

Uchwała Nr/...../.....
Rady Gminy Ełk
z dnia roku

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
dla obszaru „Ełk-Osada” w gminie Ełk

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) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 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), w związku z uchwałą Nr XVI/115/2025 Rady Gminy Ełk z dnia 28 kwietnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru „Ełk-Osada” w gminie Ełk, po stwierdzeniu, że projekt zmiany 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 uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru „Ełk-Osada” w gminie Ełk, zwana dalej „zmianą planu miejscowego”, obejmuje obszar o powierzchni ok. 61,44 ha, położony w gminie Ełk w obrębach POHZ Ełk i Chruściele, którego granice określone zostały w części graficznej zmiany planu miejscowego, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. W skład obszaru objętego zmianą planu miejscowego wchodzi następujące grunty rolne: orne klasy IIIa (pow. ok. ha), orne klasy IIIb (pow. ok. . ha), orne klasy IVa (pow. ok. ... ha), orne klasy IVb (pow. ok. ... ha), orne klasy V (pow. ok. ... ha), orne klasy VI (pow. ok. ... ha), łąki klasy IV (pow. ok. ... ha), pastwiska klasy IV (pow. ok. ... ha), grunty pod rowami na ornym klasy IV (pow. ok. ... ha).

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna zmiany planu miejscowego w skali 1:1000, będąca integralną częścią uchwały i stanowiąca załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu miejscowego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 3 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 zmiany 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 zmianą planu miejscowego;

- 5) uchwały – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 6) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalności usługowe spełniające wymogi ochrony środowiska, dla których nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, w rozumieniu przepisów odrębnych o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. Ponadto, do usług nieuciążliwych nie można zaliczyć działalności usługowej obejmującej: skup, przeładunek, przetwarzanie, handel złomem i innymi odpadami, utylizację odpadów medycznych, warsztaty samochodowe, stacje kontroli pojazdów, krematoria, spoielarnie zwłok zwierzęcych, handel realizowany w obiekcie handlowym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

2. Pojęcia i określenia użyte w zmianie planu miejscowego, 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 zmiany planu miejscowego zawiera następujące oznaczenia graficzne stanowiące obowiązujące ustalenia zmiany planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu miejscowego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) wymiar podany w metrach;
- 5) strefa zieleni;
- 6) określenie przeznaczenia terenów, zgodnie z § 5.

2. Część graficzna zmiany planu miejscowego zawiera następujące oznaczenie graficzne wynikające z przepisów odrębnych – obszar położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego.

3. Pozostałe oznaczenie graficzne jest informacyjnym oznaczeniem zmiany planu miejscowego.

§ 5. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla terenów: 1MN – 11MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dla terenu 1MW;
- 3) teren usług, dla terenu 1U;
- 4) teren usług lub zieleni urządzonej, dla terenów: 1U-ZP, 2U-ZP;
- 5) teren drogi dojazdowej, dla terenów: 1KDD, 2KDD;
- 6) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, dla terenów: 1KR – 4KR;
- 7) teren elektroenergetyki, dla terenów 1IE – 3IE;
- 8) teren zabudowy zagrodowej, dla terenów: 1RZM, 2RZM;
- 9) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, dla terenów: 1RN, 2RN;
- 10) teren zieleni urządzonej, dla terenu 1ZP.

2. Dla terenów, dla których ustalono więcej niż jedno przeznaczenie terenu, dopuszcza się ich realizowanie łącznie lub zamiennie w dowolnych proporcjach.

§ 6. Zmiana miejscowego planu nie określa:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak takich obiektów;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania 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;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów lub ograniczeń w ich użytkowaniu, ze względu na brak takich terenów;

- 4) 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 zmiany 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) dopuszczalne poziomy hałasu:
 - a) dla terenów MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - b) dla terenów MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) dla terenów RZM jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 3) dla strefy zieleni:
 - a) zakaz lokalizacji budynków,
 - b) nakaz zachowania istniejących zadrzewień,
 - c) uzupełnianie i kształtowanie zieleni w formie zróżnicowanej, obejmującej w szczególności zieleń wysoką i średnią (zadrzewienia i krzewy),
 - d) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz urządzeń rekreacyjno-sportowych.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w obszarze przestrzeni publicznej, obejmującym tereny KDD, ustala się zakaz realizacji tymczasowych obiektów usługowych.

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

- 1) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w granicach terenu inwestycji, w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 5 miejsc pracy w usługach;
- 2) realizację miejsc do parkowania w formie parkingu lub garażu, w tym garażu wbudowanego i podziemnego;
- 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.

§ 11. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu miejscowego, z zastrzeżeniem ust. 2, dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości, ustala się:

- 1) dla terenów MW, U:
 - a) powierzchnię nie mniejszą niż 1500 m²,
 - b) szerokość frontu nie mniejszą niż 40 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 10° do 170°;
- 2) dla terenów: MN, U-ZP:
 - a) powierzchnię nie mniejszą niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu nie mniejszą niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 10° do 170°.

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

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

4. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenów przeznaczonych na cele rolnicze, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami.

§ 12. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych uwzględnia się położenie obszaru objętego zmianą planu miejscowego w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego, dla którego obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 13. 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 drogi: 1KDD, 2KDD, 1KR, 4KR,
 - b) obsługę komunikacyjną obszaru objętego zmianą planu miejscowego z dróg: 1KDD, 2KDD, 1KR, 2KR, 3KR, 4KR lub dróg realizowanych w granicach terenów: 2IE, 3IE;
- 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) dopuszczenie skablowania istniejących napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
 - c) w sąsiedztwie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami zmiany planu miejscowego, z zachowaniem wymagań wynikających z przepisów odrębnych dotyczących sytuowania obiektów i urządzeń w pobliżu infrastruktury technicznej,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli infrastruktury technicznej: 30,0 m,
 - e) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - g) odprowadzanie ścieków poprzez sieć kanalizacyjną, przy czym dopuszcza się odprowadzanie ścieków poprzez indywidualne urządzenia gromadzenia lub oczyszczania ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) 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,
 - i) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła, w tym odnawialnych źródeł energii cieplnej,
 - j) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub indywidualnych źródeł gazu,
 - k) 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,
 - l) gromadzenie i wywóz odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi i przyjętą polityką gminy w tym zakresie.

§ 14. W zmianie planu miejscowego obowiązują stawki procentowe w wysokości 30%, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalenia szczegółowe

§ 15. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN** (pow. ok. 1,40 ha), **2MN** (pow. ok. 0,43 ha), **3MN** (pow. ok. 1,87 ha), **4MN** (pow. ok. 0,89 ha), **5MN** (pow. ok. 1,94 ha), **6MN** (pow. ok. 0,26 ha), **7MN** (pow. ok. 0,54 ha), **8MN** (pow. ok. 1,17 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej w formie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8,0 m,
 - b) teren usług w formie usług nieuciążliwych realizowanych w lokalu użytkowym budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację budynków: mieszkalnych jednorodzinnych, gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych;
- 4) dla budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej, szeregowej i grupowej dopuszcza się sytuowanie bezpośrednio przy granicy działki;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych: dwie, w tym druga stanowiąca poddasze użytkowe,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: jedna,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: 9,0 m,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: 6,0 m,
 - dla budowli: 6,0 m, z zastrzeżeniem § 13 pkt 2 lit. d,
 - c) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
 - d) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 20° do 45°,
 - główne połacie dachu symetryczne,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych dopuszcza się dachy płaskie,
 - pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachą lub blachodachówką w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, szarym, grafitowym lub czarnym,
 - dopuszcza się pokrycie dachów w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin,
 - tiret czwarte nie dotyczy dachów płaskich;
- 6) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną zmiany planu miejscowego,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m²; ustalenia nie dotyczą infrastruktury technicznej,
 - g) miejsca do parkowania zgodnie z § 10;
- 7) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu oznaczonego symbolem 1MN: z drogi 1KDD, 1KR lub drogi przyległej do terenu, zlokalizowanej poza granicami zmiany planu miejscowego,
 - b) terenu oznaczonego symbolem 2MN: z drogi przyległej do terenu, zlokalizowanej poza granicami zmiany planu miejscowego,
 - c) terenu oznaczonego symbolem 3MN: z drogi 1KDD, 2KR lub poprzez drogi realizowane w granicach terenu 2IE,
 - d) terenu oznaczonego symbolem 4MN: z drogi 3KR lub poprzez drogi realizowane w granicach terenu 2IE,
 - e) terenu oznaczonego symbolem 5MN: z drogi 2KR, 3KR lub poprzez drogi realizowane w granicach terenu 2IE,

- f) terenu oznaczonego symbolem 6MN: z drogi 2KR,
- g) terenu oznaczonego symbolem 7MN: z drogi 2KR,
- h) terenu oznaczonego symbolem 8MN: z drogi 2KDD, 2KR, 3KR.

§ 16. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: **9MN** (pow. ok. 3,16 ha), **10MN** (pow. ok. 1,19 ha), **11MN** (pow. ok. 0,97 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej w formie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8,0 m,
 - b) teren usług w formie usług nieuciążliwych realizowanych w lokalu użytkowym budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację budynków: mieszkalnych jednorodzinnych, gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych;
- 4) dla budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej, szeregowej i grupowej dopuszcza się sytuowanie bezpośrednio przy granicy działki;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych: dwie,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: jedna,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: 9,0 m,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: 6,0 m,
 - dla budowli: 6,0 m, z zastrzeżeniem § 13 pkt 2 lit. d,
 - c) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
 - d) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 20° do 45°,
 - główne połacie dachu symetryczne,
 - dopuszcza się dachy płaskie,
 - pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachą lub blachodachówką w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, szarym, grafitowym lub czarnym,
 - dopuszcza się pokrycie dachów w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin,
 - tiret czwarte nie dotyczy dachów płaskich;
- 6) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną zmiany planu miejscowego,
 - b) dla terenu 11MN w strefie zieleni obowiązują zasady określone w § 8 pkt 3,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m²; ustalenia nie dotyczą infrastruktury technicznej,
 - h) miejsca do parkowania zgodnie z § 10;
- 7) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu oznaczonego symbolem 9MN: z drogi 4KR lub poprzez drogi realizowane w granicach terenu 3IE,
 - b) terenu oznaczonego symbolem 10MN: z drogi 4KR,
 - c) terenu oznaczonego symbolem 11MN: z drogi 4KR.

§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1MW** (pow. ok. 17,64 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej w formie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 10,0 m,
- b) teren usług w formie usług nieuciążliwych realizowanych w lokalu użytkowym na parterze budynku mieszkalnego;
- 3) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację budynków: mieszkalnych wielorodzinnych, gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych: pięć,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: jedna,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: 15,0 m,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: 6,0 m,
 - dla budowli: 6,0 m, z zastrzeżeniem § 13 pkt 2 lit. d,
 - c) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
 - d) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 15° do 45°,
 - główne połacie dachu symetryczne,
 - dopuszcza się dachy płaskie,
 - pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachą lub blachodachówką w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, szarym, grafitowym lub czarnym,
 - dopuszcza się pokrycie dachów w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin,
 - tiret czwarte nie dotyczy dachów płaskich;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną zmiany planu miejscowego,
 - b) w strefie zieleni obowiązują zasady określone w § 8 pkt 3,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 2,0,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500 m²; ustalenia nie dotyczą infrastruktury technicznej,
 - h) miejsca do parkowania zgodnie z § 10;
- 6) obsługa komunikacyjna: z drogi 2KDD lub poprzez drogi realizowane w granicach terenu 3IE.

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1U** (pow. ok. 1,41 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług;
- 2) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren usług handlu hurtowego,
 - b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) przeznaczenie uzupełniające – teren komunikacji drogowej wewnętrznej w formie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 10,0 m;
- 4) dla przeznaczenia terenu, ustalonego w pkt 1, dopuszcza się jego realizację wyłącznie w formie usług nieuciążliwych;
- 5) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację budynków: usługowych, gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków usługowych: trzy,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: jedna,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych: 15,0 m,

- dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: 6,0 m,
- dla budowli: 6,0 m, z zastrzeżeniem § 13 pkt 2 lit. d,
- c) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
- d) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 15° do 45°,
 - główne połacie dachu symetryczne,
 - dopuszcza się dachy płaskie,
 - pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachą lub blachodachówką w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, szarym, grafitowym lub czarnym,
 - dopuszcza się pokrycie dachów w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin,
 - tiret czwarte nie dotyczy dachów płaskich;
- 7) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną zmiany planu miejscowego,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500 m²; ustalenia nie dotyczą infrastruktury technicznej,
 - g) miejsca do parkowania zgodnie z § 10;
- 8) obsługa komunikacyjna: z drogi 2KDD lub poprzez drogi realizowane w granicach terenu 3IE.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: **1U-ZP** (pow. ok. 0,92 ha), **2U-ZP** (pow. ok. 0,76 ha):

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 3,
 - b) teren zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren komunikacji drogowej wewnętrznej w formie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8,0 m;
- 3) przeznaczenie wykluczone – teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) dla przeznaczenia terenu, ustalonego w pkt 1 jako teren usług, dopuszcza się jego realizację wyłącznie w formie usług nieuciążliwych;
- 5) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację budynków: usługowych, gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych: 10,0 m,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: 6,0 m,
 - dla budowli: 6,0 m, z zastrzeżeniem § 13 pkt 2 lit. d,
 - b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
 - c) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 15° do 45°,
 - główne połacie dachu symetryczne,
 - dopuszcza się dachy płaskie,
 - pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachą lub blachodachówką w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, szarym, grafitowym lub czarnym,
 - dopuszcza się pokrycie dachów w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin,
 - tiret czwarte nie dotyczy dachów płaskich;
- 7) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną zmiany planu miejscowego,

- b) dla terenu 1U-ZP w strefie zieleni obowiązują zasady określone w § 8 pkt 3,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,0,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m²; ustalenia nie dotyczą infrastruktury technicznej,
 - h) miejsca do parkowania zgodnie z § 10;
- 8) obsługa komunikacyjna:
- a) terenu oznaczonego symbolem 1U-ZP: z drogi 1KR,
 - b) terenu oznaczonego symbolem 2U-ZP: z drogi 2KDD lub poprzez drogi realizowane w granicach terenu 2IE.

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDD** (pow. ok. 0,66 ha), **2KDD** (pow. ok. 0,83 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną zmiany planu miejscowego.

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: **1KR** (pow. ok. 0,32 ha), **2KR** (pow. ok. 0,92 ha), **3KR** (pow. ok. 0,31 ha), **4KR** (pow. ok. 0,61 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną zmiany planu miejscowego.

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1IE** (pow. ok. 0,39 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren elektroenergetyki;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m, z zastrzeżeniem § 13 pkt 2 lit. b,
 - b) geometria dachów budynków: dowolna;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,02,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,0,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 2%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
- 4) obsługa komunikacyjna: z drogi 2KR lub drogi przyległej do terenu, zlokalizowanej poza granicami zmiany planu miejscowego.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: **2IE** (pow. ok. 0,88 ha), **3IE** (pow. ok. 1,57 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren elektroenergetyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren parkingu,
 - c) teren zieleni urządzonej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację: obiektów małej architektury, urządzeń rekreacyjno-sportowych;
- 5) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu oznaczonego symbolem 2IE: z drogi 2KDD, 2KR, 3KR,
 - b) terenu oznaczonego symbolem 3IE: z drogi 2KDD, 4KR.

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: **1RZM** (pow. ok. 8,90 ha), **2RZM** (pow. ok. 10,55 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy zagrodowej;

- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację budynków: mieszkalnych jednorodzinnych, inwentarskich, gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: dwie,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
 - c) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
 - d) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 30° do 45°,
 - główne połacie dachu symetryczne,
 - dla budynków inwentarskich, gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych dopuszcza się dachy płaskie,
 - pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachą lub blachodachówką w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, szarym, grafitowym lub czarnym,
 - dopuszcza się pokrycie dachów w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin,
 - tiret czwarte nie dotyczy dachów płaskich;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną zmiany planu miejscowego,
 - b) dla terenu 1RZM w strefie zieleni obowiązują zasady określone w § 8 pkt 3,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - g) miejsca do parkowania zgodnie z § 10;
- 5) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu oznaczonego symbolem 1RZM: z drogi 1KDD, 1KR, 2KR lub drogi przyległej do terenu, zlokalizowanej poza granicami zmiany planu miejscowego,
 - b) terenu oznaczonego symbolem 2RZM: z drogi 2KDD, 2KR lub z drogi przyległej do terenu, zlokalizowanej poza granicami zmiany planu miejscowego.

§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: **1RN** (pow. ok. 0,39 ha), **2RN** (pow. ok. 0,39 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu oznaczonego symbolem 1RN: z drogi 2KR lub drogi przyległej do terenu, zlokalizowanej poza granicami zmiany planu miejscowego,
 - b) terenu oznaczonego symbolem 2RN: z drogi 2KR lub drogi przyległej do terenu, zlokalizowanej poza granicami zmiany planu miejscowego.

§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1ZP** (pow. ok. 0,18 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację: obiektów małej architektury, urządzeń rekreacyjno-sportowych;
- 4) obsługa komunikacyjna: z drogi 1KDD lub poprzez drogi realizowane w granicach terenu 2IE.

Rozdział 3 Ustalenia końcowe

§ 27. W granicach obszaru objętego zmianą planu miejscowego traci moc uchwała Nr LXXIX/608/2023 Rady Gminy Elk z dnia 31 sierpnia 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Elk Osada” w gminie Elk (Dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 października 2023 r. poz. 5128).

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Elk.

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

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr
Rady Gminy Elk
z dnia roku

Część graficzna zmiany planu miejscowego w skali 1:1000
(ujawniona zostanie po kliknięciu w ikonę)



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
Rady Gminy Elk
z dnia roku

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu miejscowego,
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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), Rada Gminy Elk
zarządza, co następuje:

.....
.....

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
Rady Gminy Elk
z dnia roku

Dane przestrzenne
(ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę)



Uzasadnienie

1. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru „Ełk-Osada” w gminie Ełk został sporządzony na podstawie uchwały Nr XVI/115/2025 Rady Gminy Ełk z dnia 28 kwietnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru „Ełk-Osada” w gminie Ełk.
2. Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni 61,44 ha.
3. W granicach obszaru objętego planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr LXXIX/608/2023 Rady Gminy Ełk z dnia 31 sierpnia 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Ełk-Osada” w gminie Ełk (Dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 października 2023 r. poz. 5128).
4. 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.).
5. 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 2024 r. poz. 1465 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.). 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).
6. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
7. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - 1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: zostały spełnione poprzez regulacje zawarte w części tekstowej oraz graficznej planu miejscowego, w szczególności poprzez jednoznaczne określenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz wyznaczenie linii zabudowy w terenach przeznaczonych pod zabudowę;
 - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: zostały uwzględnione poprzez określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, w tym wysokości budynków, intensywności zabudowy oraz zasad kształtowania dachów;
 - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: spełnione poprzez ustalenia dotyczące zasad odprowadzania ścieków, gospodarowania wodami opadowymi, określenie dopuszczalnych poziomów hałasu oraz zachowanie terenów zieleni i terenów rolnych;
 - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: zmiana planu nie określa zasad ochrony w tym zakresie ze względu na brak obiektów i obszarów wymagających objęcia ochroną;
 - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: zostały uwzględnione poprzez ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów, obsługi komunikacyjnej, infrastruktury technicznej oraz określenie parametrów zabudowy;
 - 6) walory ekonomiczne przestrzeni: zostały uwzględnione poprzez przeznaczenie pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk, terenów sąsiadujących

- z istniejącą zabudową, powiązanych z układem komunikacyjnym oraz posiadających częściowe uzbrojenie w infrastrukturę techniczną;
- 7) prawo własności: zostało uwzględnione poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających z poszanowaniem istniejących podziałów geodezyjnych i struktury własności, a jedynie w przypadku braku możliwości ich prowadzenia po granicach działek, zostały one wyznaczone w sposób zapewniający prawidłową realizację ustaleń planu;
 - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: zostały uwzględnione; plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na obronność i bezpieczeństwo państwa; projekt planu został przekazany właściwym organom do uzgodnienia, które nie zgłosiły uwag w tym zakresie;
 - 9) potrzeby interesu publicznego: zostały uwzględnione poprzez zapewnienie dostępności do dróg publicznych oraz warunków realizacji infrastruktury technicznej;
 - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: zostały uwzględnione poprzez dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem oraz zapewnienie warunków jej rozbudowy;
 - 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 przestrzennego wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało opublikowane w prasie lokalnej, zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej oraz wywieszone na tablicach ogłoszeń,
 - b) w terminie określonym w ogłoszeniu nie złożono wniosków, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - c) ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu planu wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało opublikowane w prasie lokalnej, zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej oraz wywieszone na tablicach ogłoszeń,
 - d)
 - 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 terenów oraz określając sposób ich zagospodarowania i użytkowania, dokonano oceny interesu publicznego i interesów prywatnych, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag; na potrzeby opracowania planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych jego uchwalenia;
 - 14) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
 - 15) ustalenia planu miejscowego umożliwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.
8. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 tej ustawy – zgodnie z uchwałą Nr LXXXVII/696/2024 Rady Gminy Elk z dnia 28 marca 2024 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Elk oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obowiązujące plany miejscowe zostały uznane

za aktualne, z zastrzeżeniem możliwości ich aktualizacji w związku ze zmianami przepisów prawa.

9. Wpływ na finanse publiczne – na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu planu prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, iż bilans finansów publicznych wykonany dla perspektywy 10 lat wskazuje, że realizacja ustaleń planu miejscowego może generować wpływy do budżetu gminy, w szczególności z tytułu podatków oraz opłat planistycznych. Jednocześnie uchwalenie planu stworzy ramy prawne dla uporządkowanego zagospodarowania terenów objętych opracowaniem, co może przyczynić się do rozwoju inwestycji oraz wzrostu atrakcyjności przestrzennej obszaru.