



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia piątek, 5 czerwca 2026 r.

Poz. 2282

UCHWAŁA NR XXX/219/2026 RADY GMINY EŁK

z dnia 29 kwietnia 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębach Nowa Wieś Ełcka oraz Zdunki, zwanego „Tereny Inwestycyjne II”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr LXVIII/523/2022 Rady Gminy Ełk z dnia 29 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębach Nowa Wieś Ełcka oraz Zdunki, zwanego „Tereny Inwestycyjne II”, po stwierdzeniu, że projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk” (ujednolicona forma przyjęta uchwałą Nr LXXI/550/2023 Rady Gminy Ełk z dnia 27 lutego 2023 r.), Rada Gminy Ełk uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem miejscowym”, obejmuje obszar o powierzchni ok. 38,64 ha, położony w gminie Ełk w obrębach Nowa Wieś Ełcka oraz Zdunki, którego granice określone zostały w części graficznej planu miejscowego, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. W skład obszaru objętego planem miejscowym wchodzi grunty: orne klasy IIIb (pow. ok. 1,52 ha), orne klasy IVa (pow. ok. 4,49 ha), orne zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych klasy IVa (pow. ok. 0,26 ha), orne klasy IVb (pow. ok. 13,02 ha), rolne zabudowane klasy IVb (pow. ok. 0,18 ha), łąki klasy IV (pow. ok. 0,03 ha), pastwiska klasy IV (pow. ok. 0,13 ha), łąki klasy V (pow. ok. 1,02 ha), pastwiska klasy V (pow. ok. 0,52 ha), łąki klasy VI (pow. ok. 0,46 ha), pastwiska klasy VI (pow. ok. 5,39 ha), orne klasy V (pow. ok. 4,89 ha), orne pod rowami klasy V (pow. ok. 0,03 ha), pastwiska zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych klasy IV (pow. ok. 0,04 ha), leśne klasy IV (pow. ok. 0,41 ha), leśne klasy V (pow. ok. 2,48 ha).

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna planu miejscowego w skali 1:1000, będący integralną częścią uchwały i stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 3. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12°;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w części graficznej planu miejscowego, poza którą nie może wykraczać żaden element budynku;
- 3) powierzchni użytkowej usług – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową budynku przeznaczoną na usługi; do powierzchni użytkowej usług nie wlicza się: garaży, pomieszczeń gospodarczych, pomieszczeń technicznych, pomieszczeń higieniczno-sanitarnych oraz powierzchni komunikacji;
- 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw, innych niż ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego dotyczące obszaru objętego planem miejscowym;
- 5) uchwał – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę.

3. Pojęcia i określenia użyte w planie miejscowym, a niezdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§ 4.1. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujące oznaczenia graficzne stanowiące obowiązujące ustalenia planu miejscowego:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiar podany w metrach;
- 5) pas zieleni izolacyjnej;
- 6) określenie przeznaczenia terenów, zgodnie z § 5.

2. Pozostałe oznaczenie graficzne jest informacyjnym oznaczeniem planu miejscowego.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren usług, dla terenu 1U;
- 2) teren usług lub produkcji, dla terenu 1U-P;
- 3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, dla terenu 1KR;
- 4) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, dla terenu 1RN;
- 5) teren lasu, dla terenów: 1L, 2L, 3L;
- 6) teren zieleni naturalnej, dla terenów: 1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN.

§ 6. Plan miejscowy nie określa:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak takich obiektów;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak takich przestrzeni;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak takich obszarów i obiektów;

- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów lub ograniczeń w ich użytkowaniu, ze względu na brak takich terenów;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak terenów, dla których jest potrzeba określania tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się obowiązek lokalizacji zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zwymiarowanymi i określonymi w części graficznej planu miejscowego.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) na terenie 1U zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem:
 - a) inwestycji celu publicznego,
 - b) inwestycji, dla których nie było potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,
 - c) inwestycji, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego negatywnego wpływu na środowisko;
- 4) dla pasa zieleni izolacyjnej:
 - a) zakaz realizacji zabudowy, z wyjątkiem: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ekranów akustycznych,
 - b) nakaz realizacji i utrzymania zróżnicowanej zieleni, w szczególności zieleni wysokiej w formie zadrzewień.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja, w liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 5 miejsc pracy;
- 2) realizację miejsc do parkowania w formie parkingu lub garażu, w tym garażu wbudowanego;
- 3) dla liczby miejsc do parkowania, ustalonych na podstawie pkt 1, obowiązek realizacji miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 10. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, z zastrzeżeniem ust. 2, dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości dla terenów 1U, 1U-P ustala się:

- 1) powierzchnię nie mniejszą niż 2500 m²;
- 2) szerokość frontu nie mniejszą niż 35 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°.

2. Ustalenia, o których mowa w ust. 1, nie dotyczą wydzielen pod infrastrukturę techniczną.

3. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dla systemu komunikacji:

- a) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę 1KR,
 - b) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem miejscowym z drogi 1KR lub drogi gminnej zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dla systemu infrastruktury technicznej:
- a) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz powiązanie z zewnętrznym układem infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji przeznaczenia terenu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli infrastruktury technicznej: 12,0 m,
 - c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - e) odprowadzanie ścieków poprzez sieć kanalizacyjną, przy czym dopuszcza się odprowadzanie ścieków poprzez indywidualne urządzenia gromadzenia lub oczyszczanie ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez kanalizację deszczową lub zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki, w szczególności retencji wód, np. w formie zbiorników retencyjnych,
 - g) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła, w tym odnawialnych źródeł energii cieplnej,
 - h) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub indywidualnych źródeł gazu,
 - i) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych źródeł energii, w tym odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,
 - j) gromadzenie i wywóz odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi i przyjętą polityką gminy w tym zakresie.

§ 12. Stawkę procentową opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się w wysokości:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami: U, U-P;
- 2) 1% dla terenów oznaczonych symbolami: KR, RN, L, ZN.

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe**

§ 13. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1U (pow. ok. 6,00 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług;
- 2) przeznaczenie wykluczone – teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
- 3) przeznaczenie uzupełniające – teren komunikacji drogowej wewnętrznej w formie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 10,0 m;
- 4) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację budynków: usługowych, gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 20,0 m,
 - b) dopuszcza się podpiwniczenie budynku,
 - c) geometria dachów: dachy budynków płaskie, jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;

6) zasady zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
- b) w pasie zieleni izolacyjnej obowiązują zasady określone w § 8 pkt 4,
- c) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,6,
- d) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,1,
- e) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
- g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 2500 m²,
- h) miejsca do parkowania zgodnie z § 9;

7) obsługa komunikacyjna z drogi 1KR.

§ 14. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1U-P** (pow. ok. 19,32 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług lub produkcji;
- 2) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren elektrowni wiatrowej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające – teren komunikacji drogowej wewnętrznej w formie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 10,0 m;
- 4) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację budynków: usługowych, produkcyjnych, składowych, magazynowych, gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 40,0 m,
 - b) dopuszcza się podpiwniczenie budynku,
 - c) geometria dachów: dachy budynków płaskie, jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°,
- 6) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,6,
 - c) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,1,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 2500 m²,
 - g) miejsca do parkowania zgodnie z § 9;
- 7) obsługa komunikacyjna z drogi 1KR lub drogi gminnej przyległej do terenu, zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym.

§ 15. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1KR** (pow. ok. 1,50 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli: 12,0 m;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego.

§ 16. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1RN** (pow. ok. 2,13 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) obsługa komunikacyjna: z drogi 1KR lub drogi gminnej przyległej do terenu, zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym poprzez teren 1U-P.

§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: **1L** (pow. ok. 0,36 ha), **2L** (pow. ok. 0,41 ha), **3L** (pow. ok. 2,12 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren lasu;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu oznaczonego symbolem 1L: z drogi 1KR lub drogi gminnej przyległej do terenu, zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym poprzez teren 1U-P,
 - b) terenu oznaczonego symbolem 2L: z drogi 1KR lub drogi gminnej przyległej do terenu, zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym poprzez teren 1U-P,
 - c) terenu oznaczonego symbolem 3L: z drogi 1KR lub drogi gminnej przyległej do terenu, zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym poprzez teren 1U-P lub teren 1U.

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: **1ZN** (pow. ok. 0,13 ha), **2ZN** (pow. ok. 5,97 ha), **3ZN** (pow. ok. 0,13 ha), **4ZN** (pow. ok. 0,31 ha), **5ZN** (pow. ok. 0,11 ha), **6ZN** (pow. ok. 0,24 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni naturalnej;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) nakaz utrzymania zróżnicowanej zieleni, w szczególności zieleni wysokiej w formie zadrzewień.

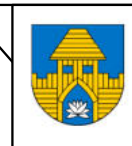
Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ełk.

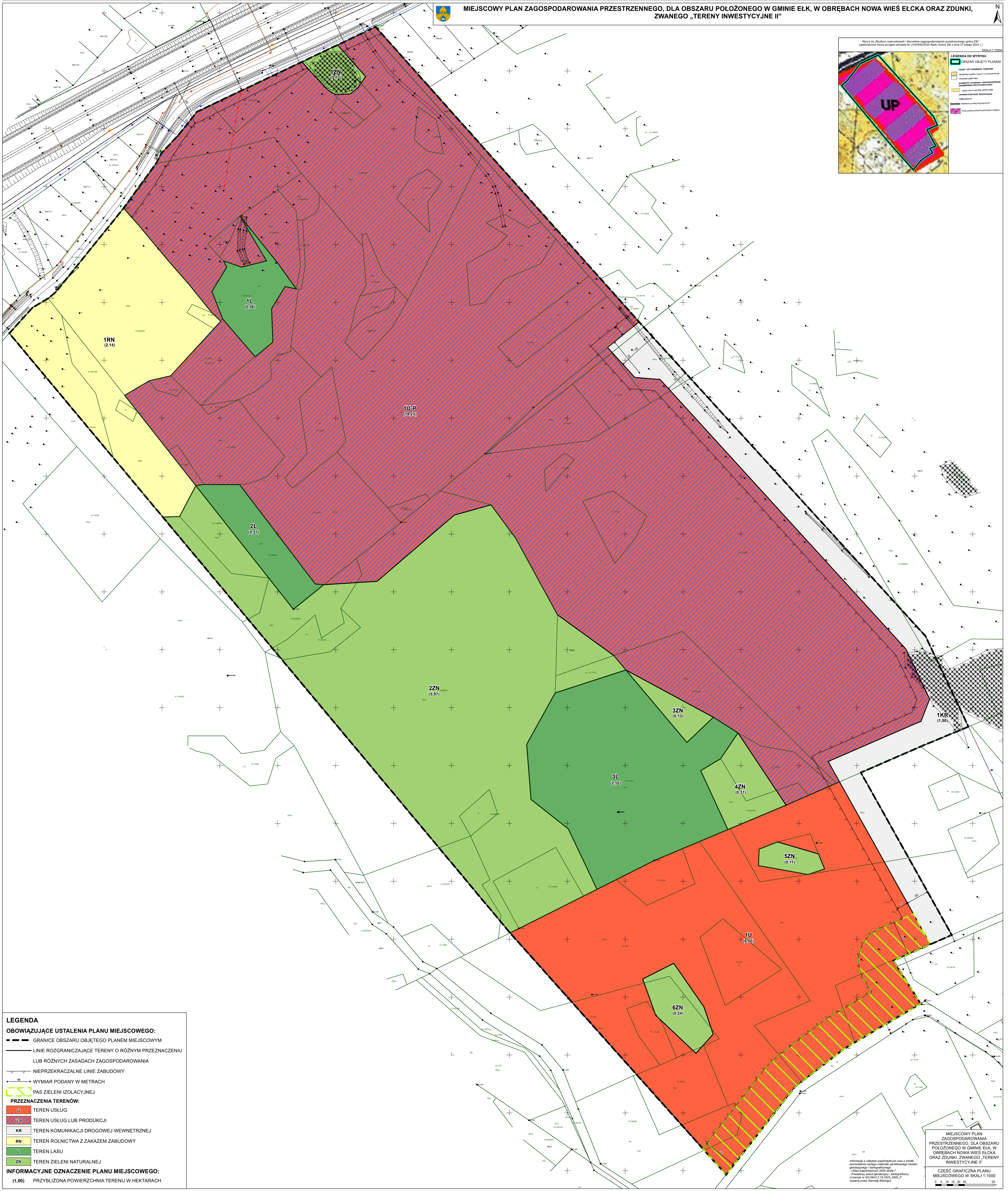
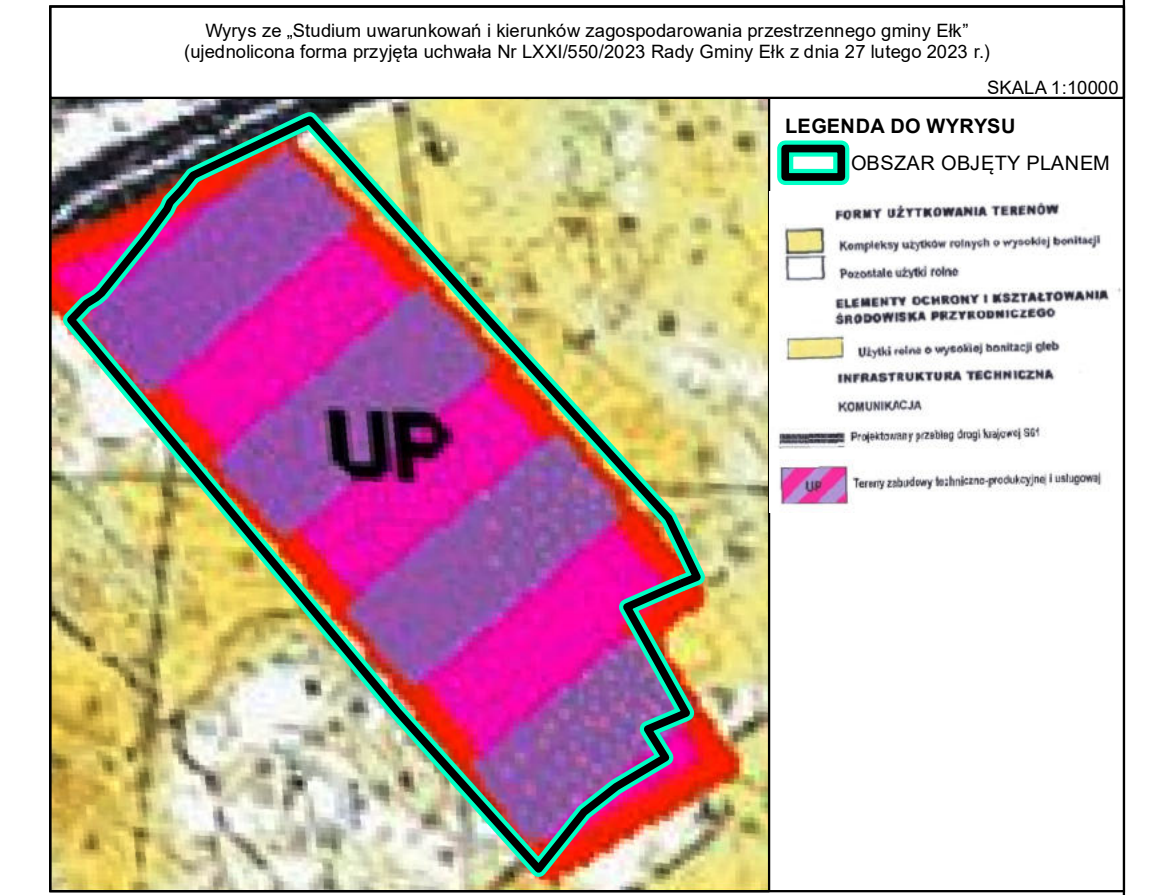
§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Ełk

Bogdan Jurczyk



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W GMINIE ELK, W OBRĘBACH NOWA WIEŚ ELCKA ORAZ ZDUNKI, ZWANEGO „TERENY INWESTYCYJNE II”



LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO:

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- WYMIAR PODANY W METRACH
- PAS ZIELENI IZOLACYJNEJ

PRZEZNACZENIA TERENÓW:

- TEREN USŁUG
- TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI
- TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- TEREN LASU
- TEREN ZIELENI NATURALNEJ

INFORMACYJNE OZNACZENIE PLANU MIEJSCOWEGO:

(1,00) PRZYBLIŻONA POWIERZCHNIA TERENU W HEKTARACH

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W GMINIE ELK, W OBRĘBACH NOWA WIEŚ ELCKA ORAZ ZDUNKI, ZWANEGO „TERENY INWESTYCYJNE II”

Informacje o użyciu współrzędnych oraz o źródle geodezyjnym: Użyto współrzędnych 2000, skala 7. Plan został sporządzony i zaakceptowany (zgodnie z DN 0442 z 19.02.2005, 2006, system przez Słoneczny Element)

CZĘŚĆ GRAFICZNA PLANU MIEJSCOWEGO W SKALI 1:1000

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXX/219/2026
Rady Gminy Ełk
z dnia 29 kwietnia 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), Rada Gminy Ełk zarządza, co następuje:

W związku z brakiem uwag do projektu planu miejscowego, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 20 lutego 2026 r. do 13 marca 2026 r. w r., z możliwością składania uwag do dnia 27 marca 2026 r., nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXX/219/2026

Rady Gminy Ełk

z dnia 29 kwietnia 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), Rada Gminy Ełk zarządza, co następuje:

- 1) inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające w szczególności na: budowie, modernizacji, rozbudowie, przebudowie infrastruktury technicznej, zostaną przeprowadzone w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne;
- 2) nie określa się harmonogramu realizacji inwestycji, wymienionych w pkt 1;
- 3) inwestycje, wymienione w pkt 1, będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej oraz z innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXX/219/2026

Rady Gminy Ełk

z dnia 29 kwietnia 2026 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne

Uzasadnienie

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębach Nowa Wieś Ełcka oraz Zdunki, zwanego „Tereny Inwestycyjne II” został sporządzony na podstawie uchwały Nr LXVIII/523/2022 Rady Gminy Ełk z dnia 29 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru.

2. Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni 38,64 ha.

3. W związku z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 9 października 2025 r., które stało się prawomocne, ponowiono czynności procedury planistycznej w zakresie niezbędnym do doprowadzenia projektu planu do zgodności z przepisami prawa, stosownie do art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponowienie procedury wynikało w szczególności z konieczności zapewnienia zgodności granic obszaru objętego planem miejscowym z uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu. W ramach ponowionej procedury przeprowadzono wymagane czynności, w tym ponowne opiniowanie i uzgadnianie projektu planu z właściwymi organami i instytucjami, a także wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu.

4. W granicach obszaru objętego planem aktualnie nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

5. Projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk” (ujednolicona forma przyjęta uchwałą Nr LXXI/550/2023 Rady Gminy Ełk z dnia 27 lutego 2023 r.).

6. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1094 z późn. zm.). Należy zwrócić uwagę, że dla prowadzonej procedury planistycznej mają zastosowanie przepisy przejściowe określone w art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w szczególności art. 67 ust. 3 pkt 1, ponieważ przed dniem wejścia w życie tej ustawy nie wystąpiono o opinie i uzgodnienia. W związku z tym, w zakresie procedury wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz rozpatrzenia uwag, zastosowanie mają przepisy obowiązujące przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. Zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021 r. poz. 2404).

7. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: zostały spełnione poprzez regulacje projektu planu zawarte w części opisowej uchwały, jak również na części graficznej planu, na którym jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach, gdzie dopuszczono zabudowę ustalono linie zabudowy. W części opisowej uchwały regulacje odnoszące się do opisywanego zagadnienia zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe: zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w ustaleniach ogólnych uchwały;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w ustaleniach ogólnych uchwały;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: zostały spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach ogólnych uchwały;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: zostały spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach ogólnych uchwały;

6) walory ekonomiczne przestrzeni: zostały uwzględnione poprzez przeznaczenie pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, terenów sąsiadujących z istniejącą zabudową, powiązanych z układem komunikacyjnych, posiadających częściowe uzbrojenie w infrastrukturę techniczną;

7) prawo własności: zostało uwzględnione poprzez ustalone w planie linie rozgraniczające z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności. Jedynie w przypadku niemożności prowadzenia linii rozgraniczających po granicach istniejących podziałów geodezyjnych były one wyznaczone inaczej;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: zostały uwzględnione – plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Ponadto, projekt planu został przekazany do uzgodnienia z odpowiednimi instytucjami, które nie zgłosił żadnych wniosków i uwag w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego: zostały uwzględnione przez zapewnienie warunków dostępności do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

a) ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało zamieszczone w prasie lokalnej, wywieszono na tablicach oraz na stronie internetowej tut. Urzędu,

b) w terminie określonym ww. ogłoszeniu i obwieszczeniu nie złożono żadnych wniosków zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

c) ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało zamieszczone w prasie lokalnej, wywieszono na tablicach oraz na stronie internetowej tut. Urzędu,

d) w terminie określonym ww. ogłoszeniu i obwieszczeniu nie złożono żadnych uwag;

12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę przewidują możliwość rozbudowy sieci wodociągowej.

13) ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, dokonano oceny wagi interesu publicznego i interesów prywatnych (w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania). Na potrzeby opracowanego planu miejscowego uwzględnione zostały dostępne opracowania ekofizjograficzne oraz opracowane zostały prognozy: oddziaływania na środowisko oraz skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;

14) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

15) ustalenia planu miejscowego umożliwiają przemieszczania się pieszych i rowerzystów.

8. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zgodnie z uchwałą nr LXXXVII/696/2024 Rady Gminy Ełk z dnia 28 marca 2024 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wszystkie obowiązujące plany miejscowe wypełniają postanowienia określone w art. 15 ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jednak mogą wymagać aktualizacji w związku ze zmianami przepisów prawnych innych niż z zakresu planowania przestrzennego.

9. Wpływ na finanse publiczne – na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu planu prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, że realizacja ustaleń planu miejscowego może skutkować wpływami do budżetu gminy, w szczególności z tytułu podatku od nieruchomości oraz opłaty planistycznej.

Potencjalne wydatki gminy mogą być związane z ewentualną rozbudową infrastruktury technicznej, jednak ich zakres nie jest przesądzony, gdyż dopuszczone są również rozwiązania indywidualne. Należy również podkreślić, że zagospodarowanie terenów objętych planem miejscowym, będzie skutkowało dla gminy wieloma korzyściami niefinansowymi. Do korzyści z uchwalenia planu miejscowego należy zaliczyć stworzenie ram prawnych określających zagospodarowanie terenów o korzystnej lokalizacji dla nowych inwestycji, w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa.