



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia wtorek, 23 maja 2023 r.

Poz. 2959

UCHWAŁA NR LXXIV/571/2023 RADY GMINY EŁK

z dnia 15 maja 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla terenu położonego w gminie Ełk, w obrębie Konieczki, obejmującego część działki nr 73/10.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) i uchwały Nr LXIII/465/2022 Rady Gminy Ełk z dnia 30 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Konieczki, obejmującego część działki nr 73/10 oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk uchwalonego uchwałą Nr XXXII/207/2001 Rady Gminy Ełk z dnia 30 listopada 2001 roku z późniejszymi zmianami, Rada Gminy uchwała, co następuje:

Rozdział 1. PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1. 1) Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Konieczki, obejmującego część działki nr 73/10, zwany dalej planem.

- 2) Plan składa się z następujących elementów: a. tekstu planu, stanowiącego treść niniejszej uchwały; a. rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały; a. rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały; a. rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały; a. danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.
- 3) Przedmiot i granice planu określono na podstawie uchwały Nr LXIII/465/2022 Rady Gminy Ełk z dnia 30 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Konieczki, obejmującego część działki nr 73/10.
- 4) Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest w szczególności ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i warunków zabudowy.
- 5) W przypadku zmiany numerów działek ewidencyjnych objętych planem, odpowiednie ustalenia planu należy przypisać do zmienionej numeracji działek ewidencyjnych.

Rozdział 2. PRZEPISY OGÓLNE

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

- a) **plan** – niniejsza uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla terenu położonego w gminie Ełk, w obrębie Konieczki, obejmującego część działki nr 73/10;
 - b) **teren** – należy przez to rozumieć teren ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, jeśli z treści uchwały nie wynika inaczej;
 - c) **infrastruktura towarzysząca** – infrastruktura (obiekty budowlane, urządzenia i przewody), ściśle związana z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu lub obiektów na terenie określonym liniami rozgraniczającymi, w szczególności: przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, obiekty związane z utrzymaniem porządku;
 - d) **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu, poza którą nie można sytuować budynków;
 - e) **powierzchnia biologicznie czynna** – powierzchnia tożsama z terenem biologicznie czynnym określonym w przepisach prawa budowlanego;
 - f) **wysokość zabudowy:**
 - **budynków** – wysokość tożsama z wysokością budynku określoną w przepisach prawa budowlanego,
 - **pozostałych obiektów budowlanych** – wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki, mierzona od najniższej położonego poziomu terenu przy obiekcie budowlanym do jego najwyższego punktu;
 - g) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
- 2) Pojęcia i określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1), należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

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

- 1) granica opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) wymiar podany w metrach;
- 5) oznaczenie przeznaczenia terenu, zgodnie z zapisem planu. Oznaczenie granicy opracowania planu biegnące wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować, jako biegnące po tych liniach.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolem **MW**,
- 2) teren publicznej drogi dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**.

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

- 1) Na terenie objętym planem nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub rewaloryzacji w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 2) Pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy określonymi w §18.

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

- 1) Teren objęty planem jest położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego, w obrębie którego obowiązują ustalenia wynikające z uchwały nr VII/126/11 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24 maja 2011r., w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego (Dz.Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 74, poz. 1295, z dnia 14.06.2011r.), zmienionej uchwałą nr XXXVII/754/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 maja 2014 r. zmieniającą Uchwałę Nr VII/126/11 z dnia 24 maja 2011 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego

Krajobrazu Pojezierza Ełckiego (Dz.Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24 czerwca 2014r. poz. 2257).

- 2) Na terenie wymienionym w pkt 1 obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody, w tym:
 - a) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych,
 - b) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, wraz z wyjątkami określonymi w uchwale Sejmiku Woj. Warmińsko-Mazurskiego w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego.
- 3) Przy realizacji ustaleń planu należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów i ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) Ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) Ustala się jednakową kolorystykę elewacji budynków i ich pokryć dachowych w obrębie jednej działki budowlanej.
- 2) W elewacji budynku dopuszcza się stosowanie materiałów tradycyjnych (drewna, kamienia, cegły), metalu, betonu architektonicznego, szkła itp.
- 3) Zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji budynków i ich pokryć dachowych.

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

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

§ 9. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ełk nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznej.
- 2) Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.

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

§ 11. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) Teren objęty planem zlokalizowany jest w całości w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego.
- 2) Na obszarze wymienionym w pkt 1 obowiązują ustalenia §6.
- 3) Na terenie objętym planem nie występują:
 - a) tereny górnicze,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) obszary osuwania się mas ziemnych.
- 4) W odniesieniu do terenów objętych planem w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych oraz nie wykonano audytu krajobrazowego.

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

- 1) W planie nie wyznacza się obszarów do objęcia procedurą scalenia i podziału nieruchomości.
- 2) W przypadku wszczęcia procedury scalenia i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady:

- a) minimalna powierzchnia działki: 4000 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 45^\circ$,
- d) zasad i warunków wymieniowych w pkt. a) - c) nie stosuje się do działek wydzielonych pod drogi oraz obiekty z zakresu infrastruktury technicznej.

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

- 1) Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu pojezierza Ełckiego.
- 2) Nie wyznacza się terenów z zakazem zabudowy.
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia zapisano w Rozdziale 3.

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

- 1) na terenie objętym planem dopuszcza się budowę, przebudowę i remont sieci infrastruktury technicznej i związanych z nimi obiektów budowlanych i urządzeń, obsługujących tereny objęte planem 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;
- 2) Sieci, obiekty budowlane i urządzenia, o których mowa w pkt 1, należy lokalizować:
 - a) w granicach terenu KDD,
 - b) w granicach terenów 1MW i 2MW pomiędzy liniami rozgraniczającymi te tereny a liniami zabudowy, wyznaczonymi od strony terenu KDD oraz od strony drogi publicznej gminnej nr 204069N, znajdującej się w granicach administracyjnych miasta Ełku;
- 3) Zasady określone w pkt 2 nie dotyczą przyłączy oraz elementów bezpośrednio związanych z funkcjonowaniem obiektów budowlanych na działce budowlanej;
- 4) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę:
 - z sieci wodociągowej,
 - dopuszcza się realizację ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) odprowadzenie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) wody opadowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną: podłączenie do sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) w zakresie telekomunikacji ustala się: z kablowej i bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej,
 - f) zaopatrzenie w ciepło: ze źródeł indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zaopatrzenie w gaz zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazociągowej,
 - dopuszcza się realizację zbiorników indywidualnych.
- 5) W zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne oraz zasady zawarte w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Ełk.
- 6) Obsługa komunikacyjna: z drogi gminnej publicznej nr 204069N (ul. Kolonia), zlokalizowanej poza granicami planu, znajdującej się w granicach administracyjnych miasta Ełku poprzez teren oznaczony na rysunku planu symbolem KDD, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.

- 7) Na terenach, na których dopuszcza się nową zabudowę, należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów, zgodnie z poniższymi zasadami:
- a) nakaz lokalizacji stanowisk postojowych z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - b) stanowiska postojowe zapewnić w następującej liczbie:
 - minimum 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny,
 - c) dopuszcza się sytuowanie garaży w bryle budynku oraz w kondygnacji podziemnej budynku;
 - d) za stanowisko postojowe należy rozumieć również stanowisko w garażu i na jego podjeździe,
 - e) liczba stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 1 stanowisko – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6-15,
 - 2 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16-40,
 - 3 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41-100,
 - 4% ogólnej liczby stanowisk – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100,
 - f) wynikające z obliczeń ułamki stanowisk postojowych zaokrągla się w górę do liczby całkowitej.

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

§ 16. Ustalenia w zakresie obrony cywilnej:

- 1) Oświetlenie zewnętrzne (np. budynków, dróg dojazdowych, parkingów) należy przystosować do wygaszania.
- 2) Parametry techniczne dojazdów i bram należy dostosować do potrzeb ewakuacji.

§ 17. W przypadku stwierdzenia wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, stawkę procentową opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami 1MW, 2MW określa się w wysokości 1%,
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem KDD określa się w wysokości 0,1%.

**Rozdział 3.
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW (pow. ok. 0,4450 ha) i 2MW (pow. ok. 0,6522 ha):

- 1) Przeznaczenie terenów – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
- 2) W ramach przeznaczenia terenów planuje się realizację:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) infrastruktury towarzyszącej.
- 3) Dopuszcza się realizację:
 - a) wiat rekreacyjnych
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) urządzeń sportowych i rekreacyjnych.
- 4) Lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy, oznaczonych na rysunku planu, wyznaczonych:
 - w odległości 15m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej publicznej, nr ewid. 204069N (ul. Kolonia), zlokalizowanej w granicach administracyjnych miasta Ełku;
 - w odległości 6m od drogi gminnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD,

- w odległości 100m od linii brzegu zbiornika wodnego zlokalizowanego na działce nr 73/10, znajdującego się poza granicami planu.
- 5) Odległości i usytuowanie budynków od granic działek w miejscach nie ograniczonych na rysunku planu maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, regulują przepisy odrębne.
 - 6) Maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 m,
 - 7) Maksymalna szerokość elewacji budynku od strony frontu działki: nie określa się,
 - 8) Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 5,
 - b) dla wiaty: jedna.
 - 9) Dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych.
 - 10) Geometria i pokrycie dachu:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 15° – 45°,
 - b) dopuszcza się realizację dachów płaskich,
 - c) dowolne usytuowanie kalenic budynków,
 - d) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachą lub blachodachówką w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, szarym lub grafitowym; dopuszcza się pokrycie dachów powierzchnią biologicznie czynną („dachy zielone”).
 - 11) Kolorystyka elewacji budynków i ich pokryć dachowych zgodnie z §7.
 - 12) Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: maksymalna 0,25.
 - 13) Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy: 2,0,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01.
 - 14) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 25% powierzchni terenu.
 - 15) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z §12.
 - 16) Stanowiska postojowe zgodnie z §14.
 - 17) Dostępność komunikacyjna terenów 1MW i 2MW: z terenu publicznej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
 - 18) Zabudowę należy wkomponować w istniejącą rzeźbę terenu; obowiązuje zakaz takiego przekształcania rzeźby terenu, że zniszczeniu ulegną jej charakterystyczne cechy i zostanie ona pozbawiona walorów decydujących o jej krajobrazotwórczym znaczeniu.
 - 19) teren zlokalizowany jest w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego - obowiązują zasady określone w §6.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD (pow. ok. 0,0769 ha):

- 1) Przeznaczenie terenu – teren publicznej drogi dojazdowej.
- 2) Zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) Szerokość w liniach rozgraniczających: min. 15,0m.
- 4) Droga zakończona placem manewrowym o wymiarach 20,0m x 20,0m.
- 5) Dopuszcza się utwardzenie do 95% terenu, z pozostawieniem minimum 5% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej,
- 6) Dla terenu publicznej drogi dojazdowej KDD plan ustala:

- a) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym,
- b) lokalizowanie obiektów małej architektury i infrastruktury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym,
- c) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami – minimalna dowolna, maksymalna: 10m.

Rozdział 4.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 20. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ełk.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Ełk

Bogdan Jurczyk

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXIV/571/2023
Rady Gminy Ełk
z dnia 15 maja 2023 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla terenu położonego w gminie Ełk, w obrębie Konieczki, obejmującego część działki nr 73/10.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) Rada Gminy Ełk postanawia, co następuje:

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Konieczki, obejmującego część działki nr 73/10., do sporządzenia, którego przystąpiono Uchwałą Nr LXIII/465/2022 Rady Gminy Ełk z dnia 30 września 2022r. **wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 31 marca 2023r. do 24 kwietnia 2023r.** Zgodnie z terminem, określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy, termin składania uwag upłynął w dniu **09 maja 2023r.**
2. W terminie, o którym mowa w art. 17 pkt 11 ustawy, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wniesiono uwag. W związku z powyższym uwag nie rozstrzyga się.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXIV/571/2023
Rady Gminy Ełk
z dnia 15 maja 2023 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 2022 r. poz. 503 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 2023 r. poz. 40) zadania własne gminy będą realizowane i finansowane, w całości lub części, ze środków budżetu Gminy Ełk oraz źródeł zewnętrznych (np. pozyskanie funduszy unijnych oraz innych środków zewnętrznych) w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXIV/571/2023

Rady Gminy Elk

z dnia 15 maja 2023 r.

Zalacznik4.gml

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

**Rada Gminy Elk na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.)
przygotowała dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla terenu
położonego w gminie Elk, w obrębie Konieczki, obejmującego część działki nr 73/10, które stanowią
załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.**

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr LXXIV/571/2023 Rady Gminy Ełk z dnia 15 maja 2023 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Konieczki, obejmującego część działki nr 73/10.

1. Podstawa prawna

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

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

2. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Konieczki, obejmującego część działki nr 73/10.

Do procedury sporządzenia planu przystąpiono Uchwałą Nr LXIII/465/2022 Rady Gminy Ełk z dnia 30 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Konieczki, obejmującego część działki nr 73/10.

Miejscowy plan obejmuje teren położony w miejscowości Konieczki, gmina Ełk, obejmuje część działki nr 73/10, jego powierzchnia wynosi 1,1741 ha, a w jego skład wchodzi użytki rolne oznaczone jako RVI i PsV. Teren od północy, południa i wschodu graniczy z terenami położonymi w granicach administracyjnych miasta Ełk, od południowego wschodu graniczy z drogą publiczną miejską, natomiast, natomiast od zachodu graniczy z terenem pozostałej części działki nr 73/10. Teren posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej (ulica Kolonia) nr 204069N, oznaczonej nr ewid. 1200/12 i 1200/14. W chwili sporządzania planu teren jest niezainwestowany.

W planie ustalono przeznaczenie pod teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej symbolem 1MW (ok. 0,4450 ha) i 2 MW (ok. 0,6522 ha), , a także teren drogi publicznej dojazdowej (ok. 0,0769 ha), oznaczony symbolem KDD.

Dla obszaru opracowania nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk obszar objęty planem znajduje się w strefie polityki przestrzennej oznaczonej symbolem MU- teren wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej oraz usług nieuciążliwych.

W Studium wskazuje się, iż miejscowość Konieczki zlokalizowana jest w strefie urbanizacyjnego oddziaływania Ełku, w związku z czym istnieje możliwość wprowadzenia za-inwestowania w formie wielofunkcyjnej zabudowy: mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej oraz usług nieuciążliwych. Na działce nr 73/10, obręb Konieczki planowana jest realizacja budynków wielorodzinnych, w których powstanie 60 mieszkań w ramach Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej KZN-Północ Sp. z o.o. Społeczna inicjatywa mieszkaniowa, czyli SIM, to spółka realizująca budownictwo społeczne. Jej zadaniem jest budowanie mieszkań na wynajem o umiarkowanym czynszu. Gmina Ełk jest jedną z 19 gmin, tworzących SIM.

W związku z powyższym, należy stwierdzić, że spełniony został wymóg art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

3.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wskazano w §5. W §7 określono zasady kształtowania krajobrazu, w którym zamieszczono ustalenia dotyczące kolorystyki elewacji budynków oraz pokryć dachowych.

3.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

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

3.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Teren objęty planem zlokalizowany jest w całości w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego.

Dla przedmiotowego terenu obowiązuje Uchwała Nr VII/126/11 Sejmiku Województwa Warmińsko - Mazurskiego z dnia 24 maja 2011 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 24 maja 2011 r. Nr 74 Poz. 1295) zmieniona Uchwałą Nr XXXVII/754/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 maja 2014 r. zmieniającą Uchwałą Nr VII/126/11 z dnia 24 maja 2011 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z dnia 24 czerwca 2014 r. Poz. 2257).

Na danym obszarze nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

W granicach miejscowego planu nie występują grunty rolne i leśne, które są chronione na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409).

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

W §8 wskazano, iż na terenie objętym planem nie występują obiekty ani obszary objęte formami ochrony zabytków.

3.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240)

Projekt miejscowego planu 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 Biuro Rekrutacji, Straż Graniczna).

§11 odnosi się do granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa. W granicach planu nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych.

W §9 wskazano, że na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.

3.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Miejscowy plan został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany. W ustaleniach szczegółowych przedmiotowego projektu wskazano ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - mając na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Przedmiotowy temat został przeanalizowany w prognozie skutków finansowych.

3.7. Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. Grunty objęte planem miejscowym stanowią własność Skarbu Państwa, a wykonanie prawa własności należy do Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

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 w zakresie obronności i bezpieczeństwa Państwa uzgodniono z następującymi organami: Centralnym Wojskowym Biurem Rekrutacji (Ośrodek Zamiejscowy w Olsztynie), Strażą Graniczną, Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego.

3.9. Potrzeby interesu publicznego

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają istniejące i planowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. W §9 ustalono, że na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.

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

Projekt planu w §14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. W granicach planu dopuszcza się budowę, przebudowę i remont sieci infrastruktury technicznej i lokalizację związanych z nimi obiektów budowlanych i urządzeń, obsługujących tereny objęte planem 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.

3.11. 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

Procedura sporządzenia miejscowego planu została wszczęta na wniosek Urzędu.

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

24 października 2022r. ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu, w granicach określonych Uchwałą Nr LXIII/465/2022 Rady Gminy Ełk z dnia 30 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Konieczki, obejmującego część działki nr 73/10. Mieszkańcy zostali poinformowani o możliwości składania wniosków do planu, formie składania wniosków, informacjach, jakie zawierać powinny wnioski oraz terminie, w jakim można je składać. W wyznaczonym terminie wpłynął żaden wniosek.

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

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 31 marca 2023r. do 24 kwietnia 2023r.

W trakcie wyłożenia, w dniu 05 kwietnia 2023 r. o godz. 12.00 odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W dyskusji nie wzięli udziału mieszkańcy.

Termin na składanie uwag upłynął 09 maja 2023r. r. r. Mieszkańcy mieli możliwość składania uwag w formie pisemnej bądź elektronicznej. Nie wpłynęły żadne uwagi.

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

Projekt planu miejscowego w §14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody. Wskazano, iż w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej. Dopuszczono realizację ujęć własnych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 wpłynął żaden wniosek od mieszkańców.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu nie wniesiono uwag. Zagadnienie omówiono szczegółowo w pkt 3.11 przedmiotowego opracowania.

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

W ramach procedury zmierzającej do uchwalenia miejscowego planu dokonano bilansu wydatków i wpływów, jakie poniesie gmina w związku z uchwaleniem planu – 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 LXIII/465/2022 Rady Gminy Ełk z dnia 30 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru

położonego w gminie Ełk, w obrębie Konieczki, obejmującego część działki nr 73/10.

Teren objęty miejscowym planem ma dostęp do sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej.

Teren posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej (ulica Kolonia) nr 204069N, oznaczonej nr ewid. 1200/12 i 1200/14, zlokalizowanej poza granicami planu. Teren zlokalizowany jest w sąsiedztwie istniejącej zabudowy miejscowości Konieczki oraz w odległości mniejszej niż 100 m od granic miasta Ełk. Najbliższe miejskie zabudowania wielorodzinne są zlokalizowane w odległości około 400 m od terenu opracowania.

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 2022 r. poz. 503 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 LXXII/486/2018 Rady Gminy Ełk z dnia 26 października 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy opracowano podczas kadencji Rady Gminy Ełk przypadającej w latach 2014 - 2018.

Zgodnie z treścią Analizy, stanowiącej załącznik do ww. Uchwały, opracowano wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy Ełk. Na Załączniku graficznym nr 6 w sąsiedztwie analizowanego terenu wskazano orientacyjnie obszary proponowane do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie zgodnie z treścią Analizy nie wyklucza się sporządzenia miejscowych planów dla innych terenów. Dodatkowo na ww. załączniku na obszarze opracowania wskazano orientacyjny przebieg Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębach ewidencyjnych: Przytuły, Straduny, Oracze, Siedliska, Konieczki, POHZ Ełk, Chruściele, Barany, Maleczewo, Nowa Wieś Ełcka. Przedmiotowy miejscowy plan został już uchwalony, jednak z granic jego opracowania wyłączono teren, dla którego sporządza się plan. W związku z tym dla analizowanego terenu nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

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

6. Uzasadnienie dotyczące braku ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

Dla terenu oznaczonego symbolem KDD nie ustalono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.