



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia środa, 29 kwietnia 2026 r.

Poz. 1811

### UCHWAŁA NR XX.204.2026 RADY MIASTA EŁKU

z dnia 25 marca 2026 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ełk – 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) 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 – Zielona Przestrzeń dla obszaru o powierzchni 0,9 ha w granicach określonych na rysunku planu.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Ełk – 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 Ełk – 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 m<sup>2</sup>;
- 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 i 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**

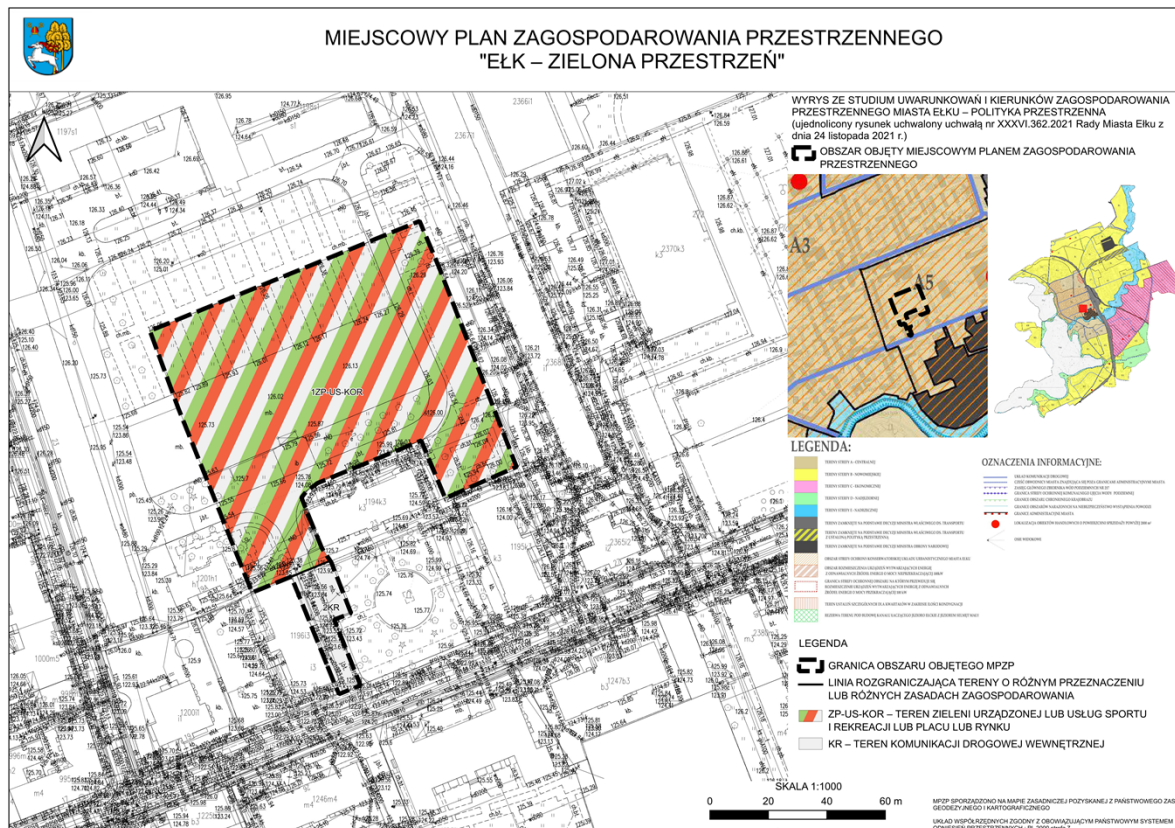
§ 18. 1. W granicach opracowania planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ełk – Brama Mazur II, przyjętego uchwałą nr V.56.15 Rady Miasta Ełku z dnia 31 marca 2015 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ełk – Brama Mazur” zwanej „Ełk 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 XX.204.2026  
Rady Miasta Ełku z dnia 25 marca 2026 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XX.204.2026  
Rady Miasta Ełku  
z dnia 25 marca 2026 r.

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

Stwierdza się, że do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ełk – 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 XX.204.2026  
Rady Miasta Ełku  
z dnia 25 marca 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 – 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 XX.204.2026

Rady Miasta Ełku

z dnia 25 marca 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**