

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr .../.../...
Rady Gminy Elk
z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Nowa Wieś Elcka, gmina Elk, zwanego „Nowa Wieś Elcka – Węzeł Południe”

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 datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 oraz sposób uwzględnienie 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 niezakończzone 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 z późn. zm.):

- 1) sporządzenie planu miejscowego zostało wszczęte i niezakończone;
- 2) nie wystąpiono o opinie i uzgodnienia;
- 3) nie ogłoszono terminu wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.

W gminie nie uchwalono dotąd planu ogólnego.

2 WSTĘP

Uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Nowa Wieś Ełcka, gmina Ełk, zwanego „Nowa Wieś Ełcka – Węzeł Południe”.

Do opracowania planu miejscowego przystąpiono Uchwałą Nr LXIX/536/2023 Rady Gminy Ełk z dnia 30 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Nowa Wieś Ełcka, gmina Ełk, zwanego „Nowa Wieś Ełcka – Węzeł Południe”, zmienioną Uchwałą Nr XXXI/227/2026 Rady Gminy Ełk z dnia 28 maja 2026 r. zmieniającą Uchwałą Nr LXIX/536/2023 Rady Gminy Ełk z dnia 30 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Nowa Wieś Ełcka, gmina Ełk, zwanego „Nowa Wieś Ełcka – Węzeł Południe”.

Plan miejscowy obejmuje obszar położony w obrębie Nowa Wieś Ełcka, w sąsiedztwie węzła drogowego – Węzeł Południe, łączącego drogę ekspresową S61 i drogę krajową nr 65. Powierzchnia obszaru wynosi ok. 32 ha. Tereny przylegające bezpośrednio do jego granic są niezabudowane, użytkowane rolniczo.

W granicach obszaru objętego planem miejscowym znajduje się jedno siedlisko rolnicze oraz przebiega publiczna droga gminna nr 177026N (ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego). Obszar ma dostęp do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej oraz telekomunikacyjnej.

Na obszarze objętym planem miejscowym nie obowiązywał dotychczas żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W planie miejscowym ustalono przeznaczenie pod:

- 1) teren usług, oznaczony symbolem U (ok. 30,1282 ha);
- 2) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem KDL (ok. 0,9237 ha);
- 3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem KR (ok. 1,0632 ha).

Teren usług, oznaczony symbolem U, ustalono na użytkach gruntowych: grunty orne klasy IVa i IVb (ok. 24,2092 ha), łąki trwałe klasy IV i V (ok. 2,5726 ha), pastwiska trwałe klasy IV, V i VI (ok. 2,6048 ha), grunty rolne zabudowane na łąkach trwałych klasy V, pastwiskach trwałych klasy IV (ok. 0,1823 ha), grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych – łąki trwałe klasy V, pastwiska trwałe klasy V (ok. 0,0967 ha), grunty pod rowami na łąkach trwałych klasy IV, pastwiskach trwałych klasy IV, gruntach ornych klasy IVa (ok. 0,3964 ha) oraz nieużytki (0,0662 ha).

Teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem KDL, ustalono na użytkach gruntowych: grunty orne klasy IVa (ok. 0,0003 ha) oraz drogi (0,9234 ha).

Teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem KR, ustalono na użytkach gruntowych: grunty orne klasy IVa i IVb (ok. 0,5175 ha), pastwiska trwałe klasy IV (ok. 0,1596 ha), grunty pod rowami na łąkach trwałych klasy IV, pastwiskach trwałych klasy IV, gruntach ornych klasy IVa (ok. 0,0764 ha) oraz drogi (ok. 0,3097 ha).

Głównym celem sporządzenia planu miejscowego jest przeznaczenie nowych terenów pod zabudowę usługową.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk dla obszaru objętego planem miejscowym ustalono następujący kierunek polityki przestrzennej: U – teren zabudowy usługowej. W związku z powyższym należy stwierdzić, że spełniony został wymóg art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Tereny zostały przeznaczone w planie miejscowym głównie pod zabudowę usługową, z przeznaczeniem uzupełniającym – teren komunikacji drogowej wewnętrznej. Wyjątek stanowią tereny oznaczone symbolami 4U i 5U, dla których dodatkowo ustalono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej jako przeznaczenie uzupełniające. W ramach tego przeznaczenia możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej wyłącznie na potrzeby właściciela obiektu usługowego. Zgodne z treścią obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk (pkt 4.7.2., str. 193): „(...) Rzadkim bowiem zjawiskiem jest wyznaczanie samego mieszkalnego lub usługowego kierunku zagospodarowania. Jak wskazano w poprzednich rozdziałach studium, usługi są uzupełnieniem, dopełnieniem oraz ubogaceniem funkcji mieszkaniowej, zatem naturalną czynnością jest łączenie tych dwóch funkcji w ramach jednego kierunku, ograniczając jednocześnie negatywne zjawisko monofunkcyjności terenu. Również w dotychczas obowiązującym studium ustalone kierunki rozwoju zabudowy łączyły te dwie funkcje. Biorąc powyższe pod uwagę jest zasadnym, aby w ramach dopuszczalnej bilansu możliwości zwiększenia terenów pod nową zabudowę dokonać połączenia funkcji mieszkaniowej i usługowej w jeden kierunek, przy czym ostateczna proporcja między udziałem tych dwóch funkcji zależała będzie od przyjętych kierunków rozwoju gminy”.

Biorąc pod uwagę powyższe, a także atrakcyjną lokalizację analizowanego obszaru – w sąsiedztwie węzła drogowego, realizacja zabudowy usługowej w jego granicach jest w pełni zasadna. Na wskazanym obszarze powstanie harmonijna i uporządkowana zabudowa, dla której ustalenia planu miejscowego określają parametry zabudowy i wyznaczają nieprzekraczalną linię zabudowy. Plan umożliwi rozwój funkcji usługowej w tej części gminy Ełk, 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

Plan miejscowy w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Ustalenia szczegółowe dla terenów objętych planem miejscowym zawarto w rozdziale 2 uchwały.

3.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan miejscowy w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. §7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Ustalenia szczegółowe dla terenów objętych planem miejscowym zawarto w rozdziale 2 uchwały.

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

Plan miejscowy w §7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują tereny górnicze, złoża kopalin ani obszary osuwania się mas ziemnych. Obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest poza granicami prawnych formy ochrony przyrody.

W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują grunty rolne klasy III, 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 z późn. zm.). Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują grunty leśne, które są chronione ww. ustawą.

Głównym celem sporządzenia planu miejscowego jest przeznaczenie nowych terenów pod zabudowę usługową, w sąsiedztwie węzła drogowego – Węzeł Południe, łączącego drogę ekspresową S61 i drogę krajową nr 65. 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

Plan miejscowy w §9 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej. Na obszarze objętym planem miejscowym nie stwierdzono występowania obiektów ani obszarów objętych 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 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, właściwy organ wojskowy, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa (Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Straż Graniczna).

Jak wskazano w §13 na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych.

W §10 wskazano, że do przestrzeni publicznych zalicza się teren oznaczony symbolem 1KDL. Nakazano *„dostosowanie zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych”*.

W §15 uwzględniono miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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 obszaru, dla którego jest sporządzany.

W ustaleniach szczegółowych przedmiotowego planu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Przedmiotowy temat został przeanalizowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3.7 Prawo własności

Ustalenia planu miejscowego oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów.

3.8 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

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

3.9 Potrzeby interesu publicznego

Ustalenia planu miejscowego uwzględniają istniejące i planowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

Do przestrzeni publicznych zalicza się teren oznaczony symbolem 1KDL. Nakazano „*dostosowanie zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych*”.

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

Plan miejscowy w §15 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Obsługę telekomunikacyjną ustalono poprzez kablową i bezprzewodową sieć telekomunikacyjną.

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

Wójt Gminy Ełk na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewniał jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczyło to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

W kwietniu 2023 r. obwieścił o podjęciu Uchwały Nr LXIX/536/2023 Rady Gminy Ełk z dnia 30 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Nowa Wieś Ełcka, gmina Ełk, zwanego „Nowa Wieś Ełcka – Węzeł Południe”. Poinformował o możliwości składania wniosków do planu miejscowego, formie składania wniosków, informacjach, jakie zawierać powinny wnioski oraz terminie, w jakim można je składać. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły wnioski od mieszkańców.

W związku z nieotrzymaniem zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne dla terenów o łącznej powierzchni 11,3196 ha (decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, z dnia 13 stycznia 2025 r., znak: DNI.tr.602.380.2024) zaszła konieczność zmniejszenia granic obszaru objętego projektem planu miejscowego. W związku z powyższym Rada Gminy Ełk podjęła Uchwałę Nr XXXI/227/2026 z dnia 28 maja 2026 r. zmieniającą Uchwałę Nr LXIX/536/2023 Rady Gminy Ełk z dnia 30 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Nowa Wieś Ełcka, gmina Ełk, zwanego „Nowa Wieś Ełcka – Węzeł Południe”. Przyjęcie ww. Uchwały nie wymagało ponowienia wcześniejszych etapów procedury sporządzenia 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 Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu, natomiast obwieszczenie 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 23 czerwca 2026 r. do 14 lipca 2026 r.

W trakcie wyłożenia, w dniu 9 lipca 2026 r. o godz. 9:30 odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. Dyskusja publiczna została przeprowadzona za pomocą środków porozumiewania się na odległość – poprzez platformę komunikacji internetowej Microsoft Teams. Link do spotkania został podany na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Ełk: <https://bip.elk.gmina.pl/> (Zakładka: Poradnik interesanta > Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne oraz budownictwo > Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz Studium Uwarunkowań i Kierunków zagospodarowania przestrzennego > Plany miejscowe w trakcie realizacji -> NWE Węzeł Południe). W dyskusji nie wzięli udziału mieszkańcy.

Termin na składanie uwag upłynął 29 lipca 2026 r. Mieszkańcy mieli możliwość składania uwag w formie pisemnej bądź elektronicznej. Do projektu planu miejscowego nie wpłynęły uwagi.

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

Plan miejscowy w §15 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody. Wskazano, że w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej.

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 nie wpłynęły wnioski od mieszkańców.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego nie wniesiono uwag. 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.**

Przystąpienie do prac nad projektem planu miejscowego nastąpiło po podjęciu przez Radę Gminy Ełk Uchwały Nr LXIX/536/2023 z dnia 30 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Nowa Wieś Ełcka, gmina Ełk, zwanego „Nowa Wieś Ełcka – Węzeł Południe”, zmienionej Uchwałą Nr XXXI/227/2026 Rady Gminy Ełk z dnia 28 maja 2026 r. zmieniającą Uchwałę Nr LXIX/536/2023 Rady Gminy Ełk z dnia 30 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Nowa Wieś Ełcka, gmina Ełk, zwanego „Nowa Wieś Ełcka – Węzeł Południe”

Plan miejscowy obejmuje obszar, który zlokalizowany jest w obrębie Nowa Wieś Ełcka, w sąsiedztwie węzła drogowego – Węzeł Południe. Powierzchnia obszaru wynosi ok. 32 ha. W granicach obszaru objętego planem miejscowym znajduje się jedno siedlisko rolnicze. Pozostałe tereny są niezabudowane.

Najbliższa zwarta zabudowa znajduje się w centralnej części miejscowości, w odległości ok. 300 m.

W Nowej Wsi Ełckiej funkcjonuje transport zbiorowy. W jej centralnej części znajdują się liczne przystanki autobusowe oraz stacja kolejowa. Najbliższy przystanek autobusowy oddalony jest o ok. 800 m od obszaru objętego planem miejscowym, a stacja kolejowa o ok. 1,3 km. Natomiast najbliższy dworzec kolejowy zlokalizowany jest w Ełku, w odległości ok. 7,5 km. W planie miejscowym zabezpieczono tereny pod drogi oznaczone symbolami KDL i KR. W ich granicach możliwa będzie realizacja chodników, ścieżek rowerowych.

Sporządzenie planu miejscowego umożliwi rozwój zabudowy usługowej w sąsiedztwie miasta Ełk.

Obszar objęty planem miejscowym ma dostęp do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej oraz telekomunikacyjnej. Mimo to nowe tereny pod zabudowę usługową będą wymagały uzupełnienia uzbrojenia.

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 2026 R. POZ. 538 Z PÓŻN. 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.

Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy opracowano dla okresu od 1 lipca 2018 r. do 31 stycznia 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. W załączniku nr 2 do Analizy, zawierającym wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i ich zmian będących w trakcie opracowywania, według stanu na dzień 30.01.2024 r. została uwzględniona Uchwała inicjująca prace nad przedmiotowym planem miejscowym.

W zakresie uwzględnienia uniwersalnego projektowania w §10 wskazano, że do przestrzeni publicznych zalicza się teren oznaczony symbolem 1KDL. Nakazano „*dostosowanie zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych*”.

W planie w §15 uwzględniono miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

5 WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Szczegółowy podział na wydatki i dochody, jakie otrzyma Gmina z tytułu uchwalenia miejscowego planu i jego konsekwencji, zostały omówione w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.