

UCHWAŁA NR XXXIII/242/2026
RADY GMINY ELK

z dnia 29 czerwca 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Elk, w obrębie Chruściele, obejmującego działki nr 17 i 18

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 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 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) i uchwały Nr LI/353/2021 Rady Gminy Elk z dnia 26 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Elk, w obrębie Chruściele, obejmującego działki nr 17 i 18 oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Elk uchwalonego uchwałą Nr XXXII/207/2001 Rady Gminy Elk z dnia 30 listopada 2001 roku z późniejszymi zmianami, Rada Gminy uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Elk, w obrębie Chruściele, obejmujący działki nr 17 i 18, zwany dalej planem miejscowym.

2. Plan miejscowy składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) tekstu planu miejscowego, stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 5) danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

Rozdział 2.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 2. 1. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć:

- 1) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12°;
- 2) **dach jednospadowy** – dach o jednej połaci dachowej o kącie nachylenia w przedziale 12°-30°;
- 3) **linia elektroenergetyczna 110 kV** – napowietrzna linia wysokiego napięcia 110 kV, składająca się z konstrukcji wsporczych i podwieszonych na nich przewodów;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu miejscowego, poza którą nie można sytuować budynków;
- 5) **pas technologiczny linii elektroenergetycznej 110 kV** – obszar wyznaczony na rysunku planu miejscowego, przeznaczony pod realizację inwestycji celu publicznego związanego z rozbiórką, budową, rozbudową, przebudową, nadbudową, odbudową i remontem lub utrzymaniem linii elektroenergetycznej, z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikającymi z ustaleń planu miejscowego oraz przepisów odrębnych;
- 6) **plan miejscowy** – niniejsza uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Elk, w obrębie Chruściele, obejmującego działki nr 17 i 18;

- 7) **powierzchnia biologicznie czynna** – powierzchnia tożsama z terenem biologicznie czynnym określonym w przepisach prawa budowlanego;
- 8) **przepisy odrębne** – obowiązujące przepisy aktów prawnych innych niż przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) **usługi nieuciążliwe** – działalność służąca zaspokajaniu podstawowych potrzeb ludności, nie stanowiąca inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodująca przekroczenia standardów jakości środowiska oraz nie zakłócająca funkcjonowania terenów i obiektów sąsiednich;
- 10) **uzupełniające połacie dachowe** – połacie dachowe, które zajmują mniej niż 20% powierzchni sumy powierzchni połaci dachowych obiektu budowlanego;
- 11) **wysokość zabudowy:**
 - a) **budynków** – wysokość tożsama z wysokością budynku określoną w przepisach prawa budowlanego,
 - b) **pozostałych obiektów budowlanych** – wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki, mierzona od najniższej położonego poziomu terenu przy obiekcie budowlanym do jego najwyższego punktu.

2. 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.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego są obowiązujące:

- 1) granica opracowania planu miejscowego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) pas technologiczny istniejącej linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 5) pas technologiczny projektowanej linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 6) wymiar podany w metrach;
- 7) oznaczenie przeznaczenia terenu, zgodnie z zapisem §4.

2. **Następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu miejscowego jest obowiązującym na podstawie przepisów odrębnych:** obszar zakazu budowy nowych obiektów budowlanych wynikający z ustaleń aktów prawa miejscowego dotyczących ochrony przyrody (związany z pasem szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych).

3. **Następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu miejscowego jest informacyjne:** opis kategorii i numeru ewidencyjnego drogi.

4. Oznaczenie granicy opracowania planu miejscowego biegnące wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować, jako biegnące po tych liniach.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenia:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczony symbolem **MWu**;
- 2) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem **ZN**.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub rewaloryzacji w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy określonymi w §18 i §19.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) dopuszczalne poziomy natężenia pola elektrycznego, pola magnetycznego – zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku: dla terenu oznaczonego symbolem MWu należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi – jak dla terenów przeznaczonych pod tereny mieszkaniowo-usługowe;
- 3) w zakresie odnawialnych źródeł energii ustala się dopuszczenie realizacji, innych niż elektrownie wiatrowe i innych niż wolnostojące, urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie energii promieniowania słonecznego, zgodnie z przepisami prawa;
- 4) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego;
- 5) na terenie wymienionym w pkt 4 obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody, w tym:
 - a) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych,
 - c) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, wraz z wyjątkami określonymi w prawie miejscowym dotyczącym Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego;
- 6) działania inwestycyjne realizowane na obszarze objętym planem miejscowym nie mogą prowadzić do łamania pozostałych nakazów i zakazów, w tym w szczególności trwałego zniekształcania rzeźby terenu, zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, wynikających z przepisów dotyczących Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego;
- 7) na terenie oznaczonym symbolem MWu możliwa jest realizacja wyłącznie usług nieuciążliwych;
- 8) przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów i ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) na obszarze objętym planem miejscowym istnieje możliwość wycinki oraz usunięcia zadrzewień i zakrzewień w zakresie pozwalającym na realizację oraz właściwe utrzymanie inwestycji linii elektroenergetycznej 110 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się jednakową kolorystykę elewacji budynków i ich pokryć dachowych w obrębie jednej działki budowlanej;
- 2) w elewacji budynku dopuszcza się stosowanie materiałów tradycyjnych (drewna, kamienia, cegły), metalu, betonu architektonicznego, szkła itp.;
- 3) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji budynków i ich pokryć dachowych;
- 4) zakazuje się zabudowy balkonów i loggii po przekazaniu budynków do użytkowania.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują obiekty ani obszary objęte formami ochrony zabytków;
- 2) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

§ 9. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których istnieje potrzeba ustalenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu zawarto w §18.

§ 11. Ustalenia dotyczące 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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego;
- 2) na obszarze wymienionym w pkt 1 obowiązują ustalenia §6;
- 3) na terenie objętym planem miejscowym nie występują:
 - a) tereny górnicze,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) obszar objęty planem miejscowym położony jest w granicach krajobrazu oznaczonego w audycie krajobrazowym jako krajobraz podmiejski i osadniczy o kodzie i podtypie 28-842.86-08 (8b);
- 5) w odniesieniu do obszaru objętego planem miejscowym w obowiązującym audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych.

§ 12. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) w planie miejscowym nie wyznacza się obszarów do objęcia procedurą scalania i podziału nieruchomości;
- 2) w przypadku wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 3 000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 35,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 45^\circ$.

§ 13. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) wzdłuż istniejącej i projektowanej linii elektroenergetycznej 110 kV obowiązują pasy technologiczne linii elektroenergetycznych 110 kV, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) zagospodarowanie w obszarze pasów technologicznych linii elektroenergetycznych 110 kV oraz ich sąsiedztwie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w pasach technologicznych linii elektroenergetycznych 110 kV obowiązuje zakaz nasadzeń i utrzymywania: zadrzewień, zakrzewień i roślinności o wysokości powyżej 3,0 m nad poziomem terenu;
- 4) pasy technologiczne linii elektroenergetycznych 110 kV przestają obowiązywać po ich likwidacji lub skablowaniu;
- 5) lokalizacja obiektów o wysokości równej lub wyższej od 50 m nad poziom terenu wymaga zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony powietrznej przed przeszkodami lotniczymi.

§ 14. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się rozbiórkę, budowę, przebudowę i remont istniejącej i projektowanej linii elektroenergetycznej 110 kV w granicach pasów technologicznych linii elektroenergetycznych 110 kV, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) na obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się rozbiórkę, budowę, przebudowę i remont sieci infrastruktury technicznej i związanych z nimi obiektów budowlanych i urządzeń, obsługujących tereny objęte planem miejscowym w zakresie ustalonego w nim przeznaczenia terenu w sposób niekolidujący z tym przeznaczeniem oraz nie generującym nowego przeznaczenia terenu w związku z realizacją tejże infrastruktury, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) sieci, obiekty budowlane i urządzenia, o których mowa w pkt 2, należy lokalizować pomiędzy liniami rozgraniczającymi teren a nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną od strony drogi powiatowej nr 1864N, z zastrzeżeniem pkt 1;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w wodę:
 - z sieci wodociągowej,
 - dopuszcza się realizację ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) odprowadzenie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) wody opadowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) zaopatrzenie w energię elektryczną: sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) w zakresie telekomunikacji ustala się: kablowej i bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej,
- f) zaopatrzenie w ciepło:
 - z sieci ciepłowniczej,
 - ze źródeł indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne oraz zasady zawarte w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Ełk;
- 6) obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem MWu zgodnie z §18;
- 7) zasady w zakresie miejsc parkingowych dla terenu oznaczonego symbolem MWu:
 - a) nakaz lokalizacji miejsc parkingowych w granicach działek, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - b) miejsca parkingowe zapewnić w następującej liczbie:
 - minimum 1,5 na 1 lokal mieszkalny,
 - minimum 1 na 50 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych,
 - minimum 1 na 50 m² powierzchni sprzedaży lokali handlowych,
 - c) do liczby miejsc parkingowych określonej w lit. b tiret pierwszym należy dodać 10% ogólnodostępnych miejsc parkingowych,
 - d) dopuszcza się sytuowanie garaży w bryle budynku oraz w kondygnacji podziemnej budynku,
 - e) za miejsca parkingowe należy rozumieć również miejsce w garażu i na jego podjeździe,
 - f) wynikające z obliczeń ułamki miejsc parkingowych zaokrągla się w górę do liczby całkowitej,
 - g) liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 1 miejsce – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6-15,
 - 2 miejsca – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16-40,
 - 3 miejsca – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41-100,
 - 4% ogólnej liczby miejsc – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100.

§ 15. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których jest potrzeba określenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 16. W przypadku stwierdzenia wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, 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: 30% dla wszystkich terenów w granicach obszaru objętego planem miejscowym.

§ 17. W planie określono granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w „Planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego”: pod nazwą „Modernizacja linii 110 kV Ełk1 – Ełk2 - Olecko na dwutorową” – stanowi ona granice pasa technologicznego linii elektroenergetycznej 110 kV.

Rozdział 3.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem MWu (pow. ok. 4,4651 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
- 2) w ramach uzupełnienia przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację obiektów towarzyszących, w tym m. in. wiat, urządzeń sportowych i rekreacyjnych itp.;
- 3) dopuszcza się realizację usług wyłącznie w parterach budynków wielorodzinnych z dostępem z zewnątrz budynku;
- 4) zabudowa handlowa o powierzchni sprzedaży do 2000 m²;
- 5) zakaz realizacji wolnostojących budynków garażowych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: 15,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych, z wyłączeniem inwestycji, o których mowa w §13 i §17: 6,0 m,
 - b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
 - c) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 12° – 45°,
 - dopuszcza się realizację uzupełniających połaci dachowych o kącie nachylenia w przedziale 0° – 12°,
 - główne połacie dachu symetryczne,
 - dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,
 - pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachą lub blachodachówką w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, szarym lub grafitowym,
 - tiret pięte nie dotyczy dachów płaskich,
 - dopuszcza się dachy zielone z powierzchnią biologicznie czynną;
- 7) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 2,0,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni terenu,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 25% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 3 000 m²,
 - g) kolorystyka elewacji budynków i ich pokryć dachowych zgodnie z §7,
 - h) miejsca parkingowe zgodnie z §14;
- 8) obsługa komunikacyjna: z drogi powiatowej nr 1864N zlokalizowanej poza granicami planu miejscowego;
- 9) teren zlokalizowany jest w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego - obowiązują zasady określone w §6.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem ZN (pow. ok. 0,2549 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni naturalnej;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych;

- 3) teren występowania zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych;
- 4) teren zlokalizowany w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego – obowiązują zasady określone w §6.

Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 20. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ełk.

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

Przewodniczący Rady Gminy Ełk

Bogdan Jurczyk

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W GMINIE ELK, W OBRĘBIE CHRUŚCIELE, OBEJMUJĄCY DZIAŁKI NR 17 I 18

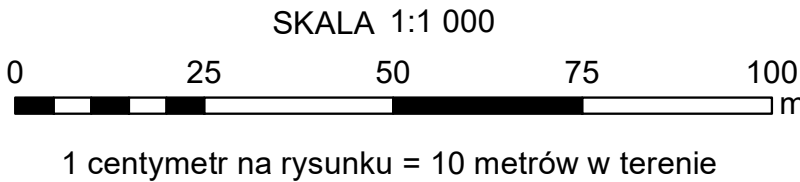
Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXXIII/242/2026
Rady Gminy Elk
z dnia 29 czerwca 2026 r.



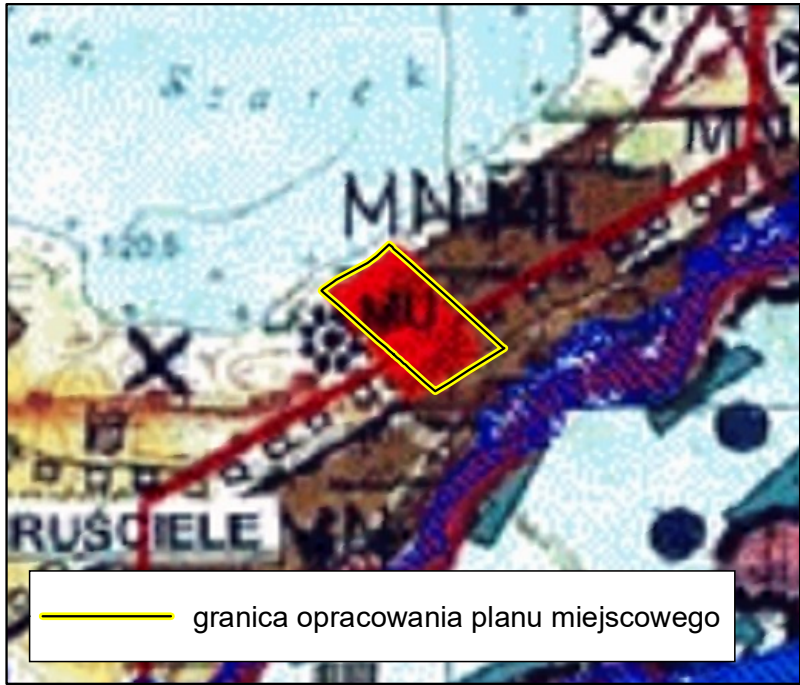
Lokalizacja obszaru objętego planem miejscowym na podkładzie ortofotomapy



Obszar objęty planem miejscowym znajduje się w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego - obowiązują przepisy odrębne



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Elk



- Teren wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług nieuciążliwych
- Istniejące linie energetyczne wysokich napięć 110 kV
- Obiekty i stanowiska archeologiczne
- Istniejące trasy rowerowe o znaczeniu lokalnym

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- Granica opracowania planu miejscowego
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Pas technologiczny istniejącej linii elektroenergetycznej 110 kV
- Pas technologiczny projektowanej linii elektroenergetycznej 110 kV
- Wymiar podany w metrach

Przeznaczenia terenów:

- Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
- Teren zieleni naturalnej

OZNACZENIE OBOWIĄZUJĄCE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

- Obszar zakazu budowy nowych obiektów budowlanych wynikający z ustaleń aktów prawa miejscowego dotyczących ochrony przyrody (związany z pasem szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych)

OZNACZENIE INFORMACYJNE

- droga powiatowa nr 1864N
Opis kategorii i numeru ewidencyjnego drogi

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXIII/242/2026

Rady Gminy Ełk

z dnia 29 czerwca 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Chruściele, obejmującego działki nr 17 i 18

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 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 z późn. zm.) Rada Gminy Ełk postanawia, co następuje:

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Chruściele, obejmującego działki nr 17 i 18

został wyłożony do publicznego wglądu w dniach **od 11 grudnia 2025 r. do 1 stycznia 2026 r.** w siedzibie Urzędu Gminy Ełk, ul. T. Kościuszki 28A, 19-300 Ełk, w godzinach pracy Urzędu, w pokoju nr 37 oraz na stronie BIP Urzędu Gminy. Zgodnie z terminem, określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy, termin składania uwag upłynął odpowiednio w dniu **16 stycznia 2026 r.** Do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego złożono 24 uwagi, trzy z nich zostały uwzględnione przez Wójta.

2. Tabela nr 1 stanowi Rozstrzygnięcie Rady Gminy Ełk w sprawie rozpatrzenia uwag, nieuwzględnionych przez Wójta, złożonych do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Chruściele, obejmującego działki nr 17 i 18.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXIII/242/2026

Rady Gminy Ełk

z dnia 29 czerwca 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o 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 (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 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 z późn. zm.) Rada Gminy Ełk rozstrzyga co następuje:

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) zadania własne gminy, będą realizowane i finansowane, w całości lub części, ze środków budżetu gminy oraz źródeł zewnętrznych w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXXIII/242/2026

Rady Gminy Elk

z dnia 29 czerwca 2026 r.

Zalacznik4.gml



Dane przestrzenne w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej

Wójt Gminy Elk na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) przygotował dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Elk, w obrębie Chruściele, obejmującego działki nr 17 i 18, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XXXIII/242/2026 Rady Gminy Ełk z dnia 29 czerwca 2026 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego
w gminie Ełk, w obrębie Chruściele, obejmującego działki nr 17 i 18

1. Podstawa prawna

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.:
Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;*
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;*
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.*

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 z późn. zm.) tj.: *Do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian:*

- 1) przepisy art. 2 pkt 28-35, art. 15 ust. 2 pkt 6, ust. 3 pkt 11-13, art. 16 ust. 1a oraz art. 17 pkt 6 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą - w przypadku gdy nie wystąpiono o opinie i uzgodnienia przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy;*
- 2) przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, z wyłączeniem obowiązku sporządzenia przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz z wyłączeniem obowiązku stwierdzenia przez radę gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń tego studium:*
 - a) w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, których nie stosuje się od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, lub*
 - b) jeżeli miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiana dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji celu publicznego, których nie stosuje się od dnia utraty mocy przez studium;*
- 3) przepis art. 67a ust. 3b ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą - w przypadku gdy nie ogłoszono terminu wyłożenia projektów tych planów do publicznego wglądu przed dniem wejścia w życie niniejszego przepisu;*
- 4) przepisy niewymienione w pkt 1-3 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym - w przypadku gdy postępowanie zostało wszczęte i niezakończone przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.*

Przed dniem wejścia w życie 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) sporządzenie planu miejscowego zostało wszczęte i niezakończone. W gminie nie sporządzono dotąd planu ogólnego.

2. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Chruściele.

Do procedury sporządzenia planu miejscowego przystąpiono Uchwałą Nr LI/353/2021 Rady Gminy Ełk z dnia 26 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Chruściele, obejmującego działki nr 17 i 18.

Plan miejscowy obejmuje teren położony w sąsiedztwie jeziora Szarek. Obszar zlokalizowany jest przy drodze powiatowej nr 1864N (ul. Nowowiejska). Jego powierzchnia wynosi około 4,7 ha. W chwili sporządzania planu miejscowego teren jest niezabudowany.

W planie miejscowym ustalono przeznaczenie pod teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami (ok. 4,4651 ha), oznaczony symbolem MWu, a także teren zieleni naturalnej (ok. 0,2549 ha), oznaczony symbolem ZN. Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami ustalono na gruntach ornych klas V, VI (ok. 4,4585 ha) oraz pastwiskach trwałych klasy VI (ok. 0,0066 ha). Pod teren zieleni naturalnej przeznaczono następujące grunty rolne: grunty orne klas V, VI (ok. 0,1495 ha), pastwiska trwałe klasy V (ok. 0,0140 ha) oraz grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych - pastwiska trwałe klasy V (ok. 0,0914 ha).

Dla obszaru objętego planem miejscowym nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Na przedmiotowym terenie realizowana będzie inwestycja celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym pt. „Modernizacja linii 110 kV Ełk1 – Ełk2 - Olecko na dwutorową”. W związku z powyższym Wójt Gminy Ełk w 2021 r. wydał decyzję o lokalizacji inwestycji celu publicznego nr I-52/2021 z dnia 9.11.2021 r. dotyczącą budowy dwutorowej sieci elektroenergetycznej 110 kV relacji Ełk-Olecko.

Do procedury sporządzenia planu miejscowego przystąpiono na wniosek inwestora, który wystąpił w listopadzie 2021 r. o sporządzenie planu miejscowego dla działek nr 17 i 18, obręb Chruściele. Wnioskujący zwrócił się o ustalenie przeznaczenia pod teren wielofunkcyjnej zwartej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej oraz usług nieuciążliwych.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk obszar objęty planem miejscowym stanowi obszar zabudowy wsi (rysunek zmiany Studium – rysunek nr 1 o nazwie „uwarunkowania”), dla którego ustalono następujący kierunek polityki przestrzennej: MU – teren wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług nieuciążliwych (rysunek zmiany Studium – rysunek nr 2 o nazwie „kierunki zagospodarowania przestrzennego, polityka przestrzenna”). W związku z powyższym należy stwierdzić, że spełniony został wymóg art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Biorąc pod uwagę powyższe, a także rosnący ruch budowlany oraz atrakcyjną lokalizację analizowanego obszaru, realizacja zabudowy wielorodzinnej wraz z usługami na tym terenie jest w pełni zasadna. Na wskazanym terenie powstanie harmonijna i uporządkowana zabudowa, dla której ustalenia planu miejscowego określą parametry zabudowy i wyznaczą nieprzekraczalną linię zabudowy. Plan miejscowy umożliwi dalszy rozwój ww. zabudowy w obrębie Chruściele, przy uwzględnieniu wymogów kształtowania ładu przestrzennego i ochrony środowiska.

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

3.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wskazano w §5. W §7 określono zasady kształtowania krajobrazu. Zamieszczono ustalenia dotyczące m. in. kolorystyki elewacji budynków oraz pokryć dachowych. Dopuszczono stosowanie materiałów tradycyjnych (drewna, kamienia, cegły), metalu, betonu architektonicznego, szkła itp. Ustalenia szczegółowe dla terenów objętych planem miejscowym zawarto w rozdziale 3 projektu przedmiotowej uchwały.

3.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wskazano w §5. W §7 określono zasady kształtowania krajobrazu. Ustalenia szczegółowe dla terenów objętych planem miejscowym zawarto w rozdziale 3 projektu przedmiotowej uchwały.

3.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu

Projekt w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, udokumentowane złoża kopalin ani obszary osuwania się mas ziemnych. Obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Łęckiego.

W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują grunty rolne klas I-III ani grunty leśne Ls, które są chronione na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82).

Granice planu miejscowego objęty został obszar zlokalizowany na terenie gminy wiejskiej. Głównym celem sporządzenia planu miejscowego jest umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami. Ww. zabudowa będzie stanowiła kontynuację rozwijającego się osiedla, zlokalizowanego w sąsiedztwie obszaru objętego planem miejscowym. W związku z powyższym realizacja ww. przeznaczeń nie przyczyni się do zwiększenia podatności na zmiany klimatu. Szczegółowe zasady prowadzenia działań na rzecz ochrony klimatu oraz działań adaptacyjnych do zmian klimatu, zmniejszających podatności regionu na zmiany klimatu, zostaną przedstawione w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

3.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W §8 wskazano, że na obszarze objętym planem miejscowym nie występują obiekty ani obszary objęte formami ochrony zabytków.

3.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1411 z późn. zm.)

Projekt miejscowego planu miejscowego został zaopiniowany i uzgodniony przez instytucje wykonujące zadania z zakresu ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, takie jak: Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny oraz Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Straż Graniczna (jako właściwe organy wojskowe, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa).

W §11 odniesiono się do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – obszary takie nie występują w granicach planu miejscowego.

W §9 wskazano, że na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których istnieje potrzeba ustalenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

W §14 określono liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenie oznaczonym symbolem MWu.

3.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do

walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany. W ustaleniach szczegółowych przedmiotowego projektu wskazano ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - mając na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Przedmiotowy temat został przeanalizowany w prognozie skutków finansowych.

3.7. Prawo własności

Ustalenia planu miejscowego oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. Teren w całości stanowi własność osób prywatnych.

3.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa. Projekt miejscowego planu miejscowego w zakresie obronności i bezpieczeństwa Państwa uzgodniono z następującymi organami: Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji, Strażą Graniczną.

W granicach planu miejscowego nie występują tereny zamknięte.

3.9. Potrzeby interesu publicznego

W §9 wskazano, że na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których istnieje potrzeba ustalenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

3.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego w §14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. W zakresie telekomunikacji ustalono obsługę telekomunikacyjną z kablowej i bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej.

3.11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Przystąpienie do opracowania planu miejscowego jest odpowiedzią na wniosek, który wpłynął do Urzędu Gminy z prośbą o sporządzenie planu miejscowego.

Wójt na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczyło to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

W styczniu 2022 r. ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, w granicach określonych Uchwałą Nr LI/353/2021 Rady Gminy Ełk z dnia 26 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Chruściele, obejmującego działki nr 17 i 18. Mieszkańcy zostali poinformowani o możliwości składania wniosków do planu miejscowego, formie składania wniosków, informacjach, jakie zawierać powinny wnioski oraz terminie, w jakim można je składać. Do Urzędu Gminy wpłynęły dwa wnioski od mieszkańców.

W pierwszym piśmie wnioskujący przedstawił dwa wnioski. Pierwszy wniosek dotyczył uwzględnienia w planie miejscowym trasy podłączenia budynków wielorodzinnych do projektowanej sieci kanalizacyjnej a drugi wykonania obliczeń pod względem bilansu ścieków. Wnioski nie zostały uwzględnione, ponieważ nie dotyczą zakresu i tematyki planu miejscowego. W projekcie planu miejscowego można rysować projektowane sieci, ale nie rysuje się obrysów planowanych budynków wraz z przyłączami.

Drugie pismo składało się z kilku wniosków. Pierwszy dotyczył uwzględnienia w projektowanym planie miejscowym ustaleń z sąsiednich obowiązujących planów miejscowych m. in. w zakresie kąta nachylenia połaci dachowych, wysokości budynków oraz zastosowania tradycyjnych materiałów budowlanych. **Wniosek został częściowo uwzględniony.** Wskazane w piśmie obowiązujące, na czas składania wniosków, na terenach sąsiednich plany miejscowe zostały przyjęte w 2004 r. (Uchwała nr XXIV/216/2004 z dnia 23.11.2004 r.) oraz 2007 r. (Uchwała nr VIII/50/2007 z dnia 26.02.2007 r.). Przywołane w treści wniosku akty planowania przestrzennego zostały zastąpione planem miejscowym podjętym Uchwałą nr II/22/2024 z dnia 28 czerwca 2024 r.

Zapisy ww. planów miejscowych z 2004 r. i 2007 r. dotyczyły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, która charakteryzuje się odmiennymi parametrami od projektowanej w planie miejscowym zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami. W Studium dla tego typu zabudowy ustalono wskaźniki takie jak maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy oraz minimalny współczynnik intensywności zabudowy. W projekcie planu miejscowego dopuszczono „stosowanie materiałów tradycyjnych (drewna, kamienia, cegły), metalu, betonu architektonicznego, szkła itp.”.

Drugi wniosek dotyczył zawarcia w ustaleniach planu miejscowego zapisów dotyczących zasad i ograniczeń wynikających z położenia terenu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego. **Wniosek został uwzględniony.**

Następnie wnioskujący wskazał, że przy pozyskiwaniu opinii regionalnego dyrektora ochrony środowiska należy ustalić konkretnie, jaki wpływ będzie miał projektowany plan miejscowy na Obszar Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego oraz rezerwat „Ostoja Bobrów Bartosze” wchodzący w obszar Natura 2000. **Wniosek został uwzględniony,** ponieważ wpływ planowanej inwestycji na obszary objęte formami ochrony przyrody został przedstawiony w Prognozie oddziaływania na środowisko. Prognoza wraz z planem miejscowym została przesłana do regionalnego dyrektora ochrony środowiska celem uzyskania opinii i uzgodnienia.

Wnioskujący wskazał również w piśmie, że w projektowanym planie miejscowym należy rysować trasę podłączenia budynków do projektowanej sieci kanalizacyjnej. **Wniosek nie został uwzględniony,** ponieważ nie dotyczył zakresu i tematyki planu miejscowego. W projekcie planu miejscowego można rysować projektowane sieci, ale nie rysuje się obrysów planowanych budynków wraz z przyłączami.

Piąty wniosek dotyczył wykonania obliczeń pod względem bilansu ścieków. **Wniosek nie został uwzględniony,** ponieważ nie dotyczył zakresu i tematyki planu miejscowego.

Następnie Wójt poprzez obwieszczenie/ogłoszenie poinformował o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W obwieszczeniu/ogłoszeniu wskazał termin i miejsce wyłożenia, informację o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, informacje na temat możliwości składania uwag do projektu. Ogłoszenie zostało opublikowane w lokalnej prasie i na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu, obwieszczenie natomiast, wywieszono na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11 grudnia 2025 r. do 1 stycznia 2026 r.

W trakcie wyłożenia, w dniu 15 grudnia 2025 r. o godz. 9⁰⁰ odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. W dyskusji wziął udział jeden mieszkaniec.

Termin na składanie uwag upłynął 16 stycznia 2026 r. Mieszkańcy mieli możliwość składania uwag w formie pisemnej bądź elektronicznej. Wpłynęło 15 pism, w tym 3 pisma o tej samej treści, które wpłynęły do Urzędu dnia 16.01.2026 r. i 9 pism ten samej treści, które wpłynęły do Urzędu w

dniach od 14.01.2026 r. do dnia 16.01.2026 r. Z pism wyszczególniono 24 uwagi.

W dwóch z ww. pism zgłoszono sprzeciw wobec realizacji zabudowy wielorodzinnej na działkach objętych granicami planu miejscowego i wnoszono o przeznaczenie działek nr 17, 18, obręb Chruściele pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o niskiej intensywności (wiejską) lub o odstąpienie od planów dopuszczających ww. rodzaj zabudowy. **Uwagi nieuwzględnione.** Władztwo planistyczne gminy przysługuje jej organom, a jego realizacja znajduje odzwierciedlenie w ustaleniach zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk. Projektowany plan miejscowy zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy sporządzić w sposób niesprzeczny z ustaleniami Studium, które określa politykę przestrzenną gminy. W obowiązującym Studium teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczony symbolem 1MWu, znajduje się w granicach kierunku „teren wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług nieuciążliwych” (MU). W związku z czym przeznaczenie terenu ustalono zgodnie z polityką przestrzenną gminy oraz w zgodzie z kierunkiem i parametrami wyznaczonymi w Studium.

W treści pism zarzucono, że realizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach położonych w pierwszej linii brzegowej jeziora, w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu, nieodwracalnie zniszczy panoramę jeziora oraz naruszy korytarze ekologiczne. **Uwaga nieuwzględniona.** Obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego. Na obszarze obowiązują zakazy wynikające z §5 ust. 1 ww. Uchwały Nr XVIII/308/2025 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 października 2025 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. z 7 listopada 2025 r. poz. 4084). W tekście planu miejscowego wskazano na obowiązywanie ww. zakazów. Ponadto na rysunku uwzględniono oznaczenie odnoszące się do ograniczenia wynikającego z *zakazu budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych*. Uwzględnienie zakazów wynikających z ww. Uchwały w ustaleniach planu miejscowego, a także oddzielenie projektowanej zabudowy od brzegu jeziora pasem zieleni naturalnej (ZN) skutecznie zabezpieczy tereny położone w pierwszej linii brzegowej jeziora przed zabudową, analogicznie do rozwiązań przyjętych w sąsiednich, obowiązujących planach miejscowych. Ustalenia zastosowane w procedowanym planie miejscowym zostały uzgodnione przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

W trzech pismach wskazano, że istniejąca infrastruktura techniczna nie jest dostosowana do realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a jej obecny standard odpowiada potrzebom niskiej zabudowy o charakterze wiejskim/zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W związku z czym zarzucono, że realizacja zabudowy wielorodzinnej nadmiernie obciąży istniejący układ komunikacyjny oraz przyczyni się do niewydolności sieci wodno-kanalizacyjnej. Ponadto zwrócono uwagę na brak możliwości podłączenia obszaru objętego planem miejscowym do miejskiej sieci ciepłowniczej (elektrociepłowni), a brak lokalnego źródła ciepła o odpowiedniej mocy może skutkować znacznym oddziaływaniem planowanej inwestycji na czystość powietrza i środowisko naturalne. **Uwagi nieuwzględnione.** Kwestie dotyczące wydolności infrastruktury technicznej oraz obsługi komunikacyjnej nie stanowią przedmiotu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zagadnienia związane z infrastrukturą oraz obsługą komunikacyjną weryfikowane są na etapie realizacji inwestycji oraz w toku uzyskiwania niezbędnych decyzji administracyjnych, w tym pozwolenia na budowę. W przypadku braku możliwości zapewnienia odpowiedniej obsługi infrastrukturalnej lub komunikacyjnej realizacja inwestycji nie będzie możliwa, niezależnie od ustaleń planu miejscowego. Ponadto obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest przy drodze powiatowej nr 1864N (ul. Nowowiejska). W związku z czym, zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego podlega uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi, jeżeli sposób zagospodarowania gruntów przyległych do pasa drogowego lub zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na ruch drogowy lub samą drogę. W toku procedury otrzymano niezbędne uzgodnienie.

W treści pism wskazano, że dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w miejscowości Chruściele naruszy jej spokojny i wiejski charakter, a planowana inwestycja stoi w sprzeczności z deklaracjami organów gminy dotyczącymi zachowania dotychczasowego, wiejskiego charakteru miejscowości. **Uwaga nieuwzględniona.** W odniesieniu do zarzutu naruszenia aktualnego charakteru miejscowości Chruściele – władztwo planistyczne gminy leży po stronie organów gminy. Narzędziem wyznaczającym kierunki polityki przestrzennej gminy oraz kształtującym charakter poszczególnych miejscowości jest m. in. Studium. W związku z powyższym zarzut zawarty w uwadze należy uznać za bezpodstawny.

W jednym z pism podniesiono, że realizacja planowanej inwestycji może skutkować obniżeniem wartości nieruchomości położonych w jej sąsiedztwie. Jednocześnie wskazuje na to, że będzie to stanowiło podstawę do wystąpienia przez mieszkańców z roszczeniami odszkodowawczymi wobec Gminy Ełk. **Uwaga nieuwzględniona.** Podnoszone obawy dotyczące potencjalnego spadku wartości nieruchomości położonych w sąsiedztwie planowanej zabudowy wielorodzinnej nie stanowią przesłanki do kształtowania ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Plan miejscowy służy realizacji polityki przestrzennej gminy oraz interesu publicznego, a nie ochronie indywidualnych interesów ekonomicznych właścicieli nieruchomości. Jednocześnie należy wskazać, że właściciele nieruchomości nie posiadają prawa do zachowania niezmienionego sposobu zagospodarowania terenów sąsiednich, a zmiany funkcjonalne wynikające z realizacji polityki przestrzennej gminy są elementem jej rozwoju. Ustalenia planu miejscowego zostały określone w sposób zgodny ze Studium oraz z uwzględnieniem zasad łagodzenia potencjalnych oddziaływań nowej zabudowy na otoczenie.

W jednej z uwag wniesiono o odstąpienie od podjęcia uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Chruściele, obejmującego działki nr 17 i 18 oraz przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. **Uwaga nieuwzględniona.** Władztwo planistyczne gminy przysługuje jej organom, a jego realizacja znajduje odzwierciedlenie w ustaleniach zawartych w Studium. Projektowany plan miejscowy zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy sporządzić w sposób niesprzeczny z ustaleniami Studium, które określa politykę przestrzenną gminy. W obowiązującym Studium teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczony symbolem 1MWu, znajduje się w granicach kierunku „teren wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług nieuciążliwych” (MU). Przeznaczenie terenu ustalono zgodnie z polityką przestrzenną gminy oraz w zgodzie z kierunkiem i parametrami wyznaczonymi w Studium. W związku z powyższym nie zachodzą przesłanki do odstąpienia od podjęcia uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Chruściele, obejmującego działki nr 17 i 18.

W pismach zarzucono, że realizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie jeziora Szarek, w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu, może naruszyć funkcjonowanie naturalnego ekosystemu stanowiącego ostoję bobrów związanych z pobliskim rezerwatem przyrody. Wskazano również, że realizacja planowanej inwestycji może prowadzić do nieodwracalnej degradacji środowiska i zniszczenia chronionych siedlisk zwierząt. W związku z powyższym wniesiono o zachowanie strefy ochronnej od linii brzegowej jeziora zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi obszaru chronionego krajobrazu. **Uwaga uwzględniona.** Obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego. Na obszarze obowiązują zakazy wynikające z §5 ust. 1 ww. Uchwały Nr XVIII/308/2025 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 października 2025 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. z 7 listopada 2025 r. poz. 4084). W tekście planu miejscowego wskazano na obowiązywanie zakazów. Ponadto w części graficznej uwzględniono oznaczenie odnoszące się do ograniczenia wynikającego z zakazu budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych. Uwzględnienie zakazów wynikających z ww. Uchwały w

ustaleniach planu miejscowego, a także oddzielenie projektowanej zabudowy od brzegu jeziora pasem zieleni naturalnej (ZN) skutecznie zabezpieczy tereny położone w pierwszej linii brzegowej jeziora przed zabudową. W związku z tym, że ww. ustalenia zostały uwzględnione w wersji projektu planu miejscowego wyłożonej do publicznego wglądu, postulat zawarty w uwadze należy uznać za spełniony.

W treści pism postulowano o wykluczenie realizacji zabudowy wielorodzinnej na działkach objętych granicami planu miejscowego oraz wnoszą o przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną spójną z występującą, istniejącą zabudową w sąsiedztwie jeziora Szarek. **Uwaga nieuwzględniona.** Władztwo planistyczne gminy przysługuje jej organom, a jego realizacja znajduje odzwierciedlenie w ustaleniach zawartych w Studium. Projektowany plan miejscowy zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy sporządzić w sposób niesprzeczny z ustaleniami Studium, które określa politykę przestrzenną gminy. W obowiązującym Studium teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczony symbolem 1MWu, znajduje się w granicach kierunku „teren wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług nieuciążliwych” (MU). W związku z czym przeznaczenie terenu ustalono zgodnie z polityką przestrzenną gminy oraz w zgodzie z kierunkiem i parametrami wyznaczonymi w Studium.

W trzech pismach zarzucono naruszenie art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zdaniem autorów uwagi planowana zabudowa wielorodzinna nie stanowi kontynuacji istniejącej w sąsiedztwie zabudowy. W związku z powyższym postulowano o zastąpienie jej zabudową mieszkaniową jednorodzinną. **Uwaga nieuwzględniona.** W odniesieniu do zarzutu naruszenia art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – przytoczony przepis odnosi się do elementów uwzględniany i określanych w Studium. Zarzut nie dotyczy ustaleń planu miejscowego. W odniesieniu do zastąpienia zabudową wielorodzinnej zabudową jednorodzinną – władztwo planistyczne gminy przysługuje jej organom, a jego realizacja znajduje odzwierciedlenie w ustaleniach zawartych w Studium. Projektowany plan miejscowy zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy sporządzić w sposób niesprzeczny z ustaleniami Studium, które określa politykę przestrzenną gminy. W obowiązującym Studium teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczony symbolem 1MWu, znajduje się w granicach kierunku „teren wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług nieuciążliwych” (MU). W związku z czym przeznaczenie terenu ustalono zgodnie z polityką przestrzenną gminy oraz w zgodzie z kierunkiem i parametrami wyznaczonymi w Studium.

W jednej z uwag wniesiono o sporządzenie analiz ekonomicznych obejmujących ocenę skutków finansowych wynikających z ustaleń przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. **Uwaga uwzględniona.** Postulat należy uznać za spełniony, ponieważ dla projektu planu miejscowego została już sporządzona prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Chruściele, obejmującego działki nr 17 i 18.

W treści pism zarzucono brak odniesienia w ustaleniach procedowanego planu miejscowego do przepisów Uchwały Nr VII/126/11 Sejmiku Województwa Warmińsko - Mazurskiego z dnia 24 maja 2011 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 14 czerwca 2011 r. Nr 74 Poz. 1295) zmienionej Uchwałą Nr XXXVII/754/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 maja 2014 r. zmieniającą Uchwałę Nr VII/126/11 z dnia 24 maja 2011 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z dnia 24 czerwca 2014 r. Poz. 2257) oraz graniczącego z jeziorem Szarek rezerwatu Bartosze (art. 13 ust. 1 Ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r.). **Uwaga nieuwzględniona.** Obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego. Na obszarze obowiązują zakazy wynikające z §5 ust. 1 ww. Uchwały Nr XVIII/308/2025 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 października 2025 r. w

sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. z 7 listopada 2025 r. poz. 4084). W tekście planu miejscowego wskazano na obowiązywanie ww. zakazów. Ponadto na rysunku uwzględniono oznaczenie odnoszące się do ograniczenia wynikającego z zakazu budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych. Obszar objęty planem miejscowym znajduje się poza granicami rezerwatu Bartosze. W związku z powyższym dla przedmiotowego obszaru nie obowiązują przepisy dotyczące tej formy ochrony przyrody. Ustalenia zastosowane w procedowanym planie miejscowym zostały uzgodnione przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

W pismach zarzucono niekompletność prognozy oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego projektu planu miejscowego w zakresie wpływu planowanej inwestycji na jakość powietrza, poziom hałasu, kształtowanie krajobrazu. **Uwaga nieuwzględniona.** Uwaga nie dotyczy ustaleń i rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego.

W jednej z uwag zarzucono, że realizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie jeziora Szarek, może naruszyć funkcjonowanie naturalnego ekosystemu stanowiącego ostoję bobrów związanych z pobliskim rezerwatem przyrody. Jednocześnie wskazuje na występowanie na przedmiotowym terenie licznych gatunków ptaków objętych ścisłą ochroną, m. in. bąk zwyczajny, bielik, czapla biała. Zdaniem autora uwagi realizacja planowanej inwestycji może prowadzić do nieodwracalnej degradacji środowiska i zniszczenia chronionych siedlisk zwierząt. **Uwaga nieuwzględniona.** Obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego. Na obszarze obowiązują zakazy wynikające z §5 ust. 1 ww. Uchwały Nr XVIII/308/2025 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 października 2025 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. z 7 listopada 2025 r. poz. 4084). W tekście planu miejscowego wskazano na obowiązywanie ww. zakazów. Ponadto na rysunku uwzględniono oznaczenie odnoszące się do ograniczenia wynikającego z zakazu budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych. Uwzględnienie zakazów wynikających z ww. Uchwały w ustaleniach planu miejscowego, a także oddzielenie projektowanej zabudowy od brzegu jeziora pasem zieleni naturalnej (ZN) skutecznie zabezpieczy tereny położone w pierwszej linii brzegowej jeziora przed zabudową, analogicznie do rozwiązań przyjętych w sąsiednich, obowiązujących planach miejscowych.

W treści uwag wniesiono o odstąpieniu od planów dopuszczających zabudowę wielorodzinną na obszarze objętym planem miejscowym. **Uwaga nieuwzględniona.** Władztwo planistyczne gminy przysługuje jej organom, a jego realizacja znajduje odzwierciedlenie w ustaleniach zawartych w Studium. Projektowany plan miejscowy zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy sporządzić w sposób niesprzeczny z ustaleniami Studium, które określa politykę przestrzenną gminy. W obowiązującym Studium teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczony symbolem 1MWu, znajduje się w granicach kierunku „teren wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług nieuciążliwych” (MU). W związku z czym przeznaczenie terenu ustalono zgodnie z polityką przestrzenną gminy oraz w zgodzie z kierunkiem i parametrami wyznaczonymi w Studium.

W treści jednej z uwag postulowano o ujednolicenie ustaleń projektu planu miejscowego z ustaleniami zawartymi w planach miejscowych obowiązujących na sąsiednich terenach, przyjętych Uchwałą Nr XXIV/216/2004 Rady Gminy Ełk z dnia 23.11.2004 oraz Uchwałą Nr VIII/50/2007 Rady Gminy Ełk z dnia 26.02.2007 r., w zakresie dopuszczenia wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz ustalenia wskaźników analogicznych do tych ustalonych w ww. planach miejscowych. **Uwaga częściowo uwzględniona.** W zakresie przywołanych w uwadze planów miejscowych - osoby składające uwagę powołały się na nieobowiązujące plany miejscowe. Przedmiotowe akty planowania przestrzennego podjęte Uchwałą nr XXIV/216/2004 z dnia 23.11.2004 r. oraz Uchwałą nr VIII/50/2007 z dnia 26.02.2007 r. zostały zastąpione planem miejscowym podjętym Uchwałą nr II/22/2024 z dnia 28 czerwca 2024 r., który również tak jak one przeznacza

tereny głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W zakresie postulatu dotyczącego ustalenia parametrów dla zabudowy wielorodzinnej analogicznych do parametrów odpowiadających zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – zapisy dotyczące zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej charakteryzują się odmiennymi parametrami od projektowanej w planie miejscowym zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami. W Studium dla tego typu zabudowy ustalono wskaźniki takie jak maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy oraz minimalny współczynnik intensywności zabudowy. Uwagę należy uznać za uwzględnioną w zakresie:

- 1) ustalenia dachów dwuspadowych lub wielospadowych;
- 2) ustalenia maksymalnej wysokości zabudowy dla budynków gospodarczych i garażowych: 6,0 m;
- 3) pokrycia dachów dachówką ceramiczną, blachą lub blachodachówką w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej, brązowym, szarym lub grafitowym.

Projekt planu miejscowego zawiera już takie ustalenia.

W jednym z pism zarzucono niekompletność prognozy oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego projektu planu miejscowego w zakresie analizy wpływu planowanej inwestycji na krajobraz. Wskazano również, że ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy budynków mieszkalnych na poziomie 15,0 m oraz dopuszczenie dachów płaskich może skutkować powstaniem zabudowy niespójnej z charakterem istniejącej zabudowy w sąsiedztwie. **Uwaga nieuwzględniona.** Władztwo planistyczne gminy leży po stronie organów gminy. Narzędziem wyznaczającym kierunki polityki przestrzennej gminy oraz kształtującym charakter poszczególnych miejscowości jest m. in. Studium. W Studium dla tego typu zabudowy ustalono wskaźniki takie jak maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy oraz minimalny współczynnik intensywności zabudowy. Ustalenia projektowanego planu miejscowego określono zgodnie z polityką przestrzenną gminy oraz w zgodzie z kierunkiem i parametrami wyznaczonymi w Studium. W zakresie zarzutu dotyczącego niekompletności prognozy oddziaływania na środowisko – uwaga nie dotyczy ustaleń i rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego.

W treści pism zarzucono niezgodność projektu planu miejscowego ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Elk. W przedmiotowej uwadze wskazano, że dla terenu oznaczonego symbolem 1MWu dopuszczono pełen zakres usług, a nie tylko usługi nieuciążliwe, co – zdaniem autorów uwagi – pozostaje w sprzeczności z określonym w Studium kierunkiem polityki przestrzennej „MU – teren wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług nieuciążliwych”. **Uwaga uwzględniona.** W §6 pkt 7 Uchwały ustalono, że na terenie oznaczonym symbolem MWu możliwa jest realizacja wyłącznie usług nieuciążliwych. W związku z tym, że ww. ustalenie zostało zawarte w wersji projektu planu miejscowego wyłożonej do publicznego wglądu, postulat zawarty w uwadze należy uznać za spełniony.

W jednej z uwag zarzucono niekompletność prognozy oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego projektu planu miejscowego w zakresie analizy wpływu planowanej zabudowy handlowej o powierzchni sprzedaży do 2000 m² na środowisko. **Uwaga nieuwzględniona.** W celu ograniczenia wpływu zabudowy usługowej na środowisko w projekcie planu miejscowego dopuszczono wyłącznie zabudowę handlową o powierzchni sprzedaży do 2000 m², której wpływ na środowisko jest zdecydowanie mniejszy niż wpływ obiektów handlowych wielkopowierzchniowych. Dodatkowo w planie miejscowym dopuszczono realizację usług wyłącznie w parterach budynków wielorodzinnych z dostępem z zewnątrz budynku, co stanowi dodatkowe ograniczenie i uniemożliwia realizację wolnostojących budynków usługowych. W zakresie zarzutu dotyczącego niekompletności prognozy oddziaływania na środowisko – uwaga nie dotyczy ustaleń i rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego.

W pismach zarzucono także niekompletność prognozy oddziaływania na środowisko w zakresie analizy wpływu dopuszczenia pełnego zakresu usług, a nie tylko usług nieuciążliwych, na

środowisko. Jednocześnie postulowano uzupełnienie prognozy oddziaływania na środowisko w powyższym zakresie. **Uwaga nieuwzględniona.** Trudno zgodzić się z zarzutem zawartym w uwadze, ponieważ w §6 pkt 7 Uchwały ustalono, że na terenie oznaczonym symbolem MWu możliwa jest realizacja wyłącznie usług nieuciążliwych. Dodatkowo w planie miejscowym dopuszczono realizację usług wyłącznie w parterach budynków wielorodzinnych z dostępem z zewnątrz budynku, co stanowi dodatkowe ograniczenie i uniemożliwia realizację wolnostojących budynków usługowych. W zakresie zarzutu dotyczącego niekompletności prognozy oddziaływania na środowisko – uwaga nie dotyczy ustaleń i rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego.

3.12. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu miejscowego w §14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

3.13. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne

W odpowiedzi na zawiadomienie wpłynęły dwa wnioski od mieszkańców. Zagadnienie omówiono szczegółowo w pkt 3.11 przedmiotowego opracowania.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu wniesiono 15 pism z uwagami, z których wyszczególniono 24 uwagi. Wójt uwzględnił 3 z nich. Pozostałe uwagi (21) nie zostały uwzględnione przez Wójta, w tym 1 uwaga została uwzględniona częściowo (co również uznaje się za nieuwzględnione). Zagadnienie omówiono szczegółowo w pkt 3.11 przedmiotowego opracowania.

Ustalenia planu miejscowego uwzględniają interes publiczny. Ochrona interesów osób prywatnych została omówiona w punkcie 3.7 przedmiotowego opracowania.

W ramach procedury zmierzającej do uchwalenia planu miejscowego dokonano bilansu wydatków i wpływów, jakie poniesie gmina w związku z uchwaleniem planu miejscowego – analizy ekonomiczne zawarto w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Analizy środowiskowe wykonano w ramach prognozy skutków środowiskowych uchwalenia planu miejscowego.

Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Wójt wykonał Analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, w której dokonano m. in. analizy społecznej.

3.14. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
 - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Do procedury sporządzenia planu miejscowego przystąpiono Uchwałą Nr LI/353/2021 Rady Gminy Ełk z dnia 26 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Chruściele, obejmującego działki nr 17 i 18.

W planie miejscowym ustalono zasady kształtowania zabudowy dla nowych terenów pod zabudowę oznaczonych symbolem MWu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

Plan miejscowy obejmuje działki nr 17 i 18, obręb Chruściele, położone w sąsiedztwie jeziora Szarek. Jego powierzchnia wynosi około 4,7 ha. W chwili sporządzania planu miejscowego teren jest niezabudowany.

W miejscowości Chruściele funkcjonuje transport zbiorowy. Najbliższy przystanek autobusowy znajduje się w odległości ok. 150 m. Obszar zlokalizowany jest przy drodze powiatowej nr 1864N (ul. Nowowiejska).

Sporządzenie planu miejscowego umożliwi realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami na dotychczas niezagospodarowanym terenie.

Obszar objęty miejscowym planem miejscowym ma dostęp do sieci elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej, a także kanalizacyjnej. Na przedmiotowym terenie będzie modernizowana linia 110 kV Ełk1 – Ełk2 - Olecko na dwutorową.

4. **Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania**

„Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Ełk wraz z oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk i planów miejscowych” została przyjęta 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. Analiza dotyczy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Ełk, w okresie od 1.07.2018 r. do 31.01.2024 r.

Zgodnie z treścią Analizy, stanowiącej załącznik do ww. Uchwały, opracowano wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy Ełk. Dla analizowanego terenu nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a Uchwała Nr LI/353/2021 Rady Gminy Ełk z dnia 26 listopada 2021 r. została uwzględniona w załączniku nr 2 do przedmiotowej Analizy (*Wykaz przystąpień do MPZP*).

W zakresie uwzględnienia uniwersalnego planowania:

- 1) w §9 wskazano, że na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których istnieje potrzeba ustalenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
- 2) w §14 określono miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Szczegółowy opis wydatków i wpływów, jakie otrzyma Gmina z tytułu uchwalenia planu miejscowego jest podany w prognozie skutków finansowych.