**UCHWAŁA NR XXXVI/269/2026**
**RADY GMINY EŁK**

z dnia 30 października 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Nowa Wieś Ełcka, gmina Ełk, zwanego „Nowa Wieś Ełcka – Osiedle Południe"**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (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 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz uchwałą Nr LXIX/535/2023 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 – Osiedle Południe", po stwierdzeniu, że projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk" (ujednolicona forma przyjęta uchwałą Nr LXXI/550/2023 Rady Gminy Ełk z dnia 27 lutego 2023 r.), Rada Gminy Ełk uchwala, co następuje:

## Rozdział 1.
## Ustalenia ogólne

**§ 1.** 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem miejscowym", obejmuje obszar o powierzchni ok. 37,6457 ha, położony w gminie Ełk w obrębie Nowa Wieś Ełcka, którego granice określone zostały w części graficznej planu miejscowego, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. W skład obszaru objętego planem miejscowym wchodzą grunty: rolne zabudowane klasy IIIb (pow. ok. 1,2108 ha), rolne klasy IIIb (pow. ok. 10,2970 ha), rolne klasy IIIa (pow. ok. 11,8512 ha), pastwiska zabudowane klasy III (pow. ok. 0,9071 ha), pastwiska klasy III (pow. ok. 2,4696 ha), pastwiska klasy IV (pow. ok. 0,2427 ha), rolne klasy IVa (pow. ok. 6,7449 ha), rolne klasy IVb (pow. ok. 1,2860 ha).

3. Plan miejscowy przeznacza na cele nierolnicze 9,5496 ha gruntów rolnych klasy III na podstawie zgody wyrażonej decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 19 listopada 2025 r. znak: DNI.tr.602.183.2025.

**§ 2.** Załącznikami do uchwały są:

1) część graficzna planu miejscowego w skali 1:1000, będąca integralną częścią uchwały i stanowiąca załącznik nr 1 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

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

4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

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

1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12°;

2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w części graficznej planu miejscowego, poza którą nie może wykraczać żaden element budynku;

3) istniejącej zabudowie – należy przez to rozumieć obiekty budowlane istniejące lub takie, dla których w dniu wejścia w życie planu miejscowego istnieje ostateczna i prawomocna decyzja o pozwoleniu na budowę;

4) powierzchni użytkowej usług – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową budynku przeznaczoną na usługi; do powierzchni użytkowej usług nie wlicza się: garaży, pomieszczeń gospodarczych, pomieszczeń technicznych, pomieszczeń higieniczno-sanitarnych oraz powierzchni komunikacji;

5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw, innych niż ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego dotyczące obszaru objętego planem miejscowym;

6) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

7) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalności usługowe spełniające wymogi ochrony środowiska, dla których nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, w rozumieniu przepisów odrębnych o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. Ponadto, do usług nieuciążliwych nie można zaliczyć działalności usługowej obejmującej: skup, przeładunek, przetwarzanie, handel złomem i innymi odpadami, utylizację odpadów medycznych, warsztaty i myjnie samochodowe, stacje kontroli pojazdów, krematoria, spopielarnie zwłok zwierzęcych.

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 oznaczenia graficzne stanowiące obowiązujące ustalenia planu miejscowego:

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) wymiar podany w metrach;

5) określenie przeznaczenia terenów, zgodnie z § 5.

2. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujące oznaczenia graficzne wynikające z przepisów odrębnych:

1) stanowisko archeologiczne AZP 24-79/14;

2) obszar położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 217 - Pradolina rzeki Biebrzy.

3. Pozostałe oznaczenie graficzne jest informacyjnym oznaczeniem planu miejscowego i nie stanowi ustaleń planu miejscowego.

**§ 5.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla terenów: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN;

2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, dla terenu 1MN-U;

3) teren usług, dla terenu 1U;

4) teren drogi ekspresowej, dla terenu 1KDS;

5) teren drogi lokalnej, dla terenu 1KDL;

6) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, dla terenów: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR;

7) teren telekomunikacji, dla terenu 1IT;

8) teren zabudowy zagrodowej, dla terenów: 1RZM, 2RZM.

**§ 6.** Plan miejscowy nie określa:

1) terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak takich obszarów i obiektów;

2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak terenów, dla których jest potrzeba określania tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) obowiązek lokalizacji zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zwymiarowanymi i określonymi w części graficznej planu miejscowego;

2) dopuszczenie robót budowlanych dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, pod warunkiem, że nie spowoduje to przybliżenia się żadnego z elementów budynków do przylegających dróg; warunek nie dotyczy: ocieplenia ścian budynków, schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, pochylni.

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

1) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) dopuszczalne poziomy hałasu:

a) dla terenów MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) dla terenu MN-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

c) dla terenów RZM jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

**§ 9.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w obszarze przestrzeni publicznej, obejmującym tereny: 1KDS, 1KDL, ustala się zakaz realizacji tymczasowych obiektów usługowych.

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

1) dopuszczenie sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy działki i bezpośrednio przy granicy działki na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja, w liczbie nie mniejszej niż:

a) 2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny,

b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 $m^2$ powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 5 miejsc pracy w usługach;

3) realizację miejsc do parkowania w formie parkingu lub garażu, w tym garażu wbudowanego i podziemnego;

4) dla liczby miejsc do parkowania, ustalonych na podstawie pkt 2, obowiązek realizacji miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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

1) powierzchnię nie mniejszą niż 1000 $m^2$;

2) szerokość frontu nie mniejszą niż 20,0 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 30° do 150°.

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

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

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

**§ 12.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych uwzględnia się:

1) stanowisko archeologiczne AZP 24-79/14, dla którego zastosowanie mają przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków;

2) położenie obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 217 - Pradolina rzeki Biebrzy, dla którego obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

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

1) dla systemu komunikacji:

a) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi: 1KDS, 1KDL, 1KR, 2KR, 5KR, przy czym powiązanie z drogą krajową nr 65 i S61 (droga 1KDS) wyłącznie poprzez drogę wojewódzką nr 621 (starodroże drogi krajowej nr 65),

b) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem miejscowym z dróg: 1KDL, KR lub dróg przyległych do obszaru objętego planem miejscowym;

2) dla systemu infrastruktury technicznej:

a) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz powiązanie z zewnętrznym układem infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji przeznaczenia terenu,

b) maksymalną wysokość zabudowy dla budowli infrastruktury technicznej: 12,0 m, chyba że ustalenia szczegółowe dopuszczają większą wysokość dla budowli,

c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

e) odprowadzanie ścieków poprzez sieć kanalizacyjną, przy czym dopuszcza się odprowadzanie ścieków poprzez indywidualne urządzenia do gromadzenia lub oczyszczania ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez kanalizację deszczową lub zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki, w szczególności retencji wód, np. w formie zbiorników retencyjnych,

g) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła, w tym odnawialnych źródeł energii cieplnej,

h) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub indywidualnych źródeł gazu,

i) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych źródeł energii, w tym odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,

j) gromadzenie i wywóz odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi i przyjętą polityką gminy w tym zakresie.

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

1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MN-U, U, RZM;

2) 1% dla terenów oznaczonych symbolami: KDS, KDL, KR, IT.

## Rozdział 2.
## Ustalenia szczegółowe

**§ 15.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN** (pow. ok. 1,3132 ha), **2MN** (pow. ok. 0,4925 ha), **3MN** (pow. ok. 1,4597 ha), **4MN** (pow. ok. 0,8285 ha), **5MN** (pow. ok. 9,3097 ha), **6MN** (pow. ok. 0,0653 ha):

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dla terenu 5MN przeznaczenie uzupełniające – teren komunikacji wewnętrznej w formie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8,0 m;

3) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację budynków: mieszkalnych jednorodzinnych, gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych;

4) w budynkach mieszkalnych dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych w formie lokalu użytkowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- dla budynków mieszkalnych: dwie, w tym druga stanowiąca poddasze użytkowe,

- dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: jedna,

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: 9,0 m,

- dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: 6,0 m,

- dla budowli: 6,0 m, z zastrzeżeniem § 13 pkt 2 lit. b,

c) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,

d) geometria i pokrycie dachów:

- dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 20° do 45°,

- główne połacie dachu symetryczne,

- dopuszcza się dachy płaskie,

- pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachą lub blachodachówką w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, szarym, grafitowym lub czarnym,

- dopuszcza się pokrycie dachów w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin,

- tiret czwarte nie dotyczy dachów płaskich;

6) zasady zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,

b) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,6,

c) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 $m^2$,

g) miejsca do parkowania zgodnie z § 10;

7) obsługa komunikacyjna:

a) terenu oznaczonego symbolem 1MN z dróg: 1KR, 2KR, 3KR, drogi przyległej do terenu zlokalizowanej poza granicami planu miejscowego,

b) terenu oznaczonego symbolem 2MN z dróg: 2KR, 3KR,

c) terenu oznaczonego symbolem 3MN z dróg: 1KR, 3KR, 4KR,

d) terenu oznaczonego symbolem 4MN z dróg: 1KR, drogi przyległej do terenu zlokalizowanej poza granicami planu miejscowego,

e) terenu oznaczonego symbolem 5MN z dróg: 5KR, 6KR, 1KDL, dróg przyległych do terenu zlokalizowanych poza granicami planu miejscowego,

f) terenu oznaczonego symbolem 6MN z drogi 1KDL.

**§ 16.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1MN-U** (pow. ok. 0,2162 ha):

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;

2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację budynków: mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych, gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych;

3) dla przeznaczenia terenu, ustalonego w pkt 1 jako teren usług, dopuszczenie jego realizacji wyłącznie w formie usług nieuciążliwych;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: dwie,

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych: 9,0 m,

- dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: 6,0 m,

- dla budowli: 6,0 m, z zastrzeżeniem § 13 pkt 2 lit. b,

c) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,

d) geometria i pokrycie dachów:

- dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 20° do 45°,

- główne połacie dachu symetryczne,

- dopuszcza się dachy płaskie,

- pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachą lub blachodachówką w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, szarym, grafitowym lub czarnym,

- dopuszcza się pokrycie dachów w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin,

- tiret czwarte nie dotyczy dachów płaskich;

5) zasady zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,

b) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,6,

c) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 $m^2$,

g) miejsca do parkowania zgodnie z § 10;

6) obsługa komunikacyjna z drogi 1KDL.

**§ 17.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1U** (pow. ok. 2,6748 ha):

1) przeznaczenie terenu – teren usług;

2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację budynków: usługowych, gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych;

3) dla przeznaczenia terenu, ustalonego w pkt 1, dopuszczenie jego realizacji wyłącznie w formie usług nieuciążliwych;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: dwie,

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków usługowych: 9,0 m,

- dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: 6,0 m,
- dla budowli: 6,0 m, z zastrzeżeniem § 13 pkt 2 lit. b,

c) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,

d) geometria i pokrycie dachów:

- dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 20° do 45°,
- główne połacie dachu symetryczne,
- dopuszcza się dachy płaskie,
- pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachą lub blachodachówką w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, szarym, grafitowym lub czarnym,
- dopuszcza się pokrycie dachów w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin,
- tiret czwarte nie dotyczy dachów płaskich;

5) zasady zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,

b) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,6,

c) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 $m^2$,

g) miejsca do parkowania zgodnie z § 10;

6) obsługa komunikacyjna z dróg przyległych do terenu zlokalizowanych poza granicami planu miejscowego, z zastrzeżeniem § 13 pkt 1 lit. a.

**§ 18.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1KDS** (pow. ok. 1,1021 ha):

1) przeznaczenie terenu – teren drogi ekspresowej;

2) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli: 15,0 m;

3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego.

**§ 19.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1KDL** (pow. ok. 0,4691 ha):

1) przeznaczenie terenu – teren drogi lokalnej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego.

**§ 20.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: **1KR** (pow. ok. 0,2195 ha), **2KR** (pow. ok. 0,1865 ha), **3KR** (pow. ok. 0,2365 ha), **4KR** (pow. ok. 0,0727 ha), **5KR** (pow. ok. 0,4241 ha), **6KR** (pow. ok. 0,0605 ha):

1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego.

**§ 21.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1IT** (pow. ok. 0,0179 ha):

1) przeznaczenie terenu – teren telekomunikacji;

2) zakaz lokalizacji budynków;

3) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli: 50,0 m;

4) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 10%;

5) obsługa komunikacyjna z drogi przyległej do terenu zlokalizowanej poza granicami planu miejscowego.

**§ 22.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: **1RZM** (pow. ok. 14,9388 ha), **2RZM** (pow. ok. 3,5581 ha):

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy zagrodowej;

2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację budynków: mieszkalnych jednorodzinnych, inwentarskich, gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych;

3) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: dwie,

b) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m, z zastrzeżeniem § 13 pkt 2 lit. b,

c) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,

d) geometria i pokrycie dachów:

- dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 20° do 45°,

- główne połacie dachu symetryczne,

- dopuszcza się dachy płaskie,

- pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachą lub blachodachówką w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, szarym, grafitowym lub czarnym,

- dopuszcza się pokrycie dachów w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin,

- tiret czwarte nie dotyczy dachów płaskich;

4) zasady zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,

f) miejsca do parkowania zgodnie z § 10;

5) obsługa komunikacyjna:

a) terenu oznaczonego symbolem 1RZM z dróg: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 1KDL, dróg przyległych do terenu zlokalizowanych poza granicami planu miejscowego,

b) terenu oznaczonego symbolem 2RZM z dróg: 1KDL, dróg przyległych do terenu zlokalizowanych poza granicami planu miejscowego, z zastrzeżeniem § 13 pkt 1 lit. a.

## Rozdział 3.
## Ustalenia końcowe

**§ 23.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ełk.

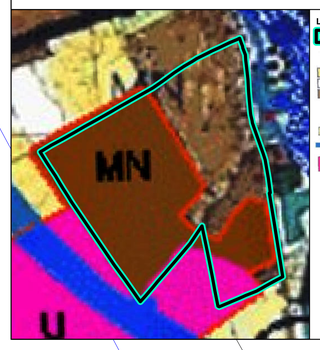
**§ 24.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE NOWA WIEŚ EŁCKA, GMINA EŁK, ZWANEGO „NOWA WIEŚ EŁCKA – OSIEDLE POŁUDNIE”

Załącznik nr 1
do uchwały nr XXXVI/269/2026
Rady Gminy Ełk
z dnia 30.10.2026 r.

Wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk”
(ujednolicona forma przyjęta uchwałą Nr LXXI/550/2023 Rady Gminy Ełk z dnia 27 lutego 2023 r.)

SKALA 1:10000




**LEGENDA DO WYRYSU**

OBSZAR OBJĘTY PLANEM

**FORMY UŻYTKOWANIA TERENÓW**

- Kompleksy użytków rolnych o wysokiej bonitacji
- Pozostałe użytki rolne
- Obszary wielofunkcyjnej zabudowy wsi

**ELEMENTY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO**

- Użytki rolne o wysokiej bonitacji gleb
- Granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 217
- Tereny dolesienia uciążliwej

N

## LEGENDA

### OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- 10 WYMIAR PODANY W METRACH

**PRZEZNACZENIA TERENÓW:**

| | |
|---|---|
| MN | TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ |
| MN-U | TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG |
| U | TEREN USŁUG |
| KDS | TEREN DROGI EKSPRESOWEJ |
| KDL | TEREN DROGI LOKALNEJ |
| KR | TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ |
| IT | TEREN TELEKOMUNIKACJI |
| RZM | TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ |

### OZNACZENIE GRAFICZNE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

- AZP 24-79/14 STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE AZP 24-79/14
- OBSZAR POŁOŻONY W GRANICACH GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH GZWP NR 217 - PRADOLINA RZEKI BIEBRZY

### INFORMACYJNE OZNACZENIE PLANU MIEJSCOWEGO:

- (1,0000) PRZYBLIŻONA POWIERZCHNIA TERENU W HEKTARACH

*Informacja o układzie współrzędnych oraz o źródle pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego:*
*- Układ współrzędnych 2000 strefa 7*
*- Powiatowy zasób geodezyjny i kartograficzny (Licencja nr GN.6642.2.13.2024_2805_P wydana przez Starostę Ełckiego)*

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE NOWA WIEŚ EŁCKA, GMINA EŁK, ZWANEGO „NOWA WIEŚ EŁCKA – OSIEDLE POŁUDNIE”

CZĘŚĆ GRAFICZNA PLANU MIEJSCOWEGO W SKALI 1:1000

0 5 10 15 20 25 50 m

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXVI/269/2026

Rady Gminy Ełk

z dnia 30 października 2026 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego**

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

W związku z brakiem uwag do projektu planu miejscowego, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 25 czerwca 2026 r. do 16 lipca 2026 r., z możliwością składania uwag do dnia 30 lipca 2026 r., nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXVI/269/2026

Rady Gminy Ełk

z dnia 30 października 2026 r.

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

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

1) inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające w szczególności na: budowie, modernizacji, rozbudowie, przebudowie infrastruktury technicznej, zostaną przeprowadzone w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne;

2) nie określa się harmonogramu realizacji inwestycji, wymienionych w pkt 1;

3) inwestycje, wymienione w pkt 1, będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej oraz z innych środków zewnętrznych.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXXVI/269/2026

Rady Gminy Ełk

z dnia 30 października 2026 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne**

**Uzasadnienie**

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Nowa Wieś Ełcka, gmina Ełk, zwanego „Nowa Wieś Ełcka – Osiedle Południe", został sporządzony na podstawie uchwały Nr LXIX/535/2023 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 – Osiedle Południe".

2. Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 37,65 ha.

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

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

5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2026 r. poz. 670 z późn. zm.), z uwzględnieniem przepisów przejściowych określonych w art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.). Z uwagi na to, że nie wystąpiono o opinie i uzgodnienia przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r., do projektu mają zastosowanie przepisy w brzmieniu nadanym tą ustawą w zakresie wskazanym w art. 67 ust. 3 pkt 1. Na podstawie art. 67 ust. 3 pkt 2 przepisy art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy. W zakresie pozostałych przepisów, w tym procedury wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz składania i rozpatrywania uwag, zastosowanie mają przepisy dotychczasowe na podstawie art. 67 ust. 3 pkt 4, ponieważ postępowanie zostało wszczęte przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. Ogłoszenie o terminie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nastąpiło przed dniem utraty mocy studium, co zgodnie z art. 67 ust. 4 pkt 1 umożliwia uchwalenie planu również po tym dniu, bez obowiązującego planu ogólnego gminy. Stosownie do art. 67 ust. 5 do tego postępowania stosuje się studium w brzmieniu dotychczasowym. Zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), którego przepisy stosuje się do projektu na podstawie § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Finansów i Gospodarki z dnia 7 września 2026 r. w sprawie sposobu przygotowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2026 r. poz. 1192). Do dokumentowania czynności dokonanych od dnia wejścia w życie rozporządzenia z dnia 7 września 2026 r. stosuje się przepisy tego rozporządzenia, zgodnie z § 10 ust. 1 i 2.

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

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: zostały uwzględnione poprzez ustalenia planu miejscowego zawarte zarówno w części tekstowej, jak i graficznej. W części graficznej określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz nieprzekraczalne linie zabudowy. W części tekstowej ustalono przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dostosowane do funkcji poszczególnych terenów;

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

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: zostały uwzględnione poprzez ustalenia zawarte w części tekstowej planu miejscowego, w szczególności w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasad odprowadzania ścieków i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych oraz zasad zagospodarowania poszczególnych terenów. W zakresie ochrony gruntów rolnych uwzględniono przepisy odrębne dotyczące zmiany przeznaczenia gruntów

rolnych na cele nierolnicze, w tym uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie części gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: zostały uwzględnione poprzez ustalenia planu miejscowego odnoszące się do stanowiska archeologicznego AZP 24-79/14, dla którego zastosowanie mają przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: zostały uwzględnione poprzez ustalenia planu miejscowego dotyczące zasad ochrony środowiska, zasad obsługi komunikacyjnej i wyposażenia w infrastrukturę techniczną, a także poprzez określenie zasad realizacji miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi. W zakresie projektowania uniwersalnego ustalenia planu umożliwiają stosowanie rozwiązań zapewniających dostępność zabudowy, w szczególności dopuszczają realizację ramp i pochylni przy istniejących budynkach poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, na zasadach określonych w § 7 pkt 2. Szczegółowe rozwiązania zapewniające dostępność obiektów należy stosować na etapie projektowania i realizacji inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) walory ekonomiczne przestrzeni: zostały uwzględnione poprzez wyznaczenie terenów przeznaczonych pod rozwój zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz zagrodowej zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk. Projekt planu obejmuje obszar położony w sąsiedztwie istniejącej zabudowy oraz istniejącego układu komunikacyjnego, co sprzyja efektywnemu wykorzystaniu przestrzeni oraz ogranicza koszty związane z rozwojem infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

7) prawo własności: zostało uwzględnione poprzez kształtowanie przeznaczenia terenów oraz wyznaczenie linii rozgraniczających z poszanowaniem istniejących podziałów geodezyjnych i struktury własnościowej. W przypadkach, w których nie było możliwe prowadzenie linii rozgraniczających w granicach istniejących działek ewidencyjnych, ich przebieg został dostosowany do przyjętych rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych oraz projektowanego układu komunikacyjnego;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: zostały uwzględnione, ponieważ projekt planu miejscowego nie zawiera ustaleń mogących negatywnie oddziaływać na realizację zadań związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa oraz uzyskał wymagane uzgodnienia właściwych organów;

9) potrzeby interesu publicznego: zostały uwzględnione poprzez zapewnienie dostępności komunikacyjnej terenów objętych planem oraz określenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: zostały uwzględnione poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym infrastruktury telekomunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

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

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

c) ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostało zamieszczone w prasie lokalnej, wywieszone na tablicach oraz na stronie internetowej i w Biuletynie Informacji Publicznej tut. Urzędu. Wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyznaczono w terminie od 25 czerwca 2026 r. do 16 lipca 2026 r. Dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu wyznaczono na 10 lipca 2026 r. o godz. 10:00, za pomocą środków porozumiewania się na odległość, poprzez platformę Microsoft Teams,

d) w terminie składania uwag do projektu planu miejscowego, wyznaczonym do 30 lipca 2026 r., nie złożono żadnych uwag;

12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: zostały uwzględnione poprzez ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę, które dopuszczają rozbudowę systemu wodociągowego oraz realizację niezbędnej infrastruktury technicznej;

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

14) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez koncentrację nowej zabudowy w obszarze stanowiącym kontynuację istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości;

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

7. 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 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z „Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Ełk wraz z oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk i planów miejscowych", przyjętą uchwałą Nr LXXXVII/696/2024 Rady Gminy Ełk z dnia 28 marca 2024 r. W analizie wskazano obręb Nowa Wieś Ełcka jako obszar rozwojowy i potencjalnego rozwoju gminy, dla którego przewiduje się dalszy rozwój funkcji osadniczych. Projekt planu stanowi realizację kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w Studium oraz odpowiada celom wskazanym w wieloletnim programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

8. Wpływ na finanse publiczne – zgodnie z prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego realizacja jego ustaleń może skutkować wzrostem dochodów Gminy Ełk, w szczególności z tytułu podatku od nieruchomości oraz opłaty planistycznej. Jednocześnie nie przewiduje się poniesienia przez gminę znaczących wydatków związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej. Prognoza wskazuje, że bilans skutków finansowych uchwalenia planu będzie korzystny dla gminy, przy czym przedstawione wartości mają charakter szacunkowy i opierają się na przyjętych założeniach prognostycznych.