

**UCHWAŁA 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”**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 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 2026 r. poz. 662 z późn. zm.) i Uchwałą Nr LXIX/536/2023 Rady Gminy Elk z dnia 30 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Nowa Wieś Elcka, gmina Elk, zwanego „Nowa Wieś Elcka – Węzeł Południe”, zmienioną Uchwałą Nr XXXI/227/2026 Rady Gminy Elk z dnia 28 maja 2026 r. zmieniającą Uchwałą Nr LXIX/536/2023 Rady Gminy Elk z dnia 30 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Nowa Wieś Elcka, gmina Elk, zwanego „Nowa Wieś Elcka – Węzeł Południe” oraz po stwierdzeniu, że plan miejscowy 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:

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Nowa Wieś Elcka, gmina Elk, zwany „Nowa Wieś Elcka – Węzeł Południe”, zwany dalej planem miejscowym.
2. W skład obszaru objętego planem miejscowym wchodzi użytki gruntowe: grunty orne klasy IVa (pow. ok. 15,4303 ha), grunty orne klasy IVb (pow. ok. 9,2966 ha), łąki trwałe klasy IV (pow. ok. 2,4417 ha), łąki trwałe klasy V (pow. ok. 0,1310 ha), pastwiska trwałe klasy IV (pow. ok. 2,4449 ha), pastwiska trwałe klasy V (pow. ok. 0,0964 ha), pastwiska trwałe klasy VI (pow. ok. 0,2231 ha), grunty rolne zabudowane na pastwiskach trwałych klasy IV (pow. ok. 0,1462 ha), grunty rolne zabudowane na łąkach trwałych klasy V (pow. ok. 0,0361 ha), grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych na łąkach trwałych klasy IV (pow. ok. 0,0299 ha), grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych na pastwiskach trwałych klasy V (pow. ok. 0,0668 ha), grunty pod rowami na łąkach trwałych klasy IV (pow. ok. 0,2557 ha), grunty pod rowami na pastwiskach trwałych klasy IV (pow. ok. 0,0308 ha), grunty pod rowami na gruntach ornym klasy IVa (pow. ok. 0,1863 ha), nieużytki (pow. ok. 0,0662 ha) oraz drogi (pow. ok. 1,2331 ha).

§2

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

- 1) części tekstowej planu miejscowego, stanowiącej treść niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej planu miejscowego w skali 1:1000, składającej się z 2 arkuszy ponumerowanych od 1 do 2, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będący integralną częścią 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 oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, 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 (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 242), stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ 1. PRZEPISY OGÓLNE

§3

1. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć:

- 1) **dach jednospadowy** – dach o jednej połaci dachowej o kącie nachylenia powyżej 12°;
- 2) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12°;
- 3) **istniejąca zabudowa** – obiekty budowlane istniejące lub takie, dla których w dniu wejścia w życie planu miejscowego istnieje ostateczna i prawomocna decyzja o pozwoleniu na budowę;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona w części graficznej planu miejscowego, poza którą nie może wykroczyć żaden element budynku, z zachowaniem przepisów odrębnych linię tę mogą przekraczać:
 - a) schody,
 - b) podjazdy dla osób ze szczególnymi potrzebami,
 - c) na nie więcej niż 1,5 m elementy budynku takie jak: wykusze, nadwieszenia, balkony, zadaszenia nad wejściem;
- 5) **linia elektroenergetyczna 110 kV** – napowietrzna linia wysokiego napięcia 110 kV, składająca się z konstrukcji wsporczych i podwieszonych na nich przewodów;
- 6) **pas technologiczny linii elektroenergetycznej 110 kV** – obszar wyznaczony w części graficznej 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 oraz przepisów odrębnych;
- 7) **usługi nieuciążliwe** – działalność służąca zaspokajaniu podstawowych potrzeb ludności, nie stanowiąca przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodująca przekroczenia standardów jakości środowiska oraz nie zakłócająca funkcjonowania innych terenów i obiektów położonych na innych terenach.

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.

§4

1. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujące elementy będące ustaleniami planu miejscowego:
 - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) wymiar podany w metrach;
 - 5) pas technologiczny linii elektroenergetycznej 110 kV;
 - 6) określenie przeznaczenia terenów, zgodnie z §5.
2. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujące elementy będące ustaleniami planu

miejscowego, obowiązującymi na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 217 Pradolina Rzeki Biebrzy;
 - 2) obszar aglomeracji Elk.
3. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujący element informacyjny niebędący ustaleniem planu miejscowego: opis kategorii i numeru ewidencyjnego drogi.

§5

Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren usług, oznaczony symbolem **U**;
- 2) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;
- 3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **KR**.

§6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub rewaloryzacji w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w §19 – §24.

§7

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) poziom hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolami 4U, 5U, w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami 2U, 3U, 4U, 7U, 1KDL, 4KR występują urządzenia melioracji wodnych, w związku z tym:
 - a) ustala się zapewnienie spójnego system gospodarki wodno-gruntowej,
 - b) w przypadku wystąpienia kolizji z planowanym zagospodarowaniem należy system melioracyjny przebudować w sposób zapewniający jego prawidłowe działanie z zachowaniem wymogów przewidzianych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszczalne poziomy natężenia pola elektrycznego, pola magnetycznego oraz wartość progowa poziomu hałasu – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) 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;
- 5) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest poza granicami prawnych formy ochrony przyrody;
- 6) na terenach oznaczonych symbolami 3U, 4U, 5U, 6U, 7U możliwa jest realizacja wyłącznie usług nieuciążliwych.

§8

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu: zawarto w ustaleniach szczegółowych.

§9

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

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym nie stwierdzono występowania obiektów ani obszarów objętych formami ochrony zabytków;
- 2) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

§10

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) do przestrzeni publicznych zalicza się teren oznaczony symbolem 1KDL;
- 2) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zawarto poprzez ustalenie szczegółowych zasad zagospodarowania dla terenu oznaczonego symbolem 1KDL;
- 3) nakazuje się dostosowanie zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

§11

Granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowią granice terenu oznaczonego symbolem 1KDL.

§12

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu: zawarto w ustaleniach szczegółowych.

§13

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 planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest częściowo w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 217 Pradolina Rzeki Biebrzy;
- 2) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują:
 - a) tereny górnicze,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) obszar objęty planem miejscowym położony jest w granicach krajobrazu oznaczonego w audycie krajobrazowym jako krajobraz wiejski o kodzie i podtypie 28-842.86-g9 (6d);
- 4) w odniesieniu do obszaru objętego planem miejscowym w obowiązującym audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych.

§14

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w planie miejscowym nie wyznacza się obszarów do objęcia scalaniem i podziałem nieruchomości;
- 2) w przypadku wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustala się następujące zasady:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami 1U, 2U:
 - minimalna powierzchnia działki: 2 500 m²,

- minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m,
- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 45^\circ$,
- b) dla terenów oznaczonych symbolami 3U, 4U, 5U, 6U, 7U:
 - minimalna powierzchnia działki: 1 500 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 45^\circ$.

§15

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 linii elektroenergetycznej 110 kV w granicach pasa technologicznego linii elektroenergetycznej 110 kV, wyznaczonego zgodnie z częścią graficzną 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 w granicach terenów oznaczonych symbolami: KDL, KR oraz pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny a wyznaczonymi w części graficznej planu miejscowego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 4) zasady określone w pkt 3 nie dotyczą przyłączy oraz elementów bezpośrednio związanych z funkcjonowaniem obiektów budowlanych na działce budowlanej;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej,
 - b) odprowadzenie ścieków: do sieci kanalizacyjnej,
 - c) obszar objęty planem miejscowym położony jest częściowo w obszarze aglomeracji Ełk wyznaczonej na podstawie przepisów odrębnych,
 - d) wody opadowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) w zakresie telekomunikacji ustala się: z kablowej i bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej,
 - g) zaopatrzenie w ciepło:
 - z sieci ciepłowniczej,
 - ze źródeł indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w gaz:
 - z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - ze zbiorników indywidualnych;
- 6) ochrona przeciwpożarowa – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne oraz zasady zawarte w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Ełk;
- 8) obsługa komunikacyjna terenów zgodnie z §19-§22;

- 9) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania:
- a) dla terenów oznaczonych symbolem U:
 - minimum 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - minimum 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni sprzedaży lokalu handlowego,
 - minimum 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - b) wynikające z obliczeń ułamki miejsc do parkowania zaokrągla się w górę do liczby całkowitej,
 - c) miejsca do parkowania należy realizować w obrębie nieruchomości stanowiącej teren inwestycji, dla której muszą być zapewnione miejsca do parkowania,
 - d) za miejsce do parkowania należy rozumieć również miejsce w garażu i na jego podjeździe;
- 10) minimalna liczba miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
- a) 1 miejsce, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6-15,
 - b) 2 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16-40,
 - c) 3 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41-100,
 - d) 4% ogólnej liczby miejsc, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100.

§16

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) wzdłuż istniejącej linii elektroenergetycznej 110 kV obowiązuje pas technologiczny linii elektroenergetycznej 110 kV, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 2) zagospodarowanie w obszarze pasa technologicznego linii elektroenergetycznej 110 kV oraz jej sąsiedztwie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w pasie technologicznym linii elektroenergetycznych 110 kV obowiązuje zakaz nasadzeń i utrzymywania: zadrzewień, zakrzewień i roślinności o wysokości powyżej 3,0 m nad poziomem terenu;
- 4) zasady lokalizowania i oznakowania przeszkód lotniczych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§17

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

§18

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

- 1) 30% - dla terenów oznaczonych symbolem U;
- 2) 1% - dla terenów oznaczonych symbolami **KDL**, **KR**.

ROZDZIAŁ 2. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§19

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1U** (pow. ok. 1,6685 ha), **2U** (pow. ok. 11,3620 ha):

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 20,0 m,
 - b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
 - c) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale $20^{\circ} - 45^{\circ}$,
 - główne połacie dachu symetryczne,
 - dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,
 - pokrycie dachów dachówką, blachą lub blachodachówką w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, szarym, grafitowym lub czarnym,
 - tiret czwarte nie dotyczy dachów płaskich;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 2 500 m²,
 - g) miejsca do parkowania zgodnie z §15;
- 6) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu oznaczonego symbolem 1U: z drogi oznaczonej symbolem 1KR,
 - b) terenu oznaczonego symbolem 2U:
 - z dróg oznaczonych symbolami 1KR i 2KR,
 - ze zlokalizowanej poza granicami planu miejscowego części drogi oznaczonej symbolem 1KDL.

§20

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **3U** (pow. ok. 4,5353 ha):

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m,
 - b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
 - c) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale $20^{\circ} - 45^{\circ}$,
 - główne połacie dachu symetryczne,
 - dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,
 - pokrycie dachów dachówką, blachą lub blachodachówką w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, szarym, grafitowym lub czarnym,
 - tiret czwarte nie dotyczy dachów płaskich;

- 5) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1 500 m²,
 - g) miejsca do parkowania zgodnie z §15;
- 6) obsługa komunikacyjna: z dróg oznaczonych symbolami 1KR, 2KR.

§21

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **4U** (pow. ok. 5,8689 ha), **5U** (pow. ok. 2,7992 ha):

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) dopuszcza się:
 - a) lokale mieszkalne wyłącznie na potrzeby właściciela obiektu usługowego, o łącznej powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 30% powierzchni użytkowej budynku usługowego,
 - b) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą na potrzeby właściciela obiektu usługowego, o łącznej powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 30% powierzchni użytkowej usług, przy czym nie dopuszcza się realizacji wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m,
 - b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
 - c) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 20° – 45°,
 - główne połacie dachu symetryczne,
 - dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,
 - pokrycie dachów dachówką, blachą lub blachodachówką w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, szarym, grafitowym lub czarnym,
 - tیرهت czwarte nie dotyczy dachów płaskich;
- 6) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1 500 m²,
 - g) miejsca do parkowania zgodnie z §15;
- 7) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu oznaczonego symbolem 4U:

- z dróg oznaczonych symbolami 1KDL, 2KR,
 - ze zlokalizowanej poza granicami planu miejscowego części drogi oznaczonej symbolem 1KDL,
- b) terenu oznaczonego symbolem 5U: z dróg oznaczonych symbolami 1KDL, 3KR.

§22

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **6U** (pow. ok. 3,1536 ha), **7U** (pow. ok. 0,7408 ha):

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
 - b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
 - c) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 20° – 45°,
 - główne połacie dachu symetryczne,
 - dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,
 - pokrycie dachów dachówką, blachą lub blachodachówką w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, szarym, grafitowym lub czarnym,
 - tیرet czwarte nie dotyczy dachów płaskich;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1 500 m²,
 - g) miejsca do parkowania zgodnie z §15;
- 6) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu oznaczonego symbolem 6U: z dróg oznaczonych symbolami 1KDL, 3KR, 4KR,
 - b) terenu oznaczonego symbolem 7U: z dróg oznaczonych symbolami 3KR, 4KR.

§23

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1KDL** (pow. ok. 0,9237 ha):

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m;
- 3) zasady zagospodarowania terenu: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z podziałem geodezyjnym istniejącym w chwili uchwalenia planu miejscowego.

§24

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1KR** (pow. ok. 0,5597 ha), **2KR** (pow. ok. 0,1959 ha), **3KR** (pow. ok. 0,0769 ha), **4KR** (pow. ok. 0,2307 ha):

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m;

- 3) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z podziałem geodezyjnym istniejącym w chwili uchwalenia planu miejscowego.

ROZDZIAŁ 3. PRZEPISY KOŃCOWE

§25

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Elk.

§26

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

Przewodniczący Rady Gminy

Bez uwag pod względem prawnym



PODPIS ZAUFANY

**GRZEGORZ
KRZYŻANOWSKI**
14.09.2026 21:02:05 GMT+0200
Dokument podpisany elektronicznie
podpisem zaufanym

**WÓJTA
ZASTĘPCA WÓJTA
GMINY ELK**
Bożena Wołyniec

**Z up. WÓJTA
KIEROWNIK REFGATU
DS. PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO**
mgr inż. Izabela Ryszkiewicz

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE NOWA WIEŚ ELĆKA, GMINA ELĆK,
ZNANY "NOWA WIEŚ ELĆKA – WĘZEL POŁUDNIOWY"

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr 10/2009
Rady Gminy Elćk
z dnia 12.03.2009 r.



Obszar objęty planem miejscowym na tle ortofotomapy



granica obszaru objętego planem miejscowym

Układ współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 sfera 7

Zdjęcie pochodzenia użytego materiału powstającego z czasu geodezyjnego i kartograficznego:
Śląskie Powiatowe w Elku
ul. Marszałka J. Piłsudskiego 4, 19-300 Elćk

Format wydruku w skali 1:1000 - 60 x 100 cm

SKALA 1:1 000



1 centymetr na rysunku = 10 metrów w terenie

Wzrost ze Studium uwarunkowań
i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Elćk



granica obszaru objętego planem miejscowym

Teren zabudowy usługowej

Granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 217

Granica wyznaczona werty na drogach krajowych

Projektowany przebieg drogi krajowej 581

Regulacyjny przebieg linii elektroenergetycznej 10 kV

Regulacyjny przebieg linii elektroenergetycznej 10 kV

Przebieg drogowo-energetycznej linii elektroenergetycznej 100 kV w rezerwacji

ELĆK-1 LONZA

Projektowany przebieg gazociągów

Kolory naciętych sznurów w legendzie są zorientowane względem kierunku północy

ELEMENTY BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linia rozgraniczająca tereny o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Wymiar posady w metrach
- Pas technologiczny linii elektroenergetycznej 110 kV

OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA TERENÓW

- U - teren usług
- KOL - teren drogi lokalnej
- KR - teren komunikacji drogowej wojewódzkiej

ELEMENTY BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO, OBOWIAZUJĄCYMI NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 217 Pradolina Rzeki Białej
- Obszar aglomeracji Elćk

ELEMENTY INFORMACYJNE NIEBĄDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO

- droga wojewódzka nr 100
- por. 1864N

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE NOWA WIEŚ ELCKA, GMINA ELK,
ZWANY "NOWA WIEŚ ELCKA - WĘZEL POŁUDNIE"

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr 10/2019
Rady Gminy Elk
z dnia 12.06.2019 r.



Obszar objęty planem miejscowym na tle ortofotomapy



— granica obszaru objętego planem miejscowym

Układ współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 sfera 7

Źródło pochodzenia użytku materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego:
Siarochwo Powiatowe w Elku
ul. Marszałka J. Piłsudskiego 4, 15-500 Elk

Format wydruku w skali 1:1000 - 60 x 100 cm

SKALA 1:1 000



1 centymetr na rysunku = 10 metrów w terenie

Wynik ze Studium uwarunkowań
i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Elk



— granica obszaru objętego planem miejscowym

Teren zabudowy usługowej

Granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 217

Granica uszczelniania i wycięcia na drogach lokalnych

Projektowany przebieg drogi krajowej SR1

Wersyjny przebieg linii elektroenergetycznej 400 kV

Przebieg drogowy linii elektroenergetycznej 400 kV w sąsiedztwie

ELK - ŁOMŻA

Przebiegiem przebiegu drogi

Katy nachylenia sznurów w legendzie są zorientowane względem kierunku północny

ELEMENTY BŁĄDZIE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linie zabudowy
- Wymiar podany w metrach
- Pas technologiczny linii elektroenergetycznej 110 kV

OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA TERENÓW

- U - teren usług
- KOL - teren drogi lokalnej
- KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej

ELEMENTY BŁĄDZIE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO, OBOWIAZUJĄCYMI NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 217 Pradolina Rzeki Biebrzy
- Obszar aglomeracji Elk

ELEMENTY INFORMACYJNE NIEBĄDZĄCY USTALENIEM PLANU MIEJSCOWEGO

- droga
- powiatowe
- Opis kategorii i numeru ewidencyjnego drogi nr 18444

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr
Rady Gminy Ełk
z dnia2026 r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Nowa Wieś Ełcka, gmina Ełk,
zwanego „Nowa Wieś Ełcka – Węzeł Południe”**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) w związku z 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 poz. 1688 z późn. zm.) Rada Gminy Ełk postanawia, co następuje:

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Nowa Wieś Ełcka, gmina Ełk, zwanego „Nowa Wieś Ełcka – Węzeł Południe” w wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi. W związku z powyższym uwag nie rozstrzyga się.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr
Rady Gminy Ełk
z dnia2026 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 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) w związku z 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 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 2026 r. poz. 662) 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
Rady Gminy Ełk
z dnia2026 r.

Dane przestrzenne
w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji
przestrzennej (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 242)

Wójt Gminy Ełk 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 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) w związku z 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 poz. 1688 z późn. zm.) przygotował dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Nowa Wieś Ełcka, gmina Ełk, zwanego „Nowa Wieś Ełcka – Węzeł Południe”, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

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 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 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 Elcka, gmina Elk, zwanego „Nowa Wieś Elcka – Węzeł Południe”.

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

Plan miejscowy obejmuje obszar położony w obrębie Nowa Wieś Elcka, 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. Zgodnie 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 Elk podjęła Uchwałę Nr XXXI/227/2026 z dnia 28 maja 2026 r. zmieniającą Uchwałę Nr LXIX/536/2023 Rady Gminy Elk z dnia 30 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Nowa Wieś Elcka, gmina Elk, zwanego „Nowa Wieś Elcka – 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 Elk: <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 objętym 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 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.

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.