) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: od 0,2 do 1,8, 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%, 4) wysokość zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> a) usługowej i produkcyjnej: minimalna: 3 m, maksymalna: 12 m; liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 3 b) pomocniczej i wiat: minimalna: 2 m, maksymalna: 4 m; liczba kondygnacji nadziemnych: 1 c) obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna: dowolna, maksymalna: 10 m d) dopuszcza się realizację obiektów budowlanych o większej wysokości, jeżeli podyktowane to będzie względami produkcyjno-technologicznymi, lecz nie wyższej niż 15 m e) dopuszcza się podpiwniczenia budynków <p>5) zakazuje się gromadzenia i składowania odpadów technologicznych na terenie odkrytym, poza obiektami do tego przeznaczonymi.</p> <p>6) geometria dachów:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) dla budynków związanych z działalnością usługową i produkcyjną: symetryczne i jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 30° lub płaskie b) dla budynków mieszkalnych (adaptowanych) symetryczne o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°. <p>7) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) materiały: pokrycia bitumiczne oraz blaszane, b) kolorystyka: odcienie szarości, brązu lub czerwieni, c) dla dachów płaskich nie ustala się. <p>8) w granicach terenu przebiegają podziemne kolektory kanalizacji sanitarnej i deszczowej, oznaczone graficznie na rysunku planu jako pasy technologiczne. Lokalizacja obiektów budowlanych w sąsiedztwie ww. urządzeń infrastruktury technicznej, na podstawie przepisów odrębnych.</p> <p>9) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.</p> <p>4. Zasady kształtowania systemów komunikacji:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) dostępność drogową: z terenu komunikacji drogowej publicznej 9KD, 2) minimalne wymagania parkingowe zgodnie z ustaleniami § 9, ust. 4-6. <p>5. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami § 10.</p>		X			Uwaga wnioskodawcy dotyczy sprawy z zakresu gospodarki nieruchomościami, zatem wykracza poza kompetencje planu miejscowego.
---	---------------	----------------------------	---	---------------------	---	--	---	--	--	---

Załącznik nr 3 do uchwały nr

Rady Miasta Ełku

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 Ełk - Towarowa

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 poz. 538) 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 (j.t. Dz.U. z 2026 r. poz. 538) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

I. Obszar objęty opracowaniem planu miejscowego ma powierzchnię ok. 12,52 ha i ograniczony jest: od północy rzeką Ełk i terenami kolejowymi, od południa ulicą Towarową, od zachodu terenem cmentarza komunalnego, od wschodu terenem kolejowym.

Przystąpienie do opracowania planu zostało zainicjowane przez Prezydenta Miasta Ełku w związku z potrzebą dokonania zmiany w ustalonym układzie komunikacyjnym w obowiązujących planach „Ełk - Lenpol” i „Ełk – Lenpol II”. Obszar opracowania sąsiaduje z terenem kolejowym, w granicach którego przebiega linia Rail Baltica o znaczeniu międzynarodowym. Budowa trasy kolejowej związana jest z dużymi modyfikacjami układu komunikacyjnego, w szczególności zmianą przebiegu ulicy Towarowej oraz lokalizacji skrzyżowania drogowo-kolejowego.

II. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Towarowa” został sporządzony na podstawie uchwały Rady Miasta Ełku nr LI.532.2023 z dnia 22 lutego 2023 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Ełk - Towarowa”.

W trakcie procedury planistycznej projekt plan był dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu:

1) od 13 października 2025 r. do 12 listopada 2025 r. z terminem składania uwag do 26 listopada 2025 r.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się 16 października 2025 roku. W trakcie wyłożenia wpłynęły 3 uwagi do projektu planu.

2) od 23 marca 2026 r. do 21 kwietnia 2026 r. z terminem składania uwag do 5 maja 2026 r.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się 31 marca 2026 roku. W trakcie wyłożenia wpłynęła 1 uwaga do projektu planu.

III. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku, przyjętym uchwałą nr XXXVI.362.2021 Rady Miasta Ełku z dnia 24 listopada 2021 roku; teren objęty opracowaniem planu położony jest w kwartałach oznaczonych na rysunku studium „Polityka przestrzenna” symbolami C3 i E3.

Strefa C - Ekonomiczna

C2, C3 - kwartał C2 sąsiaduje od północy z zabudową mieszkalno – usługową, od wschodu z pasem drogi krajowej nr 65 (ul. Przemysłowej), od południa z linią kolejową wąskotorową, a od zachodu z terenami niezagospodarowanej zieleni nadrzecznej. Kwartał C3 sąsiaduje od północy z linią kolejową wąskotorową, od wschodu z pasem drogi krajowej nr 65 (ul. Przemysłowej), od południa z zabudową usługowo – handlową, a od zachodu z terenami niezagospodarowanej zieleni nadrzecznej. Część obszaru objęta jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego: kwartał C2 - 2 Podstrefy Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Ełku, natomiast kwartał C3 - „Ełk – Lenpol”, „Ełk – Lenpol II” i „Ełk – Strefowa”.

Tereny zainwestowane to przede wszystkim zabudowa produkcyjna, usługowo-handlowa i magazynowo - składowa oraz zabudowa przemysłowa, związana z Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej w Ełku, położona w granicach kwartału C3. Występuje tu również rozproszona zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Kwartały obejmują drogę krajową nr 65 - ul. Przemysłową, przez którą przebiega główny ruch tranzytowy miasta Ełku. Ponadto w północnej części kwartału C3 zlokalizowany jest cmentarz komunalny, którego powierzchnia obejmuje ok. 5 ha.

W granicach kwartałów dopuszcza się następujące funkcje:

- produkcyjna,
- usługowa,
- magazynowo – składowa,
- cmentarz.

Kwartał położony jest w obszarze Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, co pozwala na korzystanie z preferencyjnych warunków rozwoju przedsiębiorstw. Należy dążyć do utrzymania atrakcyjności inwestycyjnej tych terenów i zapewnienia obsługi technicznej w postaci sieci uzbrojenia terenu i komunikacji.

Ze względu na uciążliwości powodowane między innymi przez nadmierny hałas samochodowy oraz funkcjonowanie zakładów produkcyjnych, na przedmiotowym obszarze nie przewiduje się lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej. Istniejące budynki mieszkalne adaptuje się z możliwością rozbudowy wyłącznie w granicach istniejącej nieruchomości.

Nowe budynki oraz budynki podlegające nadbudowie nie mogą przekraczać wysokości trzech kondygnacji nadziemnych. Zainwestowanie nowych terenów może nastąpić po wyprzedzającym bądź równoległym wykonaniu dróg dojazdowych i uzbrojenia terenu. Przy zagospodarowaniu tego obszaru należy przewidzieć parkingi i tereny zieleni towarzyszącej.

Teren cmentarza należy użytkować zgodnie z jego przeznaczeniem, dopuszczając tam usługi związane z funkcją terenu (np. sprzedaż kwiatów czy zniczy). Istniejącą w obrębie cmentarza zabudowę adaptuje się z możliwością dalszej rozbudowy o wysokości maksymalnie dwóch kondygnacji nadziemnych. Zagospodarowanie obszaru wokół cmentarza należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, określającymi wymagania sanitarne dla terenów cmentarzy.

Zachodnia część strefy graniczy z terenami linii kolejowej, w związku z czym wszystkie zamierzenia inwestycyjne w sąsiedztwie terenów kolejowych winny spełniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych.

Kwartał położony jest w obszarze, na którym dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, zgodnie z ust. 34 niniejszego opracowania.

Strefa E – Nadrzeczna

E3 - granice kwartału wyznacza od północy ul. Suwalska, od wschodu tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej i usługowo – produkcyjnej, od zachodu osiedle mieszkaniowe jednorodzinne „Zatorze” oraz obszary kolejowe od południowego zachodu. Część kwartału jest objęta ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Lenpol”, „Ełk – Lenpol II” oraz obszar 2 Podstrefy Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Ełku.

Teren położony jest wzdłuż brzegu rzeki Ełk, jego zagospodarowanie to zieleń nieurządzona, naturalna, tworząca system przyrodniczy miasta Ełku. Przez kwartał przepływa rzeka Ełk.

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- wody powierzchniowe płynące,
- rekreacyjno-wypoczynkowa,
- zieleni.

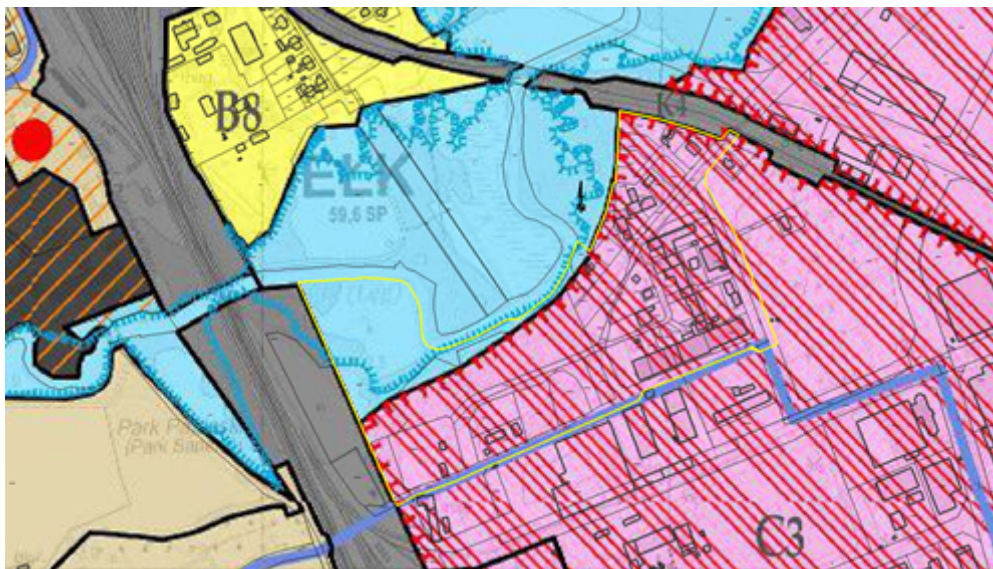
Należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni, zwracając szczególną uwagę na ekspozycję rzeki Ełk. Ze względu na uwarunkowania na całym obszarze występuje zakaz zabudowy kubaturowej. Dopuszcza się realizację parków i zieleńców z możliwością budowy szlaku pieszo – rowerowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą (przystanki rowerowe, ławki, oświetlenie).

Należy również pielęgnować i regularnie uzupełniać nasadzenia złożone z rodzimych gatunków drzew i krzewów.

Część terenu, sąsiadującego z rzeką Ełk, zlokalizowana jest w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi, co powoduje konieczność stosowania się do nakazów i zakazów wynikających z przepisów odrębnych. Sposób zagospodarowania tego kwartału powinien uwzględniać możliwość występowania zagrożenia powodziowego.

Kwartał w całości wchodzi w skład systemu przyrodniczego miasta.

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku - granice opracowania planu oznaczono kolorem żółtym.



Założenia do planu są spójne z polityką przestrzenną miasta Elku, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Elku, przyjętego uchwałą nr XXXVI.362.2021 Rady Miasta Elku z dnia 24 listopada 2021 roku w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Elku.

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