



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia wtorek, 4 listopada 2025 r.

Poz. 3927

UCHWAŁA NR XXI/153/2025 RADY GMINY ELK

z dnia 26 września 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Elk, w obrębie Chruściele, zwanego „Elk-Bocianie Gniazdo”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 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.), art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) i Uchwały Nr LXXXV/672/2024 Rady Gminy Elk z dnia 26 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Elk, w obrębie Chruściele, zwanego „Elk-Bocianie Gniazdo” 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. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Elk, w obrębie Chruściele, zwany „Elk-Bocianie Gniazdo”, zwany dalej planem miejscowym.

§ 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, będącej integralną częścią uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

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

- 1) **dach płaski** – dach o dowolnej liczbie połąci dachowych o kącie nachylenia mniejszym lub równym 12°;
- 2) **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;

- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona w części graficznej planu miejscowego, poza którą nie może wykraczać 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 wejściami;
- 4) **linia elektroenergetyczna 110 kV** – napowietrzna linia wysokiego napięcia 110 kV, składająca się w szczególności z konstrukcji wsporczych i podwieszonych na nich przewodów;
- 5) **obsada** – nieprzekraczalna ilość DJP (duże jednostki przeliczeniowe inwentarza, o których mowa w przepisach odrębnych) w budynkach i obiektach inwentarskich;
- 6) **pas technologiczny linii elektroenergetycznej 110 kV** – obszar wyznaczony w części graficznej planu miejscowego, przeznaczony pod realizację inwestycji celu publicznego związanego z budową, rozbudową, przebudową, nadbudową, odbudową i remontem lub utrzymaniem linii elektroenergetycznej, z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikającymi z ustaleń planu miejscowego oraz przepisów odrębnych;
- 7) **usługi nieuciążliwe** – działalność służąca zaspokajaniu podstawowych potrzeb ludności, nie stanowiąca inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodująca przekroczenia standardów jakości środowiska oraz nie zakłócająca funkcjonowania 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) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) wymiar podany w metrach;
- 5) pas technologiczny istniejącej linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 6) pas technologiczny projektowanej linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 7) strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 8) określenie przeznaczenia terenów, zgodnie z §5.

2. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujące elementy będące ustaleniami planu miejscowego, obowiązującymi na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) miejsce lokalizacji stanowiska archeologicznego wraz z numerem ewidencyjnym;
- 2) miejsce lokalizacji stanowiska archeologicznego nr IV (C-122) – wpisanego do rejestru zabytków (nr rej. 188/2/A z dnia 10 października 1973 r.).

3. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujące elementy informacyjne niebędące ustaleniami planu miejscowego:

- 1) granica obszaru występowania gleb pochodzenia organicznego;
- 2) granice administracyjne gmin;
- 3) granice obrębów ewidencyjnych;
- 4) opis kategorii i numeru ewidencyjnego drogi.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem **MNW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług kultury i rozrywki, oznaczony symbolem **MNW-UK**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, oznaczony symbolem **MNB-MNS**;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, oznaczony symbolem **MNS**;
- 5) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem **MW**;
- 6) teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **US-ZP**;
- 7) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem **KDZ**;
- 8) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;
- 9) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**;
- 10) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **KR**;
- 11) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem **KP**;
- 12) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem **IE**;
- 13) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony symbolem **RN**;
- 14) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem **RZM**;
- 15) teren zabudowy zagrodowej lub akwakultury i obsługi rybactwa, oznaczony symbolem **RZM-RA**;
- 16) teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **WS-ZP**;
- 17) teren lasu, oznaczony symbolem **L**;
- 18) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem **ZN**;
- 19) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP**.

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

- 1) istniejąca zabudowa może podlegać rozbudowie, nadbudowie i przebudowie łącznie ze zmianą sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem i ustaleniami określonymi w planie miejscowym;
 - 2) istniejąca zabudowa, wykraczająca poza nieprzekraczalną linię zabudowy może podlegać nadbudowie, przebudowie w swym obrysie oraz rozbudowie pod warunkiem, że rozbudowywana część nie przekroczy nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - 3) dopuszcza się lokalizację budynków na działce budowlanej w odległości minimum 1,5 m od granicy tej działki lub bezpośrednio przy tej granicy, z zachowaniem przepisów odrębnych
- z zakresu prawa budowlanego, ustaleń planu miejscowego oraz nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej w części graficznej planu miejscowego;
- 4) w granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub rewaloryzacji w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 5) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w §21 – §43.

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

- 1) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami MNW, 1MNB-MNS należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną,

- b) dla terenów oznaczonych symbolami 1MNW-UK, 2MNB-MNS, 3MNB-MNS, 4MNB-MNS, 1MNS, 1MW należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem 1US-ZP należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - d) dla terenów oznaczonych symbolami RZM, 1RZM-RA należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami 1KDL, 1RN, 1L, 2WS-ZP, 2L, 2ZN, 3ZN występują urządzenia melioracji wodnych, w związku z tym:
- a) ustala się zapewnienie spójnego systemu 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) dla linii elektroenergetycznych 110 kV 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) na terenach oznaczonych symbolami RZM, 1RZM-RA ustala się maksymalną obsadę budynku inwentarskiego – poniżej 40 DJP;
- 6) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego;
- 7) w granicach obszaru, o którym mowa w pkt 6 obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody, w tym:
- a) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych,
 - c) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
 - d) zakaz likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych, wraz z wyjątkami określonymi w prawie miejscowym dotyczącym Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego;
- 8) przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów i ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) na obszarze objętym planem miejscowym istnieje możliwość wycinki oraz usunięcia zadrzewień i zakrzewień w zakresie pozwalającym na realizację oraz właściwe utrzymanie inwestycji linii elektroenergetycznej 110 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) na terenach oznaczonych symbolami 1MNW-UK, 2MNB-MNS, 3MNB-MNS, 4MNB-MNS, 1MNS, 1MW możliwa jest realizacja wyłącznie usług nieuciążliwych.

§ 8. 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:
 - a) dopuszcza się stosowanie: metalu, tynku, betonu architektonicznego, szkła,
 - b) zaleca się stosowanie materiałów tradycyjnych (drewna, kamienia, cegły);
- 3) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji budynków i ich pokryć dachowych.

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

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym zlokalizowane są stanowiska archeologiczne nr:
 - a) 1, 3 (AZP 23-79), 8 (AZP 23-78),
 - b) IV (C-122) – wpisany do rejestru zabytków (nr rej. 188/2/A z dnia 10 października 1973 r.);
- 2) na obszarze stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 1 lit. a, zastosowanie mają przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków, w tym przepisy Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 3) ustala się strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej, której granice wyznaczono w części graficznej planu miejscowego, w której obowiązują ustalenia:
 - a) zakaz prowadzenia działalności inwestycyjnej i gospodarczej związanej z naruszaniem struktury gruntu; zakaz orki; zakaz wydobywania surowca; zakaz nasadzeń zieleni wysokiej; zakaz karczunku – przy usuwaniu drzewostanu należy pozostawić część korzeniową; w przypadku zamiaru dokonania wycinki drzewostanu należy stosować zrywkę w technice nasiębiernej, zakazuje się stosowania zrywki wleczonej; zakaz podziałów geodezyjnych; obowiązek oczyszczania terenu stanowiska z samosiewów; dopuszcza się prowadzenie naukowych badań archeologicznych,
 - b) zakaz lokalizowania budynków w granicach terenu oznaczonego symbolem 1US-ZP,
 - c) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem §16 pkt 2 i 3 planu miejscowego, w granicach terenu oznaczonego symbolem 3L,
 - d) pozostałe zasady zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków, w tym przepisami Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 4) 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 tereny oznaczone symbolami 1US-ZP, 1KDZ, 1KDL, KDD;
- 2) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zawarto poprzez ustalenie szczegółowych zasad dla terenów oznaczonych symbolami 1US-ZP, 1KDZ, 1KDL, KDD;
- 3) nakazuje się dostosowanie budynków i zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

§ 11. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowią granice terenów oznaczonych symbolami KDD, 1KDL.

§ 12. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym stanowią granice terenu oznaczonego symbolem 1KDZ.

§ 13. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu: zawarto w ustaleniach szczegółowych.

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

- 1) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego;
- 2) na obszarze wymienionym w pkt 1 obowiązują ustalenia §7;
- 3) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych;

- 4) obszar objęty planem miejscowym położony jest w granicach krajobrazu oznaczonego w audycie krajobrazowym jako krajobraz:
- a) leśny o kodzie i podtypie 28-842.86-37 (3c),
 - b) podmiejski i osadniczy o kodzie i podtypie 28-842.86-08 (8d),
 - c) podmiejski i osadniczy o kodzie i podtypie 28-842.86-13 (8d);
- 5) w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa w stosunku do obszaru objętego planem miejscowym nie wskazano krajobrazów priorytetowych.

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

- 0) w planie miejscowym nie wyznacza się obszarów do objęcia scalaniem i podziałem nieruchomości;
- 1) w przypadku wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustala się następujące zasady:
- a) dla terenów oznaczonych symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW:
 - minimalna powierzchnia działki: 1 200 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 10,0 m,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 45^\circ$,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem 1MNW-UK:
 - minimalna powierzchnia działki: 2 000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 45^\circ$,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami 1MNB-MNS, 2MNB-MNS, 3MNB-MNS, 4MNB-MNS:
 - minimalna powierzchnia działki: 400 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 7,0 m,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 45^\circ$,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem 1MNS:
 - minimalna powierzchnia działki: 100 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 7,0 m,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 45^\circ$,
 - e) dla terenu oznaczonego symbolem 1MW:
 - 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 $\pm 45^\circ$,
 - f) dla terenu oznaczonego symbolem 1US-ZP:
 - minimalna powierzchnia działki: 800 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 10,0 m,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 45^\circ$.

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

- na obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się rozbiórkę, budowę, przebudowę i remont istniejącej i projektowanej linii elektroenergetycznej 110 kV w granicach pasów technologicznych linii elektroenergetycznych 110 kV, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 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 i ustaleń planu miejscowego;
- sieci infrastruktury technicznej i związane z nimi obiekty budowlane i urządzenia, o których mowa w pkt 2, należy lokalizować w granicach terenów oznaczonych symbolami 1KDZ, 1KDL, KDD, KR, KP, 1IE, 3L, 4L, 5L, 3ZN, ZP oraz pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny a wyznaczonymi w części graficznej planu miejscowego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- zasady określone w pkt 3 nie dotyczą przyłączy oraz elementów bezpośrednio związanych z funkcjonowaniem obiektów budowlanych na działce budowlanej;
- istniejące sieci infrastruktury technicznej i związane z nimi budowle i urządzenia mogą podlegać przebudowie i rozbudowie zgodnie z ustaleniami określonymi w planie miejscowym;
- zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę:
 - z sieci wodociągowej,
 - poprzez indywidualne ujęcia wody 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: z sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) w zakresie telekomunikacji ustala się: z kablowej i bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej,
 - f) zaopatrzenie w ciepło:
 - z sieci ciepłowniczej,
 - ze źródeł indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zaopatrzenie w gaz:
 - z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - ze zbiorników indywidualnych;
 - ochrona przeciwpożarowa: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne oraz zasady zawarte w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Ełk;
 - zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) główna obsługa komunikacyjna:
 - z drogi powiatowej oznaczonej symbolem 1KDZ (ul. Nowowiejska),
 - z drogi gminnej oznaczonej symbolem 1KDL (ul. Ekologiczna),
- b) pozostałe zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §21-§27, §33-§43;
 - minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania:
- a) dla terenów oznaczonych symbolami MNW, 1MNB-MNS: minimum 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
- b) dla terenu oznaczonego symbolem 1MNW-UK:

- minimum 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - minimum 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego,
 - minimum 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni sprzedaży obiektu handlowego,
- c) dla terenów oznaczonych symbolami 2MNB-MNS, 3MNB-MNS, 4MNB-MNS, 1MNS, 1MW:
- minimum 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - minimum 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - minimum 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni sprzedaży lokalu handlowego,
- d) dla terenu oznaczonego symbolem 1US-ZP: minimum 0,2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego,
- e) dla terenu oznaczonego symbolem 1IE: minimum 1 miejsce do parkowania,
- f) dla terenów oznaczonych symbolami RZM, 1RZM-RA: minimum 1,5 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w przypadku budynków mieszkalnych
- w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,
- g) miejsca do parkowania należy realizować w obrębie nieruchomości stanowiącej teren inwestycji, dla której muszą być zapewnione miejsca do parkowania,
- h) za miejsce do parkowania należy rozumieć również miejsce w garażu i na jego podjeździe,
- i) minimalna liczba miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla terenów oznaczonych symbolami 1MNW-UK, 2MNB-MNS, 3MNB-MNS, 4MNB-MNS, 1MNS, 1MW, 1US-ZP:
- 1 miejsce, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6-15,
 - 2 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16-40,
 - 3 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41-100,
 - 4% ogólnej liczby miejsc, jeżeli ogólna liczba miejsca wynosi więcej niż 100,
- j) wynikające z obliczeń ułamki miejsc do parkowania zaokrągla się w górę do liczby całkowitej.

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

- 1) w części graficznej planu miejscowego, wzdłuż istniejącej i projektowanej linii elektroenergetycznej 110 kV, wyznaczono pasy technologiczne linii elektroenergetycznych 110 kV;
- 2) zagospodarowanie w obszarze pasów technologicznych linii elektroenergetycznych 110 kV oraz jej sąsiedztwie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w pasach technologicznych linii elektroenergetycznych 110 kV obowiązuje zakaz nasadzeń i utrzymywania: zadrzewień, zakrzewień i roślinności o wysokości powyżej 3,0 m nad poziomem terenu;
- 4) pasy technologiczne linii elektroenergetycznych 110 kV przestają obowiązywać po ich likwidacji lub skablowaniu;
- 5) zasady lokalizowania i oznakowania przeszkód lotniczych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) na terenach oznaczonych symbolami 1L, 2L, 1ZN, 2ZN obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych;
- 7) na terenie oznaczonym symbolem 1RN obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem §16 pkt 1 planu miejscowego;
- 8) na terenach oznaczonych symbolami 3L, 4L, 5L, 3ZN, 3ZP, 4ZP, 5ZP obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem §16 pkt 2 i 3 planu miejscowego;
- 9) na terenie oznaczonym symbolem 2ZP obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem §16 pkt 1, 2 i 3 planu miejscowego;

10) na terenie oznaczonym symbolem 1IE obowiązuje zakaz lokalizowania budynków.

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

§ 19. 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 MNW, 1MNW-UK, MNB-MNS, 1MNS, 1MW, 1US-ZP;
- 2) 1% - dla pozostałych terenów.

§ 20. W planie miejscowym określono granice terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonej w „Planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego”: pod nazwą „Modernizacja linii 110 kV Ełk1 – Ełk2 - Olecko na dwutorową” – stanowią granice pasa technologicznego projektowanej linii elektroenergetycznej 110 kV.

Rozdział 2. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1MNW (pow. ok. 5,2243 ha), 2MNW (pow. ok. 0,8717 ha), 3MNW (pow. ok. 0,7562 ha), 4MNW (pow. ok. 0,5588 ha), 5MNW (pow. ok. 1,4123 ha), 6MNW (pow. ok. 0,4637 ha), 7MNW (pow. ok. 0,3264 ha), 8MNW (pow. ok. 0,7925 ha), 9MNW (pow. ok. 0,7844 ha), 10MNW (pow. ok. 0,6504 ha), 11MNW (pow. ok. 0,2993 ha), 12MNW (pow. ok. 0,6717 ha), 13MNW (pow. ok. 1,1719 ha), 14MNW (pow. ok. 1,1630 ha), 15MNW (pow. ok. 1,2295 ha), 16MNW (pow. ok. 2,3054 ha):

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) tereny oznaczone symbolami 1MNW, 10MNW, 11MNW, 16MNW zlokalizowane są na glebach pochodzenia organicznego;
- 3) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych, wiat, altan;
- 4) na terenach oznaczonych symbolami 1MNW, 5MNW, 15MNW, 16MNW:
 - a) dopuszcza się przebieg przewodów i konstrukcji wsporczych linii elektroenergetycznych 110 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w granicach pasów technologicznych linii elektroenergetycznych 110 kV obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określone w §17;
- 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: 11,0 m,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: 6,0 m,
 - dla obiektów budowlanych związanych z liniami elektroenergetycznymi 110 kV lokalizowanymi w granicach pasów technologicznych linii elektroenergetycznych 110 kV: 50,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: 6,0 m,
 - c) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
 - d) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30° – 50°,

- dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,
- główne połacie dachu symetryczne,
- pokrycie dachów dachówką, blachą lub blachodachówką w odcieniach czerwieni, brązu, szarości, grafitu lub czerni,
- tiret czwarte nie dotyczy dachów płaskich i jednospadowych;

6) zasady zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
- b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
- c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,05,
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35%,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1 200 m²,
- g) dopuszcza się wydzielenie działek niespełniających parametrów określonych w lit. f, na powiększenie sąsiednich nieruchomości lub uregulowanie stanu prawnego,
- h) miejsca do parkowania zgodnie z §16 pkt 10;

7) obsługa komunikacyjna:

- a) terenu oznaczonego symbolem 1MNW: z dróg oznaczonych symbolami 1KDL, 1KDD, 7KDD, 9KDD, 1KR, 2KR,
- b) terenu oznaczonego symbolem 2MNW: z dróg oznaczonych symbolami 1KR, 4KR,
- c) terenu oznaczonego symbolem 3MNW: z dróg oznaczonych symbolami 1KR, 4KR, 5KR,
- d) terenu oznaczonego symbolem 4MNW: z dróg oznaczonych symbolami 1KR, 4KR, 5KR, 6KR,
- e) terenu oznaczonego symbolem 5MNW: z dróg oznaczonych symbolami 2KDD, 1KR, 3KR, 6KR,
- f) terenu oznaczonego symbolem 6MNW: z dróg oznaczonych symbolami 1KDL, 1KDD, 2KDD, 9KR,
- g) terenu oznaczonego symbolem 7MNW: z dróg oznaczonych symbolami 1KDL, 8KDD, 9KDD,
- h) terenu oznaczonego symbolem 8MNW: z dróg oznaczonych symbolami 7KDD, 8KDD, 9KDD,
- i) terenu oznaczonego symbolem 9MNW: z dróg oznaczonych symbolami 1KDL, 7KDD, 8KDD,
- j) terenu oznaczonego symbolem 10MNW: z dróg oznaczonych symbolami 1KDL, 7KDD,
- k) terenu oznaczonego symbolem 11MNW: z drogi oznaczonej symbolem 1KDL,
- l) terenu oznaczonego symbolem 12MNW: z dróg oznaczonych symbolami 1KDL, 3KDD, 4KDD, 5KDD,
- m) terenu oznaczonego symbolem 13MNW: z dróg oznaczonych symbolami 2KDD, 3KDD, 4KDD,
- n) terenu oznaczonego symbolem 14MNW: z dróg oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDD, 4KDD, 5KDD,
- o) terenu oznaczonego symbolem 15MNW: z dróg oznaczonych symbolami 2KDD, 1KR, 7KR,
- p) terenu oznaczonego symbolem 16MNW: z dróg oznaczonych symbolami 2KDD, 3KDD, 7KR;
- q) na terenach oznaczonych symbolami 13MNW, 16MNW zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr 8 (AZP 23-78) – obowiązują ustalenia zawarte w §9.

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1MNW-UK** (pow. ok. 0,3068 ha):

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług kultury i rozrywki;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

- a) wyłącznie usług nieuciążliwych,
- b) budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych, wiat, altan;
- 3) dopuszcza się przebieg przewodów i konstrukcji wsporczych linii elektroenergetycznych 110 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w granicach pasów technologicznych linii elektroenergetycznych 110 kV obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określone w §17;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: dwie, w tym druga stanowiąca poddasze użytkowe,
 - dla budynków usługowych: dwie,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: jedna,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno-usługowych: 11,0 m,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: 6,0 m,
 - dla obiektów budowlanych związanych z liniami elektroenergetycznymi 110 kV lokalizowanymi w granicach pasów technologicznych linii elektroenergetycznych 110 kV: 50,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: 6,0 m,
 - c) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
 - d) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30° – 50°,
 - dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe,
 - główne połacie dachu symetryczne,
 - pokrycie dachów dachówką, blachą lub blachodachówką w odcieniach czerwieni, brązu, szarości, grafitu lub czerni,
 - tiret czwarte nie dotyczy dachów płaskich i jednospadowych;
- 6) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,9,
 - d) maksymalna udział powierzchni zabudowy: 30%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 2 000 m²,
 - g) miejsca do parkowania zgodnie z §16 pkt 10;
- 7) obsługa komunikacyjna: z dróg oznaczonych symbolami 2KDD, 1KR.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1MNB-MNS** (pow. ok. 0,0996 ha):

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych, wiat, altan;

3) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

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

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: 11,0 m,
- dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: 6,0 m,
- dla pozostałych obiektów budowlanych: 6,0 m,

c) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,

d) geometria i pokrycie dachów:

- dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30° – 50°,
- dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,
- główne połacie dachu symetryczne,
- pokrycie dachów dachówką, blachą lub blachodachówką w odcieniach czerwieni, brązu, szarości, grafitu lub czerni,
- tیرت czwarte nie dotyczy dachów płaskich i jednospadowych;

4) zasady zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
- b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
- c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,05,
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35%,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 400 m²,
- g) miejsca do parkowania zgodnie z §16 pkt 10;

5) obsługa komunikacyjna: z dróg oznaczonych symbolami 1KDL, 8KDD.

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **2MNB-MNS** (pow. ok. 0,3298 ha), **3MNB-MNS** (pow. ok. 0,4139 ha), **4MNB-MNS** (pow. ok. 0,3440 ha):

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług;
- 3) przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
 - a) wyłącznie usług nieuciążliwych,
 - b) budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych, wiat, altan;
- 5) dopuszcza się realizację usług wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych z dostępem z zewnątrz budynku;
- 6) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: dwie,
- dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: jedna,

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 11,0 m,
- dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: 6,0 m,
- dla pozostałych obiektów budowlanych: 6,0 m,

c) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,

d) geometria i pokrycie dachów:

- dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30° – 50°,
- dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,
- główne połacie dachu symetryczne,
- pokrycie dachów dachówką, blachą lub blachodachówką w odcieniach czerwieni, brązu, szarości, grafitu lub czerni,
- tیرت czwarte nie dotyczy dachów płaskich i jednospadowych;

7) zasady zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
- b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
- c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,9,
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 400 m²,
- g) miejsca do parkowania zgodnie z §16 pkt 10;

8) obsługa komunikacyjna:

- a) terenu oznaczonego symbolem 2MNB-MNS: z dróg oznaczonych symbolami 2KDD, 6KDD, 9KR,
- b) terenu oznaczonego symbolem 3MNB-MNS: z drogi oznaczonej symbolem 1KDL,
- c) terenu oznaczonego symbolem 4MNB-MNS: z dróg oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDD, 8KR.

§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1MNS** (pow. ok. 0,1321 ha):

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej szeregowej lub grupowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług;

3) przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

4) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

- a) wyłączenie usług nieuciążliwych,
- b) budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych, wiat, altan;

5) dopuszcza się realizację usług wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych;

6) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

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

- dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: jedna,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 11,0 m,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: 6,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: 6,0 m,
 - c) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
 - d) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30° – 50°,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,
 - główne połacie dachu symetryczne,
 - pokrycie dachów dachówką, blachą lub blachodachówką w odcieniach czerwieni, brązu, szarości, grafitu lub czerni,
 - tiret czwarte nie dotyczy dachów płaskich i jednospadowych;
 - 7) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,5,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 100 m²,
 - g) miejsca do parkowania zgodnie z §16 pkt 10;
 - 8) obsługa komunikacyjna: z dróg oznaczonych symbolami 1KDL, 9KR.
- § 26.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1MW** (pow. ok. 3,2489 ha):
- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług;
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - c) teren elektroenergetyki;
 - 3) przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
 - 4) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację wyłącznie usług nieuciążliwych;
 - 5) dopuszcza się realizację:
 - a) boisk, placów zabaw, wiat, altan,
 - b) usług wyłącznie w parterach budynków wielorodzinnych z dostępem z zewnątrz budynku;
 - 6) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 15,0 m,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: 6,0 m,

- dla pozostałych obiektów budowlanych: 6,0 m,

b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,

c) geometria i pokrycie dachów:

- dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30° – 50°,
- dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,
- główne połacie dachu symetryczne,
- pokrycie dachów dachówką, blachą lub blachodachówką w odcieniach czerwieni, brązu, szarości, grafitu lub czerni,
- tirtet czwarte nie dotyczy dachów płaskich i jednospadowych,
- dopuszcza się pokrycie dachów w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin;

7) zasady zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
- b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
- c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 2,0,
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1 500 m²,
- g) miejsca do parkowania zgodnie z §16 pkt 10;

8) obsługa komunikacyjna: z dróg oznaczonych symbolami 1KDZ, 1KDL;

9) na terenie zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr 1 (AZP 23-79) – obowiązują ustalenia zawarte w §9.

§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1US-ZP** (pow. ok. 1,1546 ha):

1) przeznaczenie terenu: teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej;

2) teren zlokalizowany jest na glebach pochodzenia organicznego;

3) istniejące zbiorniki wodne i obszary wodno-błotne utrzymać w dotychczasowym użytkowaniu;

4) w ramach przeznaczenia dopuszcza się realizację boisk, placów zabaw i innych obiektów związanych z funkcjonowaniem terenu sportu i rekreacji;

5) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m,

b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,

c) geometria i pokrycie dachów:

- dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30° – 50°,
- dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe,
- główne połacie dachu symetryczne,
- pokrycie dachów dachówką, blachą lub blachodachówką w odcieniach czerwieni, brązu, szarości, grafitu lub czerni,
- tirtet czwarte nie dotyczy dachów płaskich i jednospadowych;

6) zasady zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,9,
 - d) maksymalna udział powierzchni zabudowy: 30%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 800 m²,
 - g) miejsca do parkowania zgodnie z §16 pkt 10;
- 7) obsługa komunikacyjna: z drogi oznaczonej symbolem 1KDL;
- 8) na terenie zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr IV (C-122) – obowiązują ustalenia zawarte w §9.

§ 28. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1KDZ** (pow. ok. 0,3474 ha):

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi zbiorczej;
- 2) teren zlokalizowany jest na glebach pochodzenia organicznego;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 4) zasady zagospodarowania terenu: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z podziałem geodezyjnym istniejącym w chwili uchwalenia planu miejscowego;
- 6) na terenie zlokalizowane są stanowiska archeologiczne nr 1, 3 (AZP 23-79), IV (C-122) – obowiązują ustalenia zawarte w §9.

§ 29. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1KDL** (pow. ok. 1,5537 ha):

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej;
- 2) teren zlokalizowany jest na glebach pochodzenia organicznego;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 4) zasady zagospodarowania terenu: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 6) na terenie zlokalizowane są stanowiska archeologiczne nr 1, 3 (AZP 23-79), IV (C-122) – obowiązują ustalenia zawarte w §9.

§ 30. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1KDD** (pow. ok. 0,2526 ha), **2KDD**

(pow. ok. 0,5697 ha), **3KDD** (pow. ok. 0,2689 ha), **4KDD** (pow. ok. 0,1903 ha), **5KDD** (pow. ok. 0,0586 ha), **6KDD** (pow. ok. 0,0541 ha), **7KDD** (pow. ok. 0,1582 ha), **8KDD** (pow. ok. 0,2069 ha), **9KDD** (pow. ok. 0,2459 ha):

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej;
- 2) teren oznaczony symbolem 3KDD zlokalizowany jest na glebach pochodzenia organicznego;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 4) zasady zagospodarowania terenu: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla dróg oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 9KDD: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) dla dróg oznaczonych symbolami 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD: zgodnie z podziałem geodezyjnym istniejącym w chwili uchwalenia planu miejscowego;

- 6) na terenach oznaczonych symbolami 2KDD, 3KDD zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr 8 (AZP 23-78) – obowiązują ustalenia zawarte w §9.

§ 31. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1KR** (pow. ok. 0,9122 ha), **2KR** (pow. ok. 0,0447 ha), **3KR** (pow. ok. 0,0773 ha), **4KR** (pow. ok. 0,1385 ha), **5KR** (pow. ok. 0,0901 ha), **6KR** (pow. ok. 0,0806 ha), **7KR** (pow. ok. 0,2465 ha), **8KR** (pow. ok. 0,0828 ha), **9KR** (pow. ok. 0,1004 ha):

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami 1KR, 3KR, 7KR:
 - a) dopuszcza się przebieg przewodów i konstrukcji wsporczych linii elektroenergetycznych 110 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w granicach pasów technologicznych linii elektroenergetycznych 110 kV obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określone w §17;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla obiektów budowlanych związanych z liniami elektroenergetycznymi 110 kV lokalizowanymi w granicach pasów technologicznych linii elektroenergetycznych 110 kV: 50,0 m,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 12,0 m;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla dróg oznaczonych symbolami 1KR, 2KR, 7KR, 8KR, 9KR: zgodnie z podziałem geodezyjnym istniejącym w chwili uchwalenia planu miejscowego,
 - b) dla drogi oznaczonej symbolem 3KR: 10,0 m wraz z placem do zawracania o szerokości 12,5 m oraz poszerzeniami w miejscu włączenia do drogi oznaczonej symbolem 1KR,
 - c) dla dróg oznaczonych symbolami 4KR, 5KR, 6KR: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego.

§ 32. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1KP** (pow. ok. 0,0183 ha), **2KP** (pow. ok. 0,0170 ha), **3KP** (pow. ok. 0,0118 ha), **4KP** (pow. ok. 0,0206 ha):

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami 1KP, 2KP, 3KP: zgodnie z podziałem geodezyjnym istniejącym w chwili uchwalenia planu miejscowego,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem 4KP: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego.

§ 33. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1IE** (pow. ok. 0,0039 ha):

- 1) przeznaczenie terenu: teren elektroenergetyki;
- 2) w ramach przeznaczenia dopuszcza się realizację stacji transformatorowych;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje zakaz lokalizowania budynków,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 5) obsługa komunikacyjna: z drogi oznaczonej symbolem 9KR.

§ 34. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1RN** (pow. ok. 6,9941 ha):

- 1) przeznaczenie terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) teren zlokalizowany jest na glebach pochodzenia organicznego;
- 3) dopuszcza się przebieg przewodów i konstrukcji wsporczych linii elektroenergetycznych 110 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) w granicach pasów technologicznych linii elektroenergetycznych 110 kV obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określone w §17;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem §16 pkt 1 planu miejscowego,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów budowlanych związanych z liniami elektroenergetycznymi 110 kV lokalizowanymi w granicach pasów technologicznych linii elektroenergetycznych 110 kV: 50,0 m,
- 6) obsługa komunikacyjna: z dróg oznaczonych symbolami 3KDD poprzez teren oznaczony symbolem 16MNW;
- 7) na terenie zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr 8 (AZP 23-78) – obowiązują ustalenia zawarte w §9.

§ 35. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1RZM** (pow. ok. 0,5510 ha), **2RZM** (pow. ok. 0,4821 ha):

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem 2RZM:
 - a) dopuszcza się przebieg przewodów i konstrukcji wsporczych linii elektroenergetycznych 110 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w granicach pasów technologicznych linii elektroenergetycznych 110 kV obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określone w §17;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej: dwie, w tym druga stanowiąca poddasze użytkowe,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: jedna,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej: 11,0 m,
 - dla obiektów budowlanych związanych z liniami elektroenergetycznymi 110 kV lokalizowanymi w granicach pasów technologicznych linii elektroenergetycznych 110 kV: 50,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: 6,0 m,
 - c) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
 - d) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30° – 50°,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,
 - główne połacie dachu symetryczne,
 - pokrycie dachów dachówką, blachą lub blachodachówką w odcieniach czerwieni, brązu, szarości, grafitu lub czerni,
 - tiret czwarte nie dotyczy dachów płaskich i jednospadowych;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,

- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
- f) miejsca do parkowania zgodnie z §16 pkt 10;

5) obsługa komunikacyjna:

- a) terenu oznaczonego symbolem 1RZM: z drogi oznaczonej symbolem 7KR,
- b) terenu oznaczonego symbolem 2RZM: z dróg oznaczonych symbolami 1KR, 7KR.

§ 36. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1RZM-RA** (pow. ok. 0,5730 ha):

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej lub akwakultury i obsługi rybactwa;
- 2) teren zlokalizowany jest na glebach pochodzenia organicznego;
- 3) na terenie:
 - a) dopuszcza się przebieg przewodów i konstrukcji wsporczych linii elektroenergetycznych 110 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w granicach pasów technologicznych linii elektroenergetycznych 110 kV obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określone w §17;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej: dwie, w tym druga stanowiąca poddasze użytkowe,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: jedna,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej: 11,0 m,
 - dla obiektów budowlanych związanych z liniami elektroenergetycznymi 110 kV lokalizowanymi w granicach pasów technologicznych linii elektroenergetycznych 110 kV: 50,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: 6,0 m,
 - c) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
 - d) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30° – 50°,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,
 - główne połacie dachu symetryczne,
 - pokrycie dachów dachówką, blachą lub blachodachówką w odcieniach czerwieni, brązu, szarości, grafitu lub czerni,
 - tiret czwarte nie dotyczy dachów płaskich i jednospadowych;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - f) miejsca do parkowania zgodnie z §16 pkt 10;

6) obsługa komunikacyjna: z drogi oznaczonej symbolem 1KR, poprzez teren oznaczony symbolem 1MNW.

§ 37. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1WS-ZP** (pow. ok. 0,4435 ha), **2WS-ZP** (pow. ok. 1,0503 ha):

- 1) przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej;
- 2) istniejące zbiorniki wodne i obszary wodno-błotne utrzymać w dotychczasowym użytkowaniu;
- 3) dopuszcza się realizację pomostów;
- 4) pozostałe zasady zagospodarowania: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu oznaczonego symbolem 1WS-ZP: z dróg oznaczonych symbolami 1KR, 4KR, 6KR,
 - b) terenu oznaczonego symbolem 2WS-ZP: z dróg oznaczonych symbolami 1KR, 7KR.

§ 38. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1L** (pow. ok. 1,3010 ha), **2L** (pow. ok. 1,1847 ha), **3L** (pow. ok. 3,3175 ha), **4L** (pow. ok. 1,4804 ha), **5L** (pow. ok. 0,3885 ha):

- 1) przeznaczenie terenu: teren lasu;
- 2) tereny oznaczone symbolami 1L, 3L zlokalizowane są na glebach pochodzenia organicznego;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) utrzymać w dotychczasowym użytkowaniu,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami 1L, 2L obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami 3L, 4L, 5L obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem §16 pkt 2 i 3 planu miejscowego,
 - d) pozostałe zasady zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym ustawą o lasach;
- 4) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu oznaczonego symbolem 1L: z dróg oznaczonych symbolami 1KR, 2KR, poprzez tereny oznaczone symbolami 1MNW, 2ZN, 1ZP,
 - b) terenu oznaczonego symbolem 2L: z dróg oznaczonych symbolami 1KR, 7KR, poprzez tereny oznaczone symbolami 1MNW, 1RZM,
 - c) terenów oznaczonych symbolami 3L, 4L: z drogi oznaczonej symbolem 1KDL,
 - d) terenu oznaczonego symbolem 5L: z drogi oznaczonej symbolem 1KDZ;
- 5) na terenach oznaczonych symbolami 3L, 4L, 5L zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr 1 (AZP 23-79) – obowiązują ustalenia zawarte w §9;
- 6) na terenie oznaczonym symbolem 3L zlokalizowane są stanowiska archeologiczne nr 3 (AZP 23-79), IV (C-122) – obowiązują ustalenia zawarte w §9.

§ 39. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1ZN** (pow. ok. 1,1430 ha), **2ZN** (pow. ok. 4,5679 ha):

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej;
- 2) tereny zlokalizowane są na glebach pochodzenia organicznego;
- 3) obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych;
- 4) teren występowania zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych;
- 5) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu oznaczonego symbolem 1ZN: poprzez tereny zlokalizowane poza granicami obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) terenu oznaczonego symbolem 2ZN: z drogi oznaczonej symbolem 1KR, poprzez tereny oznaczone symbolami 1MNW, 2L.

§ 40. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **3ZN** (pow. ok. 6,0020 ha):

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej;
- 2) teren zlokalizowany jest na glebach pochodzenia organicznego;
- 3) obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem §16 pkt 2 i 3 planu miejscowego;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 7,0 m;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%;
- 6) obsługa komunikacyjna: z dróg oznaczonych symbolami 1KDZ, 1KDL;
- 7) na terenie zlokalizowane są stanowiska archeologiczne nr 1 (AZP 23-79), 8 (AZP 23-78) – obowiązują ustalenia zawarte w §9.

§ 41. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1ZP** (pow. ok. 1,1489 ha), **6ZP** (pow. ok. 1,3044 ha):

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej;
- 2) tereny zlokalizowane są na glebach pochodzenia organicznego;
- 3) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację wiat, altan;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 5,0 m;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
- 6) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu oznaczonego symbolem 1ZP: z dróg oznaczonych symbolami 1KR, 2KR, poprzez teren oznaczony symbolem 1MNW,
 - b) terenu oznaczonego symbolem 6ZP: z drogi oznaczonej symbolem 3KDD, poprzez teren oznaczonych symbolem 16MNW;
- 7) na terenie oznaczonym symbolem 6ZP zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr 8 (AZP 23-78) – obowiązują ustalenia zawarte w §9.

§ 42. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **2ZP** (pow. ok. 0,1146 ha):

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej;
- 2) dopuszcza się przebieg przewodów i konstrukcji wsporczych linii elektroenergetycznych 110 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w granicach pasów technologicznych linii elektroenergetycznych 110 kV obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określone w §17;
- 4) obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem §16 pkt 1, 2 i 3 planu miejscowego;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla obiektów budowlanych związanych z liniami elektroenergetycznymi 110 kV lokalizowanymi w granicach pasów technologicznych linii elektroenergetycznych 110 kV: 50,0 m,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 7,0 m;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%;
- 7) obsługa komunikacyjna: z dróg oznaczonych symbolami 1KR, 6KR.

§ 43. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **3ZP** (pow. ok. 0,0448 ha), **4ZP** (pow. ok. 0,4169 ha), **5ZP** (pow. ok. 0,1710 ha),:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem §16 pkt 2 i 3 planu miejscowego;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 7,0 m;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%;
- 5) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu oznaczonego symbolem 3ZP: z drogi oznaczonej symbolem 2KDD,
 - b) terenu oznaczonego symbolem 4ZP: z dróg oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDD, 6KDD, 8KR,
 - c) terenu oznaczonego symbolem 5ZP: z drogi oznaczonej symbolem 8KDD.

Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 44. W granicach obszaru objętego planem miejscowym tracą moc:

- 1) Uchwała Nr XX/102/96 Rady Gminy Ełk z dnia 25 października 1996 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Ełk (Dz. Urz. Woj. Suwalskiego z 6 listopada 1996 r., Nr 79, poz. 247);
- 2) Uchwała Nr LXVII/552/2009 Rady Gminy Ełk z dnia 31 grudnia 2009 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej obejmującego podzielone działki o numerach ewidencyjnych: 8/15 i 9/5 na gruntach byłego POHZ w Ełku – zwanego dziś „Bocianie Gniazda” (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 18 lutego 2010 r., Nr 17, poz. 483);
- 3) Uchwała Nr LVII/386/2017 Rady Gminy Ełk z dnia 24 listopada 2017 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Chruściele, gmina Ełk, obejmującego działki nr ewid. 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256 (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 29 grudnia 2017 r., poz. 5322);
- 4) Uchwała Nr XXVII/170/2020 Rady Gminy Ełk z dnia 30 kwietnia 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębach ewidencyjnych Przytuły, Straduny, Oracze, Siedliska, Konieczki, POHZ Ełk, Chruściele, Barany, Maleczewo, Nowa Wieś Ełcka (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 16 czerwca 2020 r., poz. 2636).

§ 45. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ełk.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Ełk

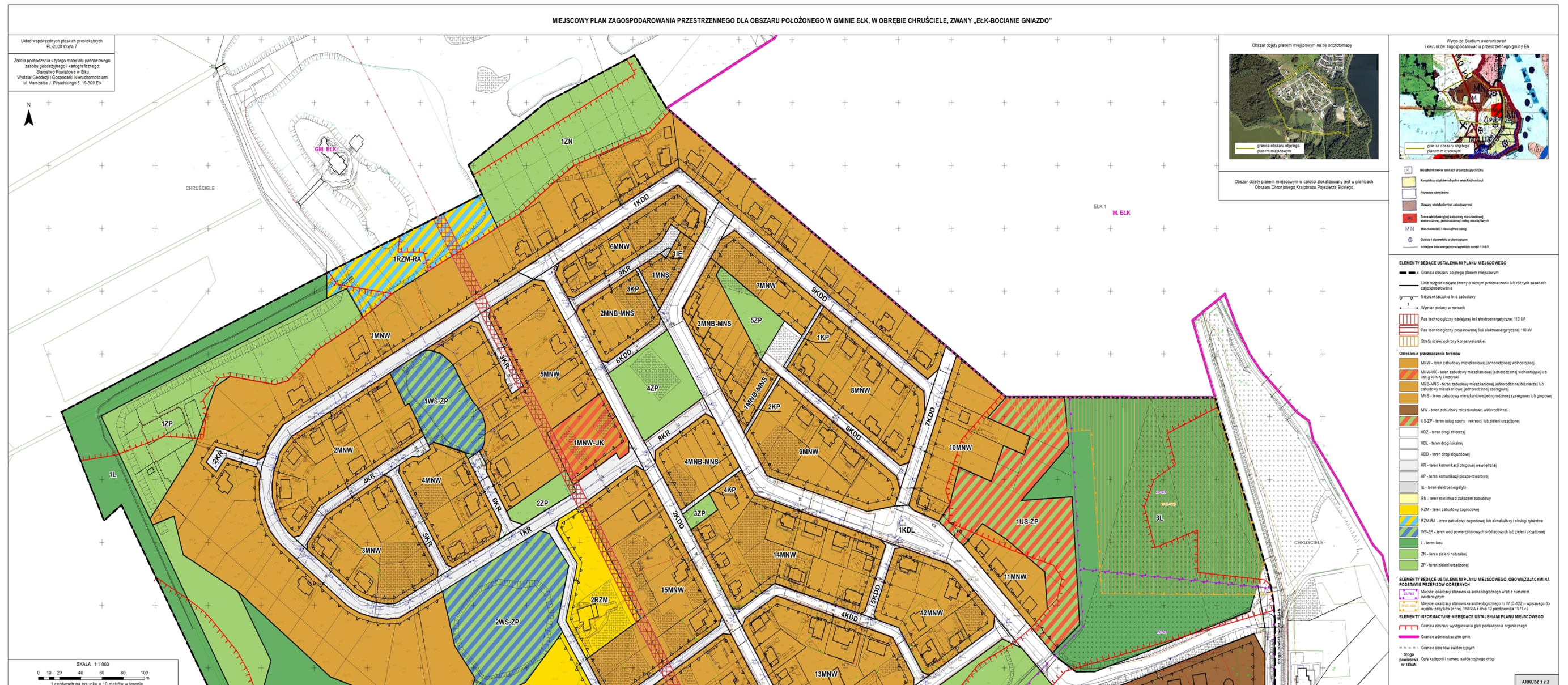
Bogdan Jurczyk

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXI/153/2025

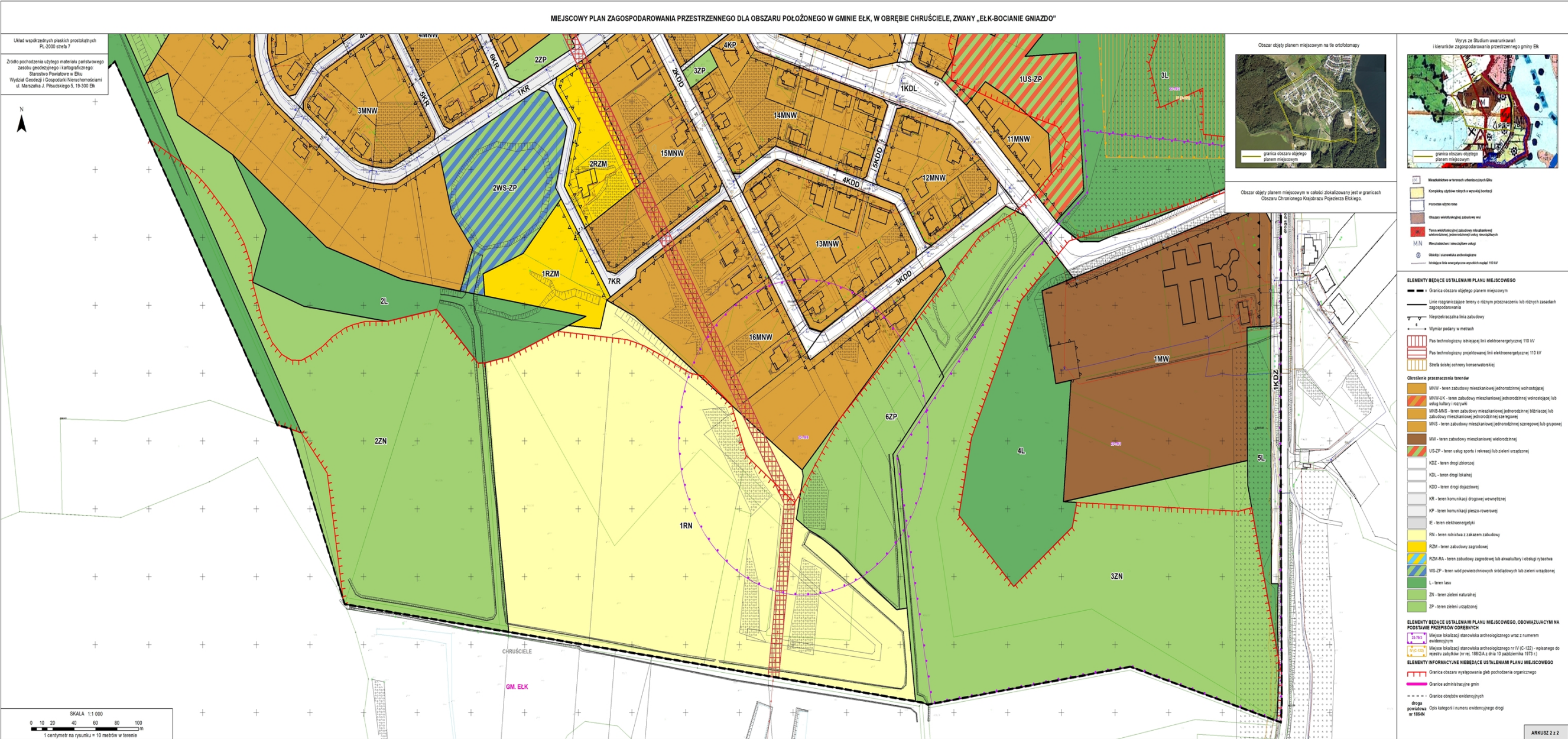
Rady Gminy Elk

z dnia 26 września 2025 r.

ARKUSZ NR 1



ARKUSZ NR 2



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXI/153/2025
Rady Gminy Elk
z dnia 26 września 2025 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) Rada Gminy Elk rozstrzyga, co następuje:

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXI/153/2025

Rady Gminy Elk

z dnia 26 września 2025 r.

Zalacznik3.gml

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

UZASADNIENIE

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 uwzględnienia uniwersalnego projektowania;*
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.*

Zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw - przepisy art. 15 ust. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie. W gminie nie sporządzono dotąd planu ogólnego.

2 WSTĘP

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Chruściele, zwanego „Ełk-Bocianie Gniazdo”.

Procedurę wszczęto na podstawie Uchwały Nr LXXXV/672/2024 Rady Gminy Ełk z dnia 26 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Chruściele, zwanego „Ełk-Bocianie Gniazdo”.

Obszar objęty planem miejscowym położony jest w miejscowości Chruściele, gmina Ełk. Jego powierzchnia wynosi około 63 ha. Przeważająca część obszaru zabudowana jest zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Od północnego wschodu obszar graniczy z niezagospodarowanym terenem miasta Ełk, od wschodu z drogą publiczną powiatową nr 1864 N, której część znajduje się w granicach planu miejscowego. Pozostałe granice obszaru przylegają do terenów niezainwestowanych, częściowo porośniętych roślinnością. Obszar posiada dostęp do infrastruktury technicznej – sieci elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej i telekomunikacyjnej. Na przedmiotowym terenie realizowana będzie inwestycja celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym pt. „Modernizacja linii 110 kV Ełk1 – Ełk2 - Olecko na dwutorową”.

Dla analizowanego terenu w chwili obecnej obowiązują 4 plany miejscowe przyjęte:

- 1) Uchwałą Nr XX/102/96 Rady Gminy Ełk z dnia 25 października 1996 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Ełk (Dz. Urz. Woj. Suwalskiego z 6 listopada 1996 r., Nr 79, poz. 247);
- 2) Uchwałą Nr LXVII/552/2009 Rady Gminy Ełk z dnia 31 grudnia 2009 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej obejmującego podzielone działki o numerach ewidencyjnych: 8/15 i 9/5 na gruntach byłego POHZ w Ełku – zwanego dziś „Bocianie Gniazda” (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 18 lutego 2010 r., Nr 17, poz. 483);
- 3) Uchwałą Nr LVII/386/2017 Rady Gminy Ełk z dnia 24 listopada 2017 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Chruściele, gmina Ełk, obejmującego działki nr ewid. 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256 (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 29 grudnia 2017 r., poz. 5322);
- 4) Uchwałą Nr XXVII/170/2020 Rady Gminy Ełk z dnia 30 kwietnia 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębach ewidencyjnych Przytuły, Straduny, Oracze, Siedliska, Konieczki, POHZ Ełk, Chruściele, Barany, Maleczewo, Nowa Wieś Ełcka (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 16 czerwca 2020 r., poz. 2636).

Ww. obowiązujące plany miejscowe przeznaczają obszar opracowania głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz w mniejszej części pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z usługami oraz zabudowę usługową.

W planie miejscowym ustalono następujące przeznaczenia:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem MNW (ok. 18,6814 ha);
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług kultury i rozrywki, oznaczony symbolem MNW-UK (ok. 0,3068 ha);
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, oznaczony symbolem MNB-MNS (ok. 1,1873 ha);
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, oznaczony symbolem MNS (ok. 0,1321 ha);
- 5) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW (ok. 3,2489 ha);
- 6) teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem US-ZP (ok. 1,1546 ha);
- 7) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem KDZ (ok. 0,3474 ha);
- 8) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem KDL (ok. 1,5537 ha);
- 9) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem KDD (ok. 2,0052 ha);
- 10) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem KR (ok. 1,7732 ha);
- 11) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem KP (ok. 0,0677 ha);
- 12) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem IE (ok. 0,0039 ha);
- 13) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony symbolem RN (ok. 6,9941 ha);
- 14) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem RZM (ok. 1,0331 ha);
- 15) teren zabudowy zagrodowej lub akwakultury i obsługi rybactwa, oznaczony symbolem RZM-RA (ok. 0,5730 ha);
- 16) teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem WS-ZP (ok. 1,4938 ha);
- 17) teren lasu, oznaczony symbolem L (ok. 7,6722 ha);
- 18) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem ZN (ok. 11,7129 ha);
- 19) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP (ok. 3,2005 ha).

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem MNW ustalono m.in. na użytkach gruntowych: grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI (ok. 10,2210 ha), łąki trwałe klasy V (ok. 0,1863 ha), pastwiska trwałe klasy V (ok. 0,1052 ha), nieużytki (ok. 0,1163 ha), tereny mieszkaniowe (ok. 7,5569 ha), zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy (ok. 0,3489 ha), drogi (ok. 0,0675 ha), grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych (ok. 0,0296 ha) oraz grunty zadrzewione i zakrzewione (ok. 0,0497 ha).

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług kultury i rozrywki, oznaczony symbolem MNW-UK stanowią grunty orne klasy IVb (ok. 0,3068 ha).

Pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, oznaczony symbolem MNB-MNS przeznaczono m.in. użytki gruntowe: grunty orne klasy IVb (ok. 0,6052 ha), tereny mieszkaniowe (ok. 0,3318 ha) oraz zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy (ok. 0,2503 ha).

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, oznaczony symbolem MNS ustalono na gruntach ornych klasy IVb (ok. 0,1321 ha).

Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW stanowią m.in. użytki gruntowe: grunty orne klasy IVb, V, VI (ok. 1,4707 ha), tereny mieszkaniowe (ok. 0,1534 ha), tereny przemysłowe (ok. 0,6142 ha) oraz zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy (ok. 1,0106 ha).

Pod teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem US-ZP przeznaczono m.in. użytki gruntowe: grunty orne klasy IVb i VI (ok. 0,0764 ha), łąki trwałe klasy V (ok. 0,1770 ha), nieużytki (ok. 0,1044 ha), grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych (ok. 0,1571 ha) oraz grunty zadrzewione i zakrzewione (ok. 0,6397 ha).

Teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem KDZ ustalono m.in. na użytkach gruntowych: grunty orne klasy V (ok. 0,1000 ha), lasy (ok. 0,1016 ha), grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych (ok. 0,1258 ha).

Teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem KDL stanowią drogi (ok. 1,5537 ha).

Pod teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem KDD przeznaczono drogi (ok. 2,0052 ha).

Teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem KR ustalono m.in. na użytkach gruntowych: grunty orne klasy IVa i IVb (ok. 0,0747 ha), nieużytki (ok. 0,0013 ha), tereny mieszkaniowe (ok. 0,0103 ha) oraz drogi (ok. 1,6869 ha).

Teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem KP stanowią grunty orne klasy IVb (ok. 0,0677 ha).

Pod teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem IE przeznaczono grunty orne klasy IVb (ok. 0,0039 ha).

Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony symbolem RN ustalono m.in. na użytkach gruntowych: grunty orne klasy IVa i VI (ok. 0,7060 ha), nieużytki (ok. 3,6909 ha), grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych (ok. 2,0636 ha) oraz grunty pod rowami (ok. 0,5336 ha).

Teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem RZM stanowią m.in. użytki gruntowe: grunty orne klasy IVb i V (ok. 0,4571 ha), tereny mieszkaniowe (ok. 0,2535 ha) oraz grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych (ok. 0,3225 ha).

Pod teren zabudowy zagrodowej lub akwakultury i obsługi rybactwa, oznaczony symbolem RZM-RA przeznaczono m.in. użytki gruntowe: łąki trwałe klasy V i VI (ok. 0,0698 ha), pastwiska trwałe klasy V (ok. 0,0573 ha), lasy (ok. 0,0523 ha), drogi (ok. 0,0585 ha), grunty pod stawami (ok. 0,3193 ha) oraz grunty pod rowami (ok. 0,0158 ha).

Teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem WS-ZP ustalono m.in. na użytkach gruntowych: grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI (ok. 0,5048 ha), nieużytki (ok. 0,1667 ha), tereny mieszkaniowe (ok. 0,0163 ha), drogi (ok. 0,1257 ha), grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych (ok. 0,0223 ha) oraz grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi (ok. 0,6580 ha).

Teren lasu, oznaczony symbolem L stanowią m.in. użytki gruntowe: grunty orne klasy VI (ok. 0,0527 ha), lasy (ok. 6,8128 ha), lasy klasy IV (ok. 0,5054 ha), nieużytki (ok. 0,0002 ha), tereny mieszkaniowe (ok. 0,0192 ha) i grunty pod rowami (ok. 0,2818 ha).

Pod teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem ZN przeznaczono m.in. użytki gruntowe: grunty orne klasy IVb, V i VI (ok. 0,4047 ha), łąki trwałe klasy V i VI (ok. 0,8071 ha), nieużytki (ok. 2,4971 ha), drogi (ok. 0,0754 ha), grunty pod rowami (ok. 0,2692 ha), grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych (ok. 1,9796 ha) oraz grunty zadrzewione i zakrzewione (ok. 5,6798 ha).

Teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP ustalono m.in. na użytkach gruntowych: grunty orne klasy IVa, IVb i V (ok. 1,0063 ha), łąki trwałe klasy VI (ok. 0,2672 ha), pastwiska trwałe klasy V (ok. 0,6675 ha), nieużytki (ok. 0,5384 ha), drogi (ok. 0,0425 ha), grunty rolne zabudowane (ok. 0,0047 ha), grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych (ok. 0,3828 ha) oraz grunty zadrzewione i zakrzewione (ok. 0,2912 ha).

Głównym celem opracowania planu miejscowego jest zmiana przeznaczenia z „terenu realizowanej montowni drewnianych domów szkieletowych połączonych z ekspozycją i domem właściciela (18B.U)” (Uchwała Nr XX/102/96 Rady Gminy Ełk z dnia 25 października 1996 roku) na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, a także dostosowanie ustaleń obowiązujących planów miejscowych do aktualnych potrzeb oraz aktualnego stanu zagospodarowania przestrzennego. Ustala się pozostawienie aktualnego głównego przeznaczenia terenu, tj. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Teren użytków rolnych pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu.

Plan miejscowy 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. Zgodnie z obowiązującym Studium obszar objętym planem miejscowym znajduje się w granicach kierunku „obszary wielofunkcyjnej zabudowy wsi”, a częściowo na pozostałych użytkach rolnych. Ustalenia projektu pozostają w pełnej zgodności z polityką przestrzenną gminy.

Biorąc pod uwagę powyższe, a także rosnący ruch budowlany oraz atrakcyjną lokalizację analizowanego obszaru, realizacja m. in. zabudowy mieszkaniowej na tym terenie jest w pełni zasadna. Na wskazanym terenie powstanie harmonijna i uporządkowana zabudowa, dla której ustalenia planu

miejscowego określa parametry zabudowy i wyznacza nieprzekraczalną linię zabudowy. Plan umożliwi dalszy rozwój ww. zabudowy w obrębie Chruściele, przy uwzględnieniu wymogów kształtowania ładu przestrzennego i ochrony środowiska. W związku z tym 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

Projekt planu miejscowego w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Ustalenia szczegółowe dla terenów objętych planem miejscowym zawarto w rozdziale 2 projektu przedmiotowej uchwały.

3.2 Potrzeby zrównoważonego rozwoju

Rozwój zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej wpisuje się w potrzeby zrównoważonego rozwoju.

3.3 Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. §7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych.

W §15 wskazano, że na obszarze objętym planem miejscowym nie wyznacza się obszarów do objęcia scalaniem i podziałem nieruchomości.

Ustalenia szczegółowe dla terenów objętych planem miejscowym zawarto w rozdziale 2 projektu przedmiotowej uchwały.

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

Plan miejscowy w §7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. W granicach planu miejscowego nie występują tereny górnicze, złoża kopalin ani obszary osuwania się mas ziemnych. Obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego.

Dla przedmiotowego obszaru 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 14 czerwca 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). Zgodnie z §5 ust. 1 pkt 8 ww. Uchwały na obszarze obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych. W dalszej części Uchwały wskazano odstępstwa od przedmiotowego zakazu.

Na obszarze objętym planem miejscowym występuje pięć terenów, które są położone w odległości mniejszej niż ww. 100 m. Dla dwóch z nich skorzystano z odstępstw od powyższego zakazu. Uzasadnienie przedstawiono poniżej.

Tereny dróg oznaczonych symbolami 1KDZ, 1KDL, dla których skorzystano z dwóch odstępstw, zgodnie z którymi zakaz nie dotyczy „realizacji inwestycji celu publicznego” lub „ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały”. Dla pozostałych terenów, oznaczonych symbolami 1L, 3L, 2ZN, obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych.

W granicach planu miejscowego występują grunty leśne, 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). Przeznaczenie gruntów leśnych w projekcie planu miejscowego to „L – teren lasu”. W związku z powyższym nie występują przesłanki do ubiegania się o stosowne zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Na terenach objętych planem miejscowym nie występują grunty rolne klas I-III, które są chronione ww. ustawą. Głównym celem sporządzenia planu miejscowego jest dostosowanie ustaleń obowiązujących planów miejscowych do aktualnych przepisów oraz potrzeb jak i aktualnego stanu zagospodarowania przestrzennego. Ustala się pozostawienie aktualnego głównego przeznaczenia terenu, tj. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Teren użytków rolnych pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu. 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.

3.5 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej określono w §9 uchwały. Na obszarze objętym planem miejscowym zlokalizowane są stanowiska archeologiczne nr: 1, 3 (AZP 23-79), 8 (AZP 23-78) oraz IV (C-122) – wpisane do rejestru zabytków (nr rej. 188/2/A z dnia 10 października 1973 r.).

W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy lub prowadzenia robót budowlanych w istniejących budynkach, zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

3.6 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 2024 r. poz. 1411)

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).

W granicach planu miejscowego nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych. W §10 wskazano, że za przestrzeń publiczną uznaje się tereny oznaczone symbolami: 1US-ZP, 1KDZ, 1KDL, KDD. Nakazano „dostosowanie budynków i zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych”.

W §16 uchwały określono minimalną liczbę miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla terenów oznaczonych symbolami 1MNW-UK, 2MNB-MNS, 3MNB-MNS, 4MNB-MNS, 1MNS, 1MW, 1US-ZP.

3.7 Walory ekonomiczne przestrzeni

Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany.

W ustaleniach szczegółowych przedmiotowego projektu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni.

3.8 Prawo własności

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

3.9 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

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

3.10 Potrzeby interesu publicznego

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

W §10 wskazano, że za przestrzeń publiczną uznaje się tereny oznaczone symbolami: 1US-ZP, 1KDZ, 1KDL, KDD. Nakazano „*dostosowanie budynków i zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych*”.

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

Projekt planu miejscowego w §16 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. W granicach obszaru objętego planem miejscowym dopuszcza się 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 i ustaleń planu miejscowego.

Na obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się budowę, przebudowę i remont istniejącej i projektowanej linii elektroenergetycznej 110 kV w granicach pasów technologicznych linii elektroenergetycznych 110 kV.

W zakresie telekomunikacji ustalono obsługę poprzez kablową i bezprzewodową sieć telekomunikacyjną.

3.12 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.

Wójt obwieścił o podjęciu Uchwały Nr LXXXV/672/2024 Rady Gminy Ełk z dnia 26 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Chruściele, zwanego „Ełk-Bocianie Gniazdo” oraz o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla tego dokumentu. Poinformował o możliwości składania wniosków do planu miejscowego, miejscu składania wniosków, informacjach, jakie zawierać powinny wnioski oraz terminie, w jakim można je składać. W wyznaczonym terminie wpłynęło osiem pism – siedem wniosków od mieszkańców, jedno pismo zawierające poparcie treści jednego z wniosków. W pismach wnioskowano m. in. o:

- 1) zmianę przeznaczenia działek nr 255 i 256, obręb Chruściele, z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z lokalami usługowymi wbudowanymi w parterze na zabudowę mieszkaniową jednorodziną – wniosek został uwzględniony;
- 2) zaprojektowanie drogi wewnętrznej na działkach o nr 210/1, 210/2, 210/3, obr. Chruściele, która zastąpi drogę aktualnie wyznaczoną na działce nr 210/37, obr. Chruściele, w miejscu

występowania zbiornika wodnego. Dodatkowo wnioskowano o ustalenie przeznaczenia pod ww. zbiornikiem wodnym pod tereny zieleni – wniosek został uwzględniony;

- 3) zmianę przeznaczenia części działki nr 245, obręb Chruściele, położonej pomiędzy działkami nr 190, 284, obręb Chruściele, z drogi lokalnej na tereny rolnicze celem przeznaczenia przedmiotowej części działki na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych – wniosek został częściowo uwzględniony, ponieważ przedmiotowy fragment działki przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 4) wprowadzenie do treści planu miejscowego zakazu realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – wniosek nie został uwzględniony, ponieważ przeznaczenia ustalono zgodnie z wskazanymi w Studium kierunkami;
- 5) zmianę przeznaczenia działki nr 361, obręb Chruściele, z ciągu pieszego na drogę gminną dla ruchu kołowego oraz dostosowanie parametrów technicznych drogi do standardów obowiązujących na pozostałych drogach osiedlowych – wniosek został częściowo uwzględniony. Przedmiotowa działka została przeznaczona pod teren komunikacji drogowej wewnętrznej. Szerokość działki wynosi ok. 9,0 m, a więc jest zbliżona do szerokości innych dróg osiedlowych. W związku z powyższym nie zaszły przesłanki do poszerzenia przedmiotowej drogi kosztem działek występujących w sąsiedztwie;
- 6) ustalenie dachów o kącie nachylenia 30°-35° na działce nr 319/16, obr. Chruściele – wniosek został uwzględniony;
- 7) zmianę zapisów dotyczącą dopuszczenia realizacji budynków gospodarczych na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zlokalizowanych przy ul. Bocianie – wniosek został uwzględniony.

Po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, Wójt ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu miejscowego. Ogłoszenie w dniu 17 marca 2025 r.:

- 1) opublikowano w prasie (jednocześnie jest to sposób zwyczajowo przyjęty w gminie);
- 2) wywieszono w widocznym miejscu na terenie objętym planem miejscowym;
- 3) udostępniono na stronie internetowej gminy oraz na BIP.

Konsultacje społeczne odbyły się w dniach od 17 marca 2025 r. do 15 kwietnia 2025 r. i przeprowadzono je w formie:

- 1) zbierania uwag do projektu planu miejscowego;
- 2) ankiety, która była dostępna na stronie internetowej BIP Urzędu Gminy Ełk;
- 3) spotkania otwartego, które odbyło się dnia 2 kwietnia 2025 r. o godz. 16:15 w siedzibie Urzędu Gminy Ełk, ul. T. Kościuszki 28A, 19-300 Ełk, w Sali konferencyjnej, II piętro .

Z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji społecznych sporządzono protokoły. W spotkaniu otwartym uczestniczyło 10 osób. Na ankietę odpowiedziało 13 osób. Wyniki ankiet zostały przedstawione w protokole. Do projektu planu miejscowego złożono 123 pisma. Treść 3 z nich wielokrotnie powtarzała się. W związku z powyższym do planu miejscowego złożono 18 różnych pism, które łącznie zawierały 22 uwagi.

W pismach postulowano o:

- 1) przywrócenie możliwości zabudowy na działce rolnej o nr 180/33, obręb Chruściele, w szczególności o możliwości budowy obiektów małej architektury (np. altana), budynek gospodarczy służący do przechowywania narzędzi ogrodowych oraz obiekty niezwiązane trwale z gruntem (np. podest, taras) – uwaga została uwzględniona;
- 2) sprzeciw zmiany przeznaczenia działek, które w obowiązującym planie miejscowym przeznaczone są pod „teren realizowanej montowni drewnianych domów szkieletowych połączonych z ekspozycją i domem właściciela”, oznaczony symbolem 18 B.U (Uchwała Nr

- XX/102/96 Rady Gminy Ełk z dnia 25 października 1996 roku), na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony symbolem 1MW-U – uwaga nie została uwzględniona, ponieważ zgodnie z obowiązującym Studium przedmiotowy teren znajduje się w granicach kierunku „teren wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług nieuciążliwych” (MU). W związku z powyższym ustalenia projektu planu miejscowego dla przedmiotowego terenu pozostają w pełnej zgodności z polityką przestrzenną gminy;
- 3) zmianę przeznaczenia działki nr 393, obręb Chruściele z terenu rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczonego symbolem 1RN, na cele rekreacyjne, służące spędzaniu czasu z rodziną, z możliwością budowy altany, narzędziówki itp. – uwaga została uwzględniona;
 - 4) zmianę przeznaczenia działki nr 211, obręb Chruściele z terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem 2ZP, na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem 5MNV – uwaga nie została uwzględniona, ponieważ działka w obowiązującym planie miejscowym jest przeznaczona pod teren zieleni parkowej (11ZP). Projektowany plan miejscowy kontynuuje założenie obowiązującego planu miejscowego, polegające na wyposażeniu osiedla w tereny zielone. W związku z powyższym przeznaczenie przedmiotowej działki pod teren zieleni urządzonej (2ZP) jest w pełni zasadne;
 - 5) ustalenie przeznaczenia dla działek nr 394, 395, 396, obręb Chruściele, pod teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem 1ZP – uwagi zostały uwzględnione;
 - 6) zmianę maksymalnej wysokości zabudowy dla budynków mieszkalnych w granicach terenu oznaczonego symbolem 1MW-U – z 15,0 m na 9,0 m włącznie nad poziomem terenu lub o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych włącznie – uwaga nie została uwzględniona, ponieważ zgodnie z obowiązującym Studium, przedmiotowy teren znajduje się w granicach kierunku „teren wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług nieuciążliwych” (MU), dla którego wskaźnik maksymalnej wysokości zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami wynosi 15,0 m. W związku z powyższym ustalony w projekcie planu miejscowego wskaźnik pozostaje w pełnej zgodności z wytycznymi zawartymi w obowiązującym Studium;
 - 7) utrzymanie przeznaczenia działki nr 189/4, obręb Chruściele w dotychczasowym stanie - jako drogi, która stanowi dojazd do działek nr 180/22, 180/23, 180/24, 180/25, 180/26 – uwaga nieuwzględniona, ponieważ dla przedmiotowej działki w obowiązującym planie miejscowym (Uchwała Nr XX/102/96 Rady Gminy Ełk z dnia 25 października 1996 roku) nie ustalono przeznaczenia związanego z komunikacją;
 - 8) sprzeciw wobec przeznaczenia działek nr 321/2, 321/3, 321/4, obręb Chruściele pod teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem 2RZM. Działki w obowiązującym planie miejscowym są przeznaczone pod teren zabudowy jednorodzinnej (6MN) – uwaga nieuwzględniona, ponieważ opracowanie planu miejscowego ma na celu m. in. dostosowanie ustaleń obowiązujących planów miejscowych do aktualnych potrzeb oraz aktualnego stanu zagospodarowania przestrzennego. Podtrzymanie w granicach przedmiotowych działek przeznaczenia ustalonego w obowiązującym planie miejscowym byłoby niezgodne z aktualnym zagospodarowaniem terenu;
 - 9) usunięcie stanowiska archeologicznego wskazanego m.in. na działce nr 180/36, 180/37 które zostało usunięte z rejestru zabytków – uwagi nieuwzględnione, ponieważ projekt planu zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b Ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uzyskał uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – Delegatura w Ełku, tym samym miejsca lokalizacji stanowisk archeologicznych zostały zaakceptowane przez ww. instytucje.
 - 10) utrzymanie przeznaczenia działki nr 180/36 i 180/37, obręb Chruściele zgodnie z

obowiązującym planem miejscowym (Uchwała Nr XX/102/96 Rady Gminy Ełk z dnia 25 października 1996 roku) – teren łąk, pastwisk i nieużytków do ewentualnego wykorzystania na cel rolnictwa ekologicznego, oznaczony symbolem 13 RZ – uwagi nieuwzględnione, ponieważ nazwy przeznaczeń muszą być zgodne z nazwami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym to tereny łąk i pastwisk, gruntów ornych oraz upraw zaliczone zostały do klasy – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy (RN);

- 11) odstąpienie od podjęcia uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Chruściele, zwanego „Ełk-Bocianie Gniazdo”, w zakresie działek przeznaczonych pod teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony symbolem 1MW-U, ponieważ narusza to art. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która stanowi podstawę prawną zasad kształtowania polityki przestrzennej samorządu terytorialnego i organów administracji rządowej – uwaga nieuwzględniona, ponieważ projektowany plan miejscowy zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy sporządzić zgodnie z zapisami Studium, którego ustalenia określają politykę przestrzenną gminy. W obowiązującym Studium teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony symbolem 1MW-U, znajduje się w granicach kierunku „teren wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług nieuciążliwych” (MU). Błędny jest zatem stwierdzenie o naruszeniu art. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż zgodnie z powyższym ustalenia projektu planu miejscowego dla przedmiotowego terenu pozostają w pełnej zgodności z polityką przestrzenną gminy;
- 12) włączenie terenu elektroenergetyki, oznaczonego symbolem 2IE, do terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczonego symbolem 1MW-U i umożliwienie na tym terenie lokalizowanie niezbędnych obiektów infrastruktury energetycznej, takich jak stacje transformatorowe – uwaga została uwzględniona;
- 13) włączenie terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem (6ZP) do terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczonego symbolem 1MW-U, z ewentualnością zachowania ustalonej na podstawie przepisów odrębnych wolnej od zabudowy ochronnej strefy buforowej wokół istniejącego ujęcia wody – uwaga została uwzględniona;
- 14) umożliwienie lokalizacji zjazdów na teren oznaczony symbolem 1MW-U z dróg oznaczonych symbolami 1KDZ i 1KDL – uwaga została uwzględniona;
- 15) umożliwienie na terenie zieleni urządzonej wysokiej, oznaczonym symbolem 1ZPW realizacji pasa zjazdowego i miejsc postojowych obsługujących usługi zlokalizowane w parterach budynków wielorodzinnych, projektowanych w granicach terenu, oznaczonego symbolem 1MW-U – uwaga została uwzględniona;
- 16) usunięcie projektowanej w granicach terenu, oznaczonego symbolem 1MW-U, wzdłuż granicy z drogą, oznaczoną symbolem 1KDL, nieprzekraczalnej linii zabudowy i umożliwienie w tym miejscu kształtowania zabudowy na podstawie przepisów odrębnych – uwaga nieuwzględniona, ponieważ droga lokalna (1KDL) stanowi gminną drogę publiczną nr 177069N. W związku z powyższym dla przedmiotowej drogi obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, w tym art. 43 ww. ustawy odnoszący się do usytuowania obiektów budowlanych przy drogach. Dla drogi gminnej zlokalizowanej w terenie zabudowy obiekty budowlane należy lokalizować w odległości co najmniej 6,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni;
- 17) zmniejszenie nieprzekraczalnej linii zabudowy do 4,0 m od dróg wewnętrznych oznaczonych

symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 5KR, 6KR, które nie są drogami publicznymi – uwaga została uwzględniona;

- 18) zmianę zapisów dotyczących maksymalnej wysokości zabudowy dla budynków mieszkalnych do 10,0 m – uwaga nieuwzględniona, ponieważ w zakresie maksymalnej wysokości zabudowy wielorodzinnej projektowanej w granicach terenu oznaczonego symbolem 1MW-U należy stwierdzić, że zgodnie z obowiązującym Studium, przedmiotowy teren znajduje się w granicach kierunku „teren wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług nieuciążliwych”, dla którego wskaźnik maksymalnej wysokości zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami wynosi 15,0 m. W związku z powyższym ustalony w projekcie planu miejscowego wskaźnik pozostaje w pełnej zgodności z wytycznymi zawartymi w obowiązującym Studium. Wysokość budynków mieszkalnych występujących w granicach obszaru objętego planem miejscowym w wielu przypadkach przekracza 10,0 m. Dodatkowo należy zwrócić uwagę na wysokość przedmiotowego wskaźnika w sąsiednim planie miejscowym (Uchwała Nr II/22/2024 Rady Gminy Ełk z dnia 24 maja 2024 r.), w którym również ustalono maksymalną wysokość zabudowy równą 11,0 m. W związku z powyższym oraz mając na uwadze zachowanie spójnej i harmonijnej zabudowy na terenie miejscowości Chruściele należy stwierdzić, że nie zachodzą przesłanki do zmniejszenia wysokości zabudowy na obszarze objętym planem miejscowym.

W związku ze zmianami w projekcie, Wójt poprzez ogłoszenie poinformował o rozpoczęciu ponownych konsultacji społecznych. Ogłoszenie:

- 1) opublikowano w prasie (jednocześnie jest to sposób zwyczajowo przyjęty w gminie),
- 2) wywieszono w widocznym miejscu na terenie objętym planem miejscowym,
- 3) udostępniono na stronie internetowej gminy oraz na BIP.

Ponowne konsultacje społeczne odbyły się w dniach 15 lipca 2025 r. do 12 sierpnia 2025 r. i przeprowadzono je w formie:

- 1) zbierania uwag do projektu planu miejscowego;
- 2) ankiety, która dostępna była na stronie internetowej BIP Urzędu Gminy Ełk;
- 3) spotkania otwartego, które odbyło się dnia 29 lipca 2025 r. o godz. 16:00 za pomocą środków porozumiewania się na odległość – poprzez platformę komunikacji internetowej Microsoft Teams. Link do spotkania został podany na stronie BIP Urzędu Gminy Ełk.

Z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji społecznych sporządzono protokół. Nikt nie odpowiedział na zamieszczoną na stronie ankietę. W spotkaniu otwartym przeprowadzonym za pomocą środków porozumiewania się na odległość uczestniczyło 3 mieszkańców. Ponadto, kilku mieszkańców nieformalnie uczestniczyło w spotkaniu otwartym poprzez obecność w Urzędzie Gminy.

Do planu miejscowego złożono 8 uwag, żadna z uwag nie została uwzględniona. Część uwag powtórzyła się względem pierwszych konsultacji społecznych.

W pismach postulowano o:

- 1) zmianę przeznaczenia działki o nr 180/37, obręb Chruściele z terenu rolnictwa z zakazem zabudowy – 1RN, na teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP, na cele rekreacyjne, służące spędzaniu czasu z rodziną, z możliwością budowy altany, narzędziówki itp. – uwaga nie została uwzględniona. Zgodnie z obowiązującym Studium przedmiotowy teren znajduje się w granicach „pozostałych użytków rolnych”. W obowiązującym planie miejscowym działka została przeznaczona pod teren łąk, pastwisk i nieużytków do ewentualnego wykorzystania na cel rolnictwa ekologicznego, oznaczony symbolem 13 RZ. Działka nie stanowi ciągłości z działkami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Biorąc pod uwagę

- powyższe oraz uwarunkowania panujące na przedmiotowej działce - teren podmokły, porośnięty roślinnością, należało uznać za zasadne podtrzymanie dotychczasowego przeznaczenia przedmiotowej działki;
- 2) utrzymanie przeznaczenia działki nr 189, obręb Chruściele w dotychczasowym stanie - jako drogi, która stanowi dojazd do działek nr 180/22, 180/23, 180/24, 180/25, 180/26, 572/9 obręb Chruściele – uwaga nieuwzględniona. Opracowanie planu miejscowego ma na celu m. in. dostosowanie ustaleń obowiązujących planów miejscowych do aktualnych potrzeb oraz aktualnego stanu zagospodarowania przestrzennego. Podtrzymanie w granicach przedmiotowych działek przeznaczenia ustalonego w obowiązującym planie miejscowym byłoby niezgodne z aktualnym zagospodarowaniem terenu;
 - 3) zmianę przeznaczenia działek o nr 180/40, 180/42 i 180/43, obręb Chruściele z terenu rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczonego symbolem 1RN, jako teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP, na cele rekreacyjne, służące spędzaniu czasu z rodziną, z możliwością budowy altany, narzędziówki itp. – uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z obowiązującym Studium przedmiotowy teren znajduje się w granicach „pozostałych użytków rolnych”. W obowiązującym planie miejscowym działka została przeznaczona pod teren łąk, pastwisk i nieużytków do ewentualnego wykorzystania na cel rolnictwa ekologicznego, oznaczony symbolem 13 RZ. Działka nie stanowi ciągłości z działkami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Biorąc pod uwagę powyższe oraz uwarunkowania panujące na przedmiotowej działce - teren podmokły, porośnięty roślinnością, należało uznać za zasadne podtrzymanie dotychczasowego przeznaczenia przedmiotowej działki;
 - 4) zmianę przeznaczenia działki o nr 180/35, obręb Chruściele z terenu zieleni naturalnej, oznaczonego symbolem 2ZN, na teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP, na cele rekreacyjne, służące spędzaniu czasu z rodziną, z możliwością budowy altany, narzędziówki itp. – uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z obowiązującym Studium przedmiotowy teren znajduje się w granicach „pozostałych użytków rolnych”. W obowiązującym planie miejscowym działka została przeznaczona pod teren lasów i zadrzewień, oznaczony symbolem 16 Lz. Działka nie stanowi ciągłości z działkami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Biorąc pod uwagę powyższe oraz uwarunkowania panujące na przedmiotowej działce - teren podmokły, porośnięty zadrzewieniami, częściowo stanowiący użytek Ls, należało uznać za zasadne podtrzymanie dotychczasowego przeznaczenia przedmiotowej działki;
 - 5) zmianę przeznaczenia działki o nr 180/36, obręb Chruściele z terenu zieleni naturalnej, oznaczonego symbolem 1RN, na teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP, na cele rekreacyjne, służące spędzaniu czasu z rodziną, z możliwością budowy altany, narzędziówki itp. – uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z obowiązującym Studium przedmiotowy teren znajduje się w granicach „pozostałych użytków rolnych”. W obowiązującym planie miejscowym działka została przeznaczona pod teren łąk, pastwisk i nieużytków do ewentualnego wykorzystania na cel rolnictwa ekologicznego, oznaczony symbolem 13 RZ. Działka nie stanowi ciągłości z działkami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Biorąc pod uwagę powyższe oraz uwarunkowania panujące na przedmiotowej działce - teren podmokły, porośnięty zadrzewieniami, częściowo stanowiący użytek Ls, należało uznać za zasadne podtrzymanie dotychczasowego przeznaczenia przedmiotowej działki;
 - 6) zmianę przeznaczenia działki z terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem 2ZP, na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem 5MNW – uwaga nieuwzględniona. Działka w obowiązującym planie miejscowym jest przeznaczona pod teren zieleni parkowej (11ZP). Projektowany plan miejscowy kontynuuje założenie obowiązującego planu miejscowego, polegające na wyposażeniu osiedla w tereny zielone. W

związku z powyższym przeznaczenie przedmiotowej działki pod teren zieleni urządzonej (2ZP) uznano za w pełni zasadne;

- 7) sprzeciw wobec przeznaczenia działek nr 321/2, 321/3, 321/4, obręb Chruściele pod teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem 2RZM. Działki w obowiązującym planie miejscowym są przeznaczone pod teren zabudowy jednorodzinnej (6MN) – uwaga nieuwzględniona, ponieważ opracowanie planu miejscowego ma na celu m. in. dostosowanie ustaleń obowiązujących planów miejscowych do aktualnych potrzeb oraz aktualnego stanu zagospodarowania przestrzennego. Podtrzymanie w granicach przedmiotowych działek przeznaczenia ustalonego w obowiązującym planie miejscowym byłoby niezgodne z aktualnym zagospodarowaniem terenu;
- 8) odstąpienie od podjęcia uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Chruściele, zwanego „Ełk-Bocianie Gniazdo”, w zakresie działek przeznaczonych pod teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (dz. nr 400, 402, 404 obręb Chruściele), oznaczony symbolem 1MW, ponieważ narusza to art. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która stanowi podstawę prawną zasad kształtowania polityki przestrzennej samorządu terytorialnego i organów administracji rządowej – uwaga nieuwzględniona. Procedowany plan miejscowy zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy sporządzić zgodnie z zapisami Studium, którego ustalenia określają politykę przestrzenną gminy. W obowiązującym Studium teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem 1MW, znajduje się w granicach kierunku „teren wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług nieuciążliwych” (MU). W odniesieniu do uwagi dotyczącej działki 402, obr. Chruściele, w projekcie nie została ona przeznaczona pod zabudowę wielorodzinną, jak wskazano w uwadze, lecz pod teren drogi zbiorczej (1KDZ). Błędny jest zatem stwierdzenie o naruszeniu art. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż zgodnie z powyższym ustalenia projektu planu miejscowego dla przedmiotowego terenu pozostają w pełnej zgodności z polityką przestrzenną gminy.

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

Plan miejscowy zawiera ustalenia w zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celu zaopatrzenia ludności. W §16 ustalono zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej lub poprzez indywidualne ujęcia wody zgodnie z przepisami odrębnymi.

3.14 Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

Plan miejscowy nie dotyczy zakładów o ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

3.15 Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

W planie miejscowym ustalono przeznaczenia z uwzględnieniem potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej. Część terenów objętym planem miejscowym przeznaczono pod:

- 1) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony symbolem RN;
- 2) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem RZM;
- 3) teren zabudowy zagrodowej lub akwakultury i obsługi rybactwa, oznaczony symbolem RZM-RA.

3.16 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

Plan miejscowy został zainicjowany po uwzględnieniu przez Wójta Gminy Ełk rekomendacji wynikających z Analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Chruściele Gmina Ełk, zwanego „Ełk-Bocianie Gniazdo” i oceny stopnia zgodności z ustaleniami Studium.

Wójt po ogłoszeniu, że przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego otrzymał osiem pism – siedem wniosków od mieszkańców, jedno pismo zawierające poparcie treści jednego z wniosków. Zagadnienie omówiono szczegółowo w pkt 3.12 przedmiotowego opracowania.

Do udostępnionego w ramach konsultacji społecznych projektu wpłynęło 123 pisma. Treść 3 z nich wielokrotnie powtarzała się. W związku z powyższym do planu miejscowego złożono 18 różnych pism, które łącznie zawierały 22 uwagi. Zagadnienie omówiono szczegółowo w pkt 3.12 przedmiotowego opracowania. W spotkaniu otwartym uczestniczyło 10 osób. Na ankietę odpowiedziało 13 osób. Wyniki ankiet zostały przedstawione w protokole.

W związku ze zmianami w projekcie, Wójt poprzez ogłoszenie poinformował o rozpoczęciu ponownych konsultacji społecznych. Z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji społecznych sporządzono protokół. W spotkaniu otwartym przeprowadzonym za pomocą środków porozumiewania się na odległość uczestniczyło 3 mieszkańców. Ponadto, kilku mieszkańców nieformalnie uczestniczyło w spotkaniu otwartym poprzez obecność w Urzędzie Gminy. Nikt nie odpowiedział na zamieszczoną na stronie ankietę. Do planu miejscowego złożono 8 uwag, żadna z uwag nie została uwzględniona. Zagadnienie omówiono szczegółowo w pkt 3.12 przedmiotowego opracowania.

Ustalenia planu miejscowego uwzględniają interes publiczny. Ochrona interesów osób prywatnych została omówiona w punkcie 3.8 przedmiotowego opracowania.

Analizy środowiskowe wykonano w ramach opracowania Prognoza oddziaływania na środowisko dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Chruściele, zwanego „Ełk-Bocianie Gniazdo”.

3.17 W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład 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 LXXXV/672/2024 z dnia 26 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Chruściele, zwanego „Ełk-Bocianie Gniazdo”.

W planie miejscowym ustalono zasady kształtowania zabudowy dla nowych terenów pod zabudowę oznaczonych symbolami: 1MNW-UK (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług kultury i rozrywki), 1MW (teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej), 1RZM-RA (teren zabudowy zagrodowej lub akwakultury i obsługi rybactwa).

Obszar objęty planem miejscowym położony jest w miejscowości Chruściele, gmina Ełk. Jego powierzchnia wynosi około 63 ha. Przeważająca część obszaru zabudowana jest zabudową mieszkaniową jednorodziną.

W miejscowości Chruściele funkcjonuje transport zbiorowy. Najbliższy przystanek autobusowy znajduje się na obszarze objętym planem miejscowym – przy ul. Ekologicznej. Najbliższa stacja kolejowa zlokalizowana jest w Ełku i jest oddalona o ok. 2,5 km od obszaru objętego planem miejscowym. W Ełku znajduje się również dworzec kolejowy. W planie miejscowym zabezpieczono teren pod drogi oznaczone symbolem 1KDZ, 1KDL, KDD, KR – w ich granicach możliwa będzie realizacja chodników, ścieżek rowerowych. Plan miejscowy wyznacza również tereny komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczone symbolem KP.

Sporządzenie planu miejscowego umożliwi rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej lub usługowej w miejscowości Chruściele oraz ustalenie jednolitych zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy, które do czasu uchwalenia nowego planu miejscowego były zawarte w czterech różnych planach miejscowych.

Obszar objętym planem miejscowym ma dostęp do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej i telekomunikacyjnej. Dodatkowo przez przedmiotowy teren przebiega linia 110 kV Ełk1 – Ełk2 – Olecko, która będzie modernizowana na dwutorową.

4 ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1, WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY RADY GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 2 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 do 31 stycznia 2024 r.

Zgodnie z treścią załącznika nr 1 do ww. Analizy na analizowanym obszarze obowiązują cztery plany miejscowe przyjęte Uchwałami Rady Gminy Ełk:

- 1) Uchwałą Nr XX/102/96 Rady Gminy Ełk z dnia 25 października 1996 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Ełk (Dz. Urz. Woj. Suwalskiego z 6 listopada 1996 r., Nr 79, poz. 247);*
- 2) Uchwałą Nr LXVII/552/2009 Rady Gminy Ełk z dnia 31 grudnia 2009 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej obejmującego podzielone działki o numerach ewidencyjnych: 8/15 i 9/5 na gruntach byłego POHZ*

w Elku – zwanego dziś „Bocianie Gniazda” (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 18 lutego 2010 r., Nr 17, poz. 483);

- 3) Uchwałą Nr LVII/386/2017 Rady Gminy Elk z dnia 24 listopada 2017 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Chruściele, gmina Elk, obejmującego działki nr ewid. 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256 (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 29 grudnia 2017 r., poz. 5322);
- 4) Uchwałą Nr XXVII/170/2020 Rady Gminy Elk z dnia 30 kwietnia 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębach ewidencyjnych Przytuły, Straduny, Oracze, Siedliska, Konieczki, POHZ Elk, Chruściele, Barany, Maleczewo, Nowa Wieś Elcka (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 16 czerwca 2020 r., poz. 2636).

W zakresie uwzględnienia uniwersalnego planowania w §10 wskazano, że za przestrzeń publiczną uznaje się tereny oznaczone symbolami: 1US-ZP, 1KDZ, 1KDL, KDD. Nakazano „dostosowanie budynków i zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych”.

W planie w §16 uwzględniono miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

5 WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

W wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gmina może liczyć na wpływy do budżetu np. w postaci podatku od nieruchomości. Przewiduje się również wpływy z tytułu opłaty planistycznej, pod warunkiem zbycia nieruchomości, które zyskają na wartości. Nie przewiduje się natomiast wpływów z tytułu opłaty adiacenckiej.