



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia czwartek, 14 listopada 2024 r.

Poz. 4963

### UCHWAŁA NR VII/61/2024 RADY GMINY EŁK

z dnia 27 września 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Oracze, obejmującego działki nr: 3/26, 542, 543 i część działki nr 546 oraz w obrębie Konieczki, obejmującego działki nr: 92/19 i 92/21**

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) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.) i Uchwały Nr LXXVIII/519/2022 Rady Gminy Ełk z dnia 29 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Oracze, obejmującego działki nr: 3/26, 92/19, 92/21, 542, 543 oraz część działki nr 546 zmienionej Uchwałą Nr LXXIV/572/2023 Rady Gminy Ełk z dnia 15 maja 2023 r. w sprawie zmiany uchwały nr LXIII/519/2022 Rady Gminy Ełk z dnia 29 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Oracze, obejmującego działki nr: 3/26, 92/19, 92/21, 542, 543 oraz część działki nr 546 oraz po stwierdzeniu, że 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 r. z późniejszymi zmianami, Rada Gminy uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Oracze, obejmujący działki nr: 3/26, 542, 543 i część działki nr 546 oraz w obrębie Konieczki, obejmujący działki nr: 92/19 i 92/21 w granicach określonych Uchwałą Nr LXXVIII/519/2022 Rady Gminy Ełk z dnia 29 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Oracze, obejmującego działki nr: 3/26, 92/19, 92/21, 542, 543 oraz część działki nr 546 zmienioną Uchwałą Nr LXXIV/572/2023 Rady Gminy Ełk z dnia 15 maja 2023 r. w sprawie zmiany uchwały nr LXIII/519/2022 Rady Gminy Ełk z dnia 29 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Oracze, obejmującego działki nr: 3/26, 92/19, 92/21, 542, 543 oraz część działki nr 546, 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 1:2000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będącej integralną częścią uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

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

## **Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE**

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

- 1) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12°;
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w części graficznej planu miejscowego, poza którą nie może wykroczać 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;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy od strony drogi krajowej** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w części graficznej planu miejscowego, poza którą nie można sytuować obiektów budowlanych, z wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej przebiegającej poprzecznie przez drogę;
- 4) **usługi nieuciążliwe** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu podstawowych potrzeb ludności, nie stanowiącą inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodującą przekroczenia standardów jakości środowiska oraz nie zakłócającą 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) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony drogi krajowej;
- 5) wymiar podany w metrach;
- 6) określenie przeznaczenia terenów, zgodnie z §5.

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

- 1) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego;
- 2) obszar występowania zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych, które objęte są ochroną na podstawie przepisów odrębnych dotyczących obszarów chronionego krajobrazu.

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

- 1) strefa ochrony sanitarnej w odległości do 50 m od cmentarza;
- 2) strefa ochrony sanitarnej w odległości powyżej 50 m do 150 m od cmentarza;
- 3) granica obszaru występowania gleb pochodzenia organicznego;
- 4) granica obrębu ewidencyjnego;

- 5) zewnętrzna krawędź projektowanej jezdni drogi krajowej;
- 6) opis kategorii i numeru ewidencyjnego drogi.

#### **§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia:**

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony symbolem **MW-U**;
- 2) teren usług, oznaczony symbolem **U**;
- 3) teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji lub usług kultury i rozrywki, oznaczony symbolem **UZ-UE-UK**;
- 4) teren usług sportu i rekreacji lub zieleni naturalnej, oznaczony symbolem **US-ZN**;
- 5) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem **KDR**;
- 6) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;
- 7) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **KR**;
- 8) teren obsługi komunikacji, oznaczony symbolem **KO**;
- 9) teren lasu, oznaczony symbolem **L**;
- 10) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem **ZN**.

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

- 1) w granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub rewaloryzacji w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w §19 – §29.

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

- 1) poziom hałasu w środowisku:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami MW-U należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem UZ-UE-UK – jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - c) dla terenu oznaczonego symbolem US-ZN – jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 2) 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;
- 3) obszar objęty planem miejscowym częściowo zlokalizowany jest w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego;
- 4) na obszarze objętym planem miejscowym wymienionym w pkt 3 obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody, w tym:
  - a) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych,
  - b) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, wraz z wyjątkami określonymi w prawie miejscowym dotyczącym Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego;
- 5) na terenie oznaczonym symbolem 3MW-U występuje urządzenie melioracji wodnych, w związku z tym:
  - a) ustala się zapewnienie spójnego system gospodarki wodno-gruntowej,
  - b) ustala się zabezpieczenie istniejących systemów melioracyjnych przed dewastacją,

- c) w przypadku wystąpienia kolizji z planowanym zagospodarowaniem należy system melioracyjny przebudować w sposób zapewniający jego prawidłowe działanie z zachowaniem wymogów przewidzianych w przepisach odrębnych;
- 6) przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów i ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) na obszarze objętym planem miejscowym możliwa jest realizacja wyłącznie usług nieuciążliwych.

#### **§ 8. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu:**

- 1) w elewacji budynku:
  - a) dopuszcza się stosowanie metalu, betonu architektonicznego, szkła itp.,
  - b) zaleca się stosowanie materiałów tradycyjnych (drewna, cegły, kamienia, tynku, okładzin ceramicznych);
- 2) 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 nie stwierdzono występowania obiektów ani obszarów objętych formami ochrony zabytków;
- 2) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

#### **§ 10. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone symbolami UZ-UE-UK, US-ZN, KDR, KDL i KO;
- 2) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zawarto poprzez ustalenie szczegółowych zasad dla terenów oznaczonych symbolami UZ-UE-UK, US-ZN, KDR, KDL i KO;
- 3) nakazuje się dostosowanie budynków i zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

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

#### **§ 12. 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 częściowo zlokalizowany jest 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) na dzień uchwalenia w planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych oraz nie wykonano audytu krajobrazowego.

#### **§ 13. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 0) w planie miejscowym nie wyznacza się obszarów przeznaczonych 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 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U, 5MW-U:
    - minimalna powierzchnia działki: 3 000 m<sup>2</sup>,

- minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m,
  - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji  $\pm 45^\circ$ ,
- b) dla terenów oznaczonych symbolami 1U, 2U, 3U, 4U:
- minimalna powierzchnia działki: 1 500 m<sup>2</sup>,
  - 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 1UZ-UE-UK, 1US-ZN:
- minimalna powierzchnia działki: 1 000 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m,
  - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji  $\pm 45^\circ$ .

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

- 1) na obszarze objętym 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 generujący nowego przeznaczenia terenu w związku z realizacją tejże infrastruktury, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) sieci, obiekty budowlane i urządzenia, o których mowa w pkt 1, należy lokalizować w granicach terenów oznaczonych symbolami: KDL, KR, KO, ZN oraz pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny a wyznaczonymi w części graficznej planu miejscowego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 2) zasady określone w pkt 2 nie dotyczą przyłączy oraz elementów bezpośrednio związanych z funkcjonowaniem obiektów budowlanych na działce budowlanej;
- 3) lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej i związanych z nimi obiektów budowlanych i urządzeń pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny a wyznaczonymi w części graficznej planu miejscowego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy od strony drogi krajowej, oraz ich przebudowa i rozbudowa, możliwa jest na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: )zaopatrzenie w wodę: )z sieci wodociągowej,
  - a) dopuszcza się realizację ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) tیرت drugie nie dotyczy terenów położonych w strefie ochrony sanitarnej w odległości do 50 m od cmentarza oraz strefie ochrony sanitarnej w odległości powyżej 50 m do 150 m od cmentarza,
    - a) odprowadzenie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) wody opadowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - c) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - d) w zakresie telekomunikacji ustala się: z kablowej i bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej,
    - e) zaopatrzenie w ciepło: )z sieci ciepłowniczej,
      - a) ze źródeł indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ochrona przeciwpożarowa: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne oraz zasady zawarte w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Ełk;
- 7) obsługa komunikacyjna terenów zgodnie z §19-§23, §28;
- 8) obsługa komunikacyjna z drogi krajowej możliwa jest wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

- 9) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania: )dla terenów oznaczonych symbolem MW-U:  
)minimum 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
- a) minimum 1 miejsce do parkowania na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego innego niż handlowy,
  - b) minimum 1 miejsce do parkowania na 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży lokalu handlowego,
  - a) dla terenów oznaczonych symbolem U: )minimum 1 miejsce do parkowania na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu usługowego innego niż handlowy,
  - a) minimum 1 miejsce do parkowania na 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży obiektu handlowego,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami UZ-UE-UK, US-ZN: minimum 0,2 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu usługowego,
  - c) wynikające z obliczeń ułamki miejsc do parkowania zaokrągla się w górę do liczby całkowitej,
  - d) miejsca do parkowania należy realizować na terenie nieruchomości, na której znajduje się obiekt wymagających zapewnienia miejsc do parkowania,
  - e) za miejsce do parkowania należy rozumieć również miejsce w garażu i na jego podjeździe,
  - f) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
    - 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 miejsc wynosi więcej niż 100.

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

- 1) w granicach planu miejscowego wyznaczono strefę ochrony sanitarnej w odległości do 50 m od cmentarza;
- 2) w granicach planu miejscowego wyznaczono strefę ochrony sanitarnej w odległości powyżej 50 m do 150 m od cmentarza;
- 3) w strefach wymienionych w pkt 1 i 2 obowiązują przepisy odrębne;
- 4) na terenach oznaczonych symbolem L obowiązuje zakaz zabudowy;
- 5) na terenach oznaczonych symbolem ZN obowiązuje zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem §14 pkt 2, 3 i 4 planu miejscowego.

**§ 16. 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.

**§ 17. 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 symbolami MW-U, U, UZ-UE-UK, US-ZN;
- 2) 1% - dla terenów oznaczonych symbolami KDR, KDL, KR, KO, L, ZN.

**§ 18. W planie miejscowym określono granice terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonej w decyzji nr 20/23 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej: dla zadania pod nazwą „Rozbudowa drogi krajowej nr 65 na odcinku Gąski-Ełk od km 52+095,62 do km 65+734,88” – stanowią linie rozgraniczające tereny oznaczone symbolami 1KDR, 2KDR, 3KDR, 4KDR, 5KDR.**

## **Rozdział 2.**

### **PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

**§ 19.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1MW-U** (pow. ok. 19,3665 ha), **2MW-U** (pow. ok. 5,4266 ha), **3MW-U** (pow. ok. 2,7746 ha), **4MW-U** (pow. ok. 9,4632 ha), **5MW-U** (pow. ok. 1,2823 ha):

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) tereny oznaczone symbolami 1MW-U, 2MW-U, 4MW-U zlokalizowane są częściowo na glebach pochodzenia organicznego;
- 5) tereny oznaczone symbolami 2MW-U, 3MW-U stanowią obszary o niekorzystnym ukształtowaniu terenu, wynikającym z wydobywania kruszywa naturalnego;
- 6) dopuszcza się realizację:
  - a) boisk, placów zabaw, wiat, altan,
  - b) usług wyłącznie w parterach budynków wielorodzinnych z dostępem z zewnątrz budynku;
- 7) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych: 15,0 m,
    - dla budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych: 6,0 m,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych: 15,0 m,
  - b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
  - c) geometria i pokrycie dachów:
    - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 15° – 45°,
    - główne połacie dachu symetryczne,
    - dopuszcza się dachy płaskie,
    - pokrycie dachów dachówką, blachą lub blachodachówką w odcieniach czerwieni, brązu, szarości (w tym grafitu) lub czarnym,
    - dopuszcza się pokrycie dachów w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin,
    - tiret czwarte nie dotyczy dachów płaskich;
- 8) 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) maksymalna udział powierzchni zabudowy: 50%,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%,
  - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 3 000 m<sup>2</sup>,
  - g) miejsca do parkowania zgodnie z §14 pkt 10;
- 9) obsługa komunikacyjna:
  - a) terenu oznaczonego symbolem 1MW-U: z dróg oznaczonych symbolami 1KR, 2KR, 3KR,
  - b) terenu oznaczonego symbolem 2MW-U:

- z dróg oznaczonych symbolami 1KDL, 1KR,
  - z drogi zlokalizowanej poza granicami planu miejscowego,
  - c) terenu oznaczonego symbolem 3MW-U: z drogi oznaczonej symbolem 1KDL,
  - d) terenu oznaczonego symbolem 4MW-U z dróg oznaczonych symbolami 1KDL, 1KR,
  - e) terenu oznaczonego symbolem 5MW-U:
    - z drogi oznaczonej symbolem 1KDL,
    - z drogi zlokalizowanej poza granicami planu miejscowego;
- 10) tereny oznaczone symbolami 3MW-U, 5MW-U częściowo zlokalizowane są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego – obowiązują zasady określone w §7.

## § 20.

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1U (pow. ok. 4,6025 ha), 2U (pow. ok. 3,7642 ha):

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) teren oznaczony symbolem 1U zlokalizowany jest częściowo na glebach pochodzenia organicznego;
- 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 15° – 45°,
    - główne połacie dachu symetryczne,
    - dopuszcza się dachy płaskie,
    - pokrycie dachów dachówką, blachą lub blachodachówką w odcieniach czerwieni, brązu, szarości (w tym grafitu) lub czarnym,
    - taret czwarte nie dotyczy dachów płaskich;
- 6) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony drogi krajowej: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
  - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,9,
  - e) maksymalna udział powierzchni zabudowy: 30%,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
  - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1 500 m<sup>2</sup>,
  - h) miejsca do parkowania zgodnie z §14 pkt 10;
- 7) obsługa komunikacyjna:
  - a) terenu oznaczonego symbolem 1U:
    - z dróg oznaczonych symbolami 1KR, 2KR,

- z drogi zlokalizowanej poza granicami planu miejscowego,

b) terenu oznaczonego symbolem 2U:

- z dróg oznaczonych symbolami 2KR, 3KR,

- z drogi zlokalizowanej poza granicami planu miejscowego.

**§ 21.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **3U** (pow. ok. 19,6692 ha), **4U** (pow. ok. 1,4485 ha):

1) przeznaczenie terenu: teren usług;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

3) przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

4) teren oznaczony symbolem 3U zlokalizowany jest częściowo na glebach pochodzenia organicznego;

5) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków: 10,0 m,

- dla pozostałych obiektów budowlanych: 15,0 m,

b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,

c) geometria i pokrycie dachów:

- dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 15° – 45°,

- główne połacie dachu symetryczne,

- dopuszcza się dachy płaskie,

- pokrycie dachów dachówką, blachą lub blachodachówką w odcieniach czerwieni, brązu, szarości (w tym grafitu) lub czarnym,

- tیره czwarte nie dotyczy dachów płaskich;

6) zasady zagospodarowania terenu:

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

b) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony drogi krajowej dla terenu oznaczonego symbolem 3U: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,

e) maksymalna udział powierzchni zabudowy: 30%,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1 500 m<sup>2</sup>,

h) miejsca do parkowania zgodnie z §14 pkt 10;

7) obsługa komunikacyjna:

a) terenu oznaczonego symbolem 3U:

- z dróg oznaczonych symbolami 3KR, 4KR,

- z drogi zlokalizowanej poza granicami planu miejscowego,

b) terenu oznaczonego symbolem 4U: z dróg oznaczonych symbolami 2KDL, 4KR;

8) teren oznaczony symbolem 4U częściowo znajduje się w strefie ochrony sanitarnej w odległości powyżej 50 m do 150 m od cmentarza – obowiązują ustalenia §14 pkt 5 lit. a tiret trzecie i §15 pkt 2 i 3.

**§ 22.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1UZ-UE-UK** (pow. ok. 2,0407 ha):

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji lub usług kultury i rozrywki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) 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 15° – 45°,
    - główne połacie dachu symetryczne,
    - dopuszcza się dachy płaskie,
    - pokrycie dachów dachówką, blachą lub blachodachówką w odcieniach czerwieni, brązu, szarości (w tym grafitu) lub czarnym,
    - tیرت czwarte nie dotyczy dachów płaskich;
- 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: 0,9,
  - d) maksymalna udział powierzchni zabudowy: 30%,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
  - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1 000 m<sup>2</sup>,
  - g) miejsca do parkowania zgodnie z §14 pkt 10;
- 5) obsługa komunikacyjna: z drogi oznaczonej symbolem 1KR.

**§ 23.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1US-ZN** (pow. ok. 18,7297 ha):

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług sportu i rekreacji lub zieleni naturalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) w ramach przeznaczenia dopuszcza się realizację boisk, placów zabaw i innych obiektów związanych z funkcjonowaniem terenu usług sportu i rekreacji;
- 4) 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 15° – 45°,
    - główne połacie dachu symetryczne,
    - dopuszcza się dachy płaskie lub łukowe,
    - pokrycie dachów dachówką, blachą lub blachodachówką w odcieniach czerwieni, brązu, szarości (w tym grafitu) lub czarnym,
    - tیرت czwarte nie dotyczy dachów płaskich i łukowych;

## 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: 0,9,
  - d) maksymalna udział powierzchni zabudowy: 30%,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
  - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1 000 m<sup>2</sup>,
  - g) miejsca do parkowania zgodnie z §14 pkt 10;
- 6) obsługa komunikacyjna: z dróg oznaczonych symbolami 2KDL, 1KR, 3KR, 4KR;
- 7) teren częściowo znajduje się w strefie ochrony sanitarnej w odległości do 50 m od cmentarza – obowiązują ustalenia §14 pkt 5 lit. a tiret trzecie i §15 pkt 1 i 3;
- 8) teren częściowo znajduje się w strefie ochrony sanitarnej w odległości powyżej 50 m do 150 m od cmentarza – obowiązują ustalenia §14 pkt 5 lit. a tiret trzecie i §15 pkt 2 i 3.

**§ 24.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1KDR** (pow. ok. 0,0211 ha), **2KDR** (pow. ok. 0,0116 ha), **3KDR** (pow. ok. 0,001 ha), **4KDR** (pow. ok. 0,013 ha), **5KDR** (pow. ok. 0,0723 ha):

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) tereny stanowią poszerzenie pasa drogowego drogi krajowej zlokalizowanej poza granicami planu miejscowego;
- 3) tereny oznaczone symbolami 1KDR, 5KDR zlokalizowane są częściowo na glebach pochodzenia organicznego;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 m;
- 5) zasady zagospodarowania terenu: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego.

**§ 25.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1KDL** (pow. ok. 0,8103 ha), **2KDL** (pow. ok. 0,5720 ha):

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 m;
- 3) zasady zagospodarowania terenu: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 5) teren oznaczony symbolem 2KDL częściowo znajduje się w strefie ochrony sanitarnej w odległości do 50 m od cmentarza – obowiązują ustalenia §14 pkt 5 lit. a tiret trzecie i §15 pkt 1 i 3;
- 6) teren oznaczony symbolem 2KDL częściowo znajduje się w strefie ochrony sanitarnej w odległości powyżej 50 m do 150 m od cmentarza – obowiązują ustalenia §14 pkt 5 lit. a tiret trzecie i §15 pkt 2 i 3.

**§ 26.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1KR** (pow. ok. 1,3977 ha), **2KR** (pow. ok. 0,9286 ha), **3KR** (pow. ok. 1,2945 ha), **4KR** (pow. ok. 1,7081 ha):

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 m;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) dla dróg oznaczonych symbolami 1KR, 4KR: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
  - b) dla drogi oznaczonej symbolem 2KR: 10,0 m wraz z poszerzeniami w miejscach włączenia do dróg oznaczonych symbolami 1KR, 3KR,

c) dla drogi oznaczonej symbolem 3KR: 15,0 m wraz z placem do zawracania o szerokości 20,0 m oraz poszerzeniami w miejscach włączenia do drogi oznaczonej symbolem 4KR.

§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1KO** (pow. ok. 0,1380 ha):

- 1) przeznaczenie terenu: teren obsługi komunikacji;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację wiaty przystankowej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 3,5 m;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony drogi krajowej: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego.

§ 28. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolem **1L** (pow. ok. 0,4095 ha), **2L** (pow. ok. 0,6605 ha):

- 1) przeznaczenie terenu: teren lasu;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) utrzymać w dotychczasowym użytkowaniu,
  - b) obowiązuje zakaz zabudowy,
  - c) pozostałe zasady zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym ustawą o lasach;
- 3) obsługa komunikacyjna:
  - a) terenu oznaczonego symbolem 1L: z drogi z zlokalizowanej poza granicami planu miejscowego,
  - b) terenu oznaczonego symbolem 2L: poprzez tereny oznaczone symbolami 4U, 1US-ZN;
- 4) tereny częściowo znajdują się w strefie ochrony sanitarnej w odległości powyżej 50 m do 150 m od cmentarza – obowiązują ustalenia §14 pkt 5 lit. a tiret trzecie i §15 pkt 2 i 3.

§ 29. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1ZN** (pow. ok. 0,1541 ha), **2ZN** (pow. ok. 0,3582 ha):

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej;
- 2) teren oznaczony symbolem 1ZN zlokalizowany jest częściowo na glebach pochodzenia organicznego;
- 3) obowiązuje zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem §14 pkt 2, 3 i 4 planu miejscowego;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 m;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony drogi krajowej: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%.

### **Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 30. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ełk.

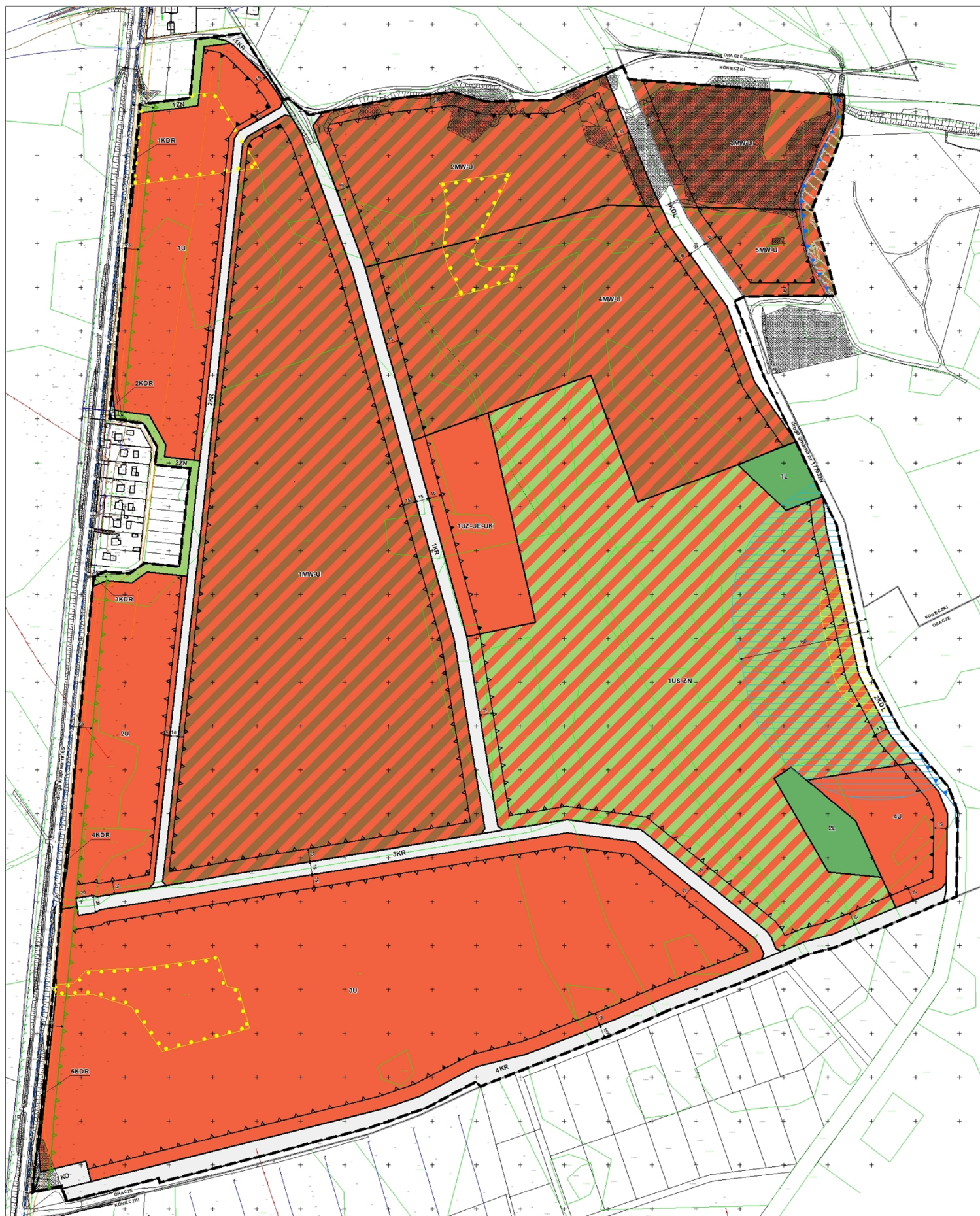
**§ 31.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy  
Ełk

**Bogdan Jurczyk**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr VII/61/2024  
Rady Gminy Elk  
z dnia 27 września 2024 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W GMINIE ELK,  
W OBRĘBIE ORACZE, OBEJMUJĄCY DZIAŁKI NR: 3/26, 542, 543 I CZĘŚĆ DZIAŁKI NR 546 ORAZ W OBRĘBIE KONIECZKI, OBEJMUJĄCY DZIAŁKI NR: 92/19 I 92/21



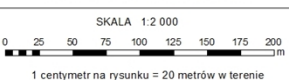
Lokalizacja obszaru objętego planem miejscowym na tle ortofotomapy



granica obszaru objętego planem miejscowym

Układ w spójnych płaskich prostokątnych  
PL-2000 strefa 7

Zródło pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu  
geodezyjnego i kartograficznego:  
Starostwo Powiatowe w Elku  
ul. Marszałka J. Piłsudskiego 4, 19-300 Elk



SKALA 1:2 000  
1 centymetr na rysunku = 20 metrów w terenie

Wyrwy ze Studium uwarunkowań  
i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Elk



granica obszaru objętego planem miejscowym

- Teren wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług nieucieczkowych
- Teren zabudowy usługowej
- Granice obszarów chronionego krajobrazu
- Projektowana kanalizacja sanitarna
- Projektowany przebieg drogi krajowej nr 65

ELEMENTY BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
  - Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - Nieprzekraczalna linia zabudowy
  - Nieprzekraczalna linia zabudowy od strony drogi krajowej
  - Wymiar podany w metrach
- Określenie przeznaczenia terenów**
- MWU - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
  - U - teren usług
  - UZ-UE-UK - teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji lub usług kultury i rozrywki
  - US-ZN - teren usług sportu i rekreacji lub zieleni naturalnej
  - KDR - teren drogi głównej ruchu przyspieszonego
  - KDL - teren drogi lokalnej
  - KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej
  - KO - teren obsługi komunikacji
  - L - teren lasu
  - ZN - teren zieleni naturalnej

ELEMENTY BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO, OBOWIAZUJĄCYMI NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- Granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego
  - Obszar występowania zdarzeń środowiskowych, przyrodnych, nadwodnych, które objęte są ochroną na podstawie przepisów odrębnych dotyczących obszarów chronionego krajobrazu
- ELEMENTY INFORMACYJNE NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO**
- Strefa ochrony sanitarnej w odległości do 50 m od cmentarza
  - Strefa ochrony sanitarnej w odległości powyżej 50 m do 150 m od cmentarza
  - Granica obszaru występowania gleb pochodzenia organicznego
  - Granica obrębu ewidencyjnego
  - Zewnętrzna krawędź projektowanej jezdni drogi krajowej
  - droga krajowa nr 65
  - Opis kategorii i numeru ewidencyjnego drogi

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VII/61/2024  
Rady Gminy Ełk  
z dnia 27 września 2024 r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Oracze, obejmującego działki nr: 3/26, 542, 543 i część działki nr 546 oraz w obrębie Konieczki, obejmującego działki nr: 92/19 i 92/21**

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) 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) Rada Gminy Ełk postanawia, co następuje:

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Oracze, obejmującego działki nr: 3/26, 542, 543 i część działki nr 546 oraz w obrębie Konieczki, obejmującego działki nr: 92/19 i 92/21, do sporządzenia którego przystąpiono Uchwałą Nr LXVIII/519/2022 Rady Gminy Ełk z dnia 29 grudnia 2022 r. zmienioną Uchwałą Nr LXXIV/572/2023 Rady Gminy Ełk z dnia 15 maja 2023 r., **wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 9 lipca 2024 r. do 30 lipca 2024 r.** Zgodnie z terminem, określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy, termin składania uwag upłynął odpowiednio w dniu **13 sierpnia 2024 r.** Do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynęły dwa pisma z uwagami.
2. Tabela nr 1 stanowi Rozstrzygnięcie Rady Gminy Ełk w sprawie rozpatrzenia uwag, nieuwzględnionych przez Wójta, złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Oracze, obejmującego działki nr: 3/26, 542, 543 i część działki nr 546 oraz w obrębie Konieczki, obejmującego działki nr: 92/19 i 92/21.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY ELK W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG  
ZŁOŻONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W GMINIE ELK, W OBRĘBIE ORACZE,  
OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKI NR: 3/26, 542, 543 I CZĘŚĆ DZIAŁKI NR 546 ORAZ W OBRĘBIE KONIECZKI, OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKI NR: 92/19 I 92/21**

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi*		Uwagi/Uzasadnienie
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	13.08.2024 r.	<i>Ochrona danych osobowych</i>	Nie zgadza się na zmiany wynikające z ustaleń planu miejscowego. Wnosi o zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu – rolniczego, a także nieustalenie w planie miejscowym przeznaczenia pod tereny oznaczone symbolami MW-U, U, UZ-UE-UK, US-ZN, KDR, KR, KO, L, ZN.	Działka nr 3/26, obręb Oracze	1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony symbolem <b>MW-U</b> ; 2) teren usług, oznaczony symbolem <b>U</b> ; 3) teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji lub usług kultury i rozrywki, oznaczony symbolem <b>UZ-UE-UK</b> ; 4) teren usług sportu i rekreacji lub zieleni naturalnej, oznaczony symbolem <b>US-ZN</b> ; 5) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem <b>KDR</b> ; 6) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem <b>KR</b> ; 7) teren obsługi komunikacji, oznaczony symbolem <b>KO</b> ; 8) teren lasu, oznaczony symbolem <b>L</b> ; 9) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem <b>ZN</b> .			Plan miejscowy przewiduje nowe tereny m. in. pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Elk. Dla obszaru objętego planem miejscowym w Studium ustalono następujące kierunki polityki przestrzennej: MU – teren wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług nieuciążliwych oraz U – teren zabudowy usługowej. Aktualne zapotrzebowanie oraz lokalizacja obszaru sprzyja rozwojowi usług w tej części gminy (położenie w sąsiedztwie drogi krajowej nr 65 oraz w pobliżu miasta Elk).
2.	13.08.2024 r.	<i>Ochrona danych osobowych</i>	Nie zgadza się na zmiany wynikające z ustaleń planu miejscowego. Wnosi o zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu – rolniczego. Jednocześnie wskazuje, że ustalenia planu miejscowego uniemożliwią rozwój zabudowy związanej z rolnictwem.	Działka nr 3/26, obręb Oracze	1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony symbolem <b>MW-U</b> ; 2) teren usług, oznaczony symbolem <b>U</b> ; 3) teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji lub usług kultury i rozrywki, oznaczony symbolem <b>UZ-UE-UK</b> ; 4) teren usług sportu i rekreacji lub zieleni naturalnej, oznaczony symbolem <b>US-ZN</b> ; 5) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem <b>KDR</b> ; 6) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem <b>KDL</b> ; 7) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem <b>KR</b> ; 8) teren obsługi komunikacji, oznaczony symbolem <b>KO</b> ; 9) teren lasu, oznaczony symbolem <b>L</b> ; 10) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem <b>ZN</b> .			Plan miejscowy przewiduje nowe tereny m. in. pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Elk. Dla obszaru objętego planem miejscowym w Studium ustalono następujące kierunki polityki przestrzennej: MU – teren wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług nieuciążliwych oraz U – teren zabudowy usługowej. Aktualne zapotrzebowanie oraz lokalizacja obszaru sprzyja rozwojowi usług w tej części gminy (położenie w sąsiedztwie drogi krajowej nr 65 oraz w pobliżu miasta Elk).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VII/61/2024  
Rady Gminy Ełk  
z dnia 27 września 2024 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) 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) Rada Gminy Ełk rozstrzyga, co następuje:

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.) zadania własne gminy będą realizowane i finansowane, w całości lub części, ze środków budżetu Gminy Ełk oraz źródeł zewnętrznych (np. pozyskanie funduszy unijnych oraz innych środków zewnętrznych) w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr VII/61/2024

Rady Gminy Elk

z dnia 27 września 2024 r.

Zalacznik4.gml

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

**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) 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) przygotował dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Elk, w obrębie Oracze, obejmującego działki nr: 3/26, 542, 543 i część działki nr 546 oraz w obrębie Konieczki, obejmującego działki nr: 92/19 i 92/21, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.**

**UZASADNIENIE****do Uchwały Nr VII/61/2024****Rady Gminy Elk****z dnia 27 września 2024 r.****w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Elk, w obrębie Oracze, obejmującego działki nr: 3/26, 542, 543 i część działki nr 546 oraz w obrębie Konieczki, obejmującego działki nr: 92/19 i 92/21****1 PODSTAWA PRAWNA**

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

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

Art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) tj.: *Do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian:*

- 1) *przepisy art. 2 pkt 28-35, art. 15 ust. 2 pkt 6, ust. 3 pkt 11-13, art. 16 ust. 1a oraz art. 17 pkt 6 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą - w przypadku gdy nie wystąpiono o opinie i uzgodnienia przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy;*
- 2) *przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, z wyłączeniem obowiązku sporządzenia przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz z wyłączeniem obowiązku stwierdzenia przez radę gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń tego studium:*
  - a) *w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, których nie stosuje się od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, lub*
  - b) *jeżeli miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiana dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji celu publicznego, których nie stosuje się od dnia utraty mocy przez studium;*
- 3) *przepis art. 67a ust. 3b ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą - w przypadku gdy nie ogłoszono terminu wyłożenia projektów tych planów do publicznego wglądu przed dniem wejścia w życie niniejszego przepisu;*
- 4) *przepisy niewymienione w pkt 1-3 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym - w przypadku gdy postępowanie zostało wszczęte i niezakończone przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.*

Przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688):

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

W gminie nie sporządzono dotąd planu ogólnego.

## 2 WSTĘP

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Oracze, obejmującym działki nr: 3/26, 542, 543 i część działki nr 546 oraz w obrębie Konieczki, obejmującym działki nr: 92/19 i 92/21.

Do opracowania planu miejscowego przystąpiono Uchwałą Nr LXVIII/519/2022 Rady Gminy Ełk z dnia 29 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Oracze, obejmującego działki nr: 3/26, 92/19, 92/21, 542, 543 oraz część działki nr 546 zmienioną Uchwałą Nr LXXIV/572/2023 Rady Gminy Ełk z dnia 15 maja 2023 r. w sprawie zmiany uchwały nr LXIII/519/2022 Rady Gminy Ełk z dnia 29 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Oracze, obejmującego działki nr: 3/26, 92/19, 92/21, 542, 543 oraz część działki nr 546.

Plan miejscowy obejmuje obszar, położony w dwóch obrębach – Oracze i Konieczki, w sąsiedztwie miejscowości Wityny. Jego powierzchnia wynosi ok. 97 ha. Przeważająca część zachodniej granicy obszaru objętego planem miejscowym przylega do drogi krajowej nr 65. Po jego północnej oraz zachodniej stronie występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, a od południa obszar sąsiaduje z ogródkami działkowymi. Jego wschodnia granica częściowo przylega do kompleksu leśnego. W sąsiedztwie przedmiotowego obszaru zlokalizowany jest zabytkowy cmentarz ewangelicki.

W granicach obszaru objętego planem miejscowym znajdują się tereny stanowiące poszerzenie pasa drogowego drogi krajowej nr 65, której rozbudowa stanowi inwestycję celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, realizowaną w ramach zadania pod nazwą „Rozbudowa drogi krajowej nr 65 na odcinku Gąski-Ełk od km 52+095,62 do km 65+734,88”. Dodatkowo przez jego wschodnią część przebiega publiczna droga gminna nr 177032N. Obszar ma dostęp do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej oraz telekomunikacyjnej. W chwili sporządzania planu miejscowego jest on niezabudowany.

Na przedmiotowym obszarze nie obowiązuje plan miejscowy.

W planie miejscowym ustalono przeznaczenie pod:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony symbolem MW-U (ok. 38,3132 ha);
- 2) teren usług, oznaczony symbolem U (ok. 29,4844 ha);
- 3) teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji lub usług kultury i rozrywki, oznaczony symbolem UZ-UE-UK (ok. 2,0407 ha);
- 4) teren usług sportu i rekreacji lub zieleni naturalnej, oznaczony symbolem US-ZN (ok. 18,7297 ha);
- 5) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem KDR (ok. 0,1190 ha);
- 6) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem KDL (ok. 1,3823 ha);
- 7) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem KR (ok. 5,3289 ha);
- 8) teren obsługi komunikacji, oznaczony symbolem KO (ok. 0,1380 ha);
- 9) teren lasu, oznaczony symbolem L (ok. 1,07 ha);
- 10) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem ZN (ok. 0,5124 ha).

Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony symbolem MW-U ustalono m. in. na użytkach gruntowych: grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI (ok. 28,9793 ha), grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych – grunty orne klasy VI (ok. 2,3207 ha), nieużytki (ok. 5,1840 ha).

Teren usług, oznaczony symbolem U stanowią m. in. użytki gruntowe: grunty orne klasy IVa, IVb i V (ok. 26,3244 ha), łąki trwałe klasy IV (ok. 2,4195 ha), nieużytki (ok. 0,4514 ha).

Pod teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji lub usług kultury i rozrywki, oznaczony symbolem UZ-UE-UK przeznaczono m. in. użytki gruntowe: grunty orne klasy IVa i IVb (ok. 1,0981 ha), pastwiska trwałe klasy IV (ok. 0,7617 ha), nieużytki (ok. 0,1705 ha).

Teren usług sportu i rekreacji lub zieleni naturalnej, oznaczony symbolem US-ZN ustalono m. in. na użytkach gruntowych: grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI (ok. 9,3649 ha), pastwiska trwałe klasy IV i V (ok. 2,7238 ha), nieużytki (ok. 6,5266 ha).

Teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem KDR stanowią użytki gruntowe: grunty orne klasy IVa, IVb (ok. 0,0792 ha), łąki trwałe klasy IV (ok. 0,0192 ha), nieużytki (ok. 0,0206 ha).

Pod teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem KDL przeznaczono m. in. użytki gruntowe: grunty orne klasy V i VI (ok. 0,8475 ha), drogi (ok. 0,3026 ha), nieużytki (ok. 0,2139 ha).

Teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem KR ustalono m. in. na użytkach gruntowych: grunty orne klasy IVa, IVb, V i VI (ok. 4,5605 ha), drogi (ok. 0,3951 ha), nieużytki (ok. 0,2223 ha).

Pod teren obsługi komunikacji, oznaczony symbolem KO przeznaczono grunty orne klasy IVa (ok. 0,1365 ha), nieużytki (ok. 0,0015 ha).

Teren lasu, oznaczony symbolem L stanowią lasy (ok. 1,07 ha).

Teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem ZN ustalono na gruntach ornych klasy IVa, IVb i V (ok. 0,4422 ha), łąkach trwałych klasy IV (ok. 0,0701 ha).

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

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk dla terenu objętego planem miejscowym ustalono następujące kierunki polityki przestrzennej: MU – teren wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług nieuciążliwych oraz U – teren zabudowy usługowej. W związku z powyższym należy stwierdzić, że spełniony został wymóg art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Biorąc pod uwagę powyższe, a także rosnący ruch budowlany oraz atrakcyjną lokalizację analizowanego obszaru, realizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej na tym terenie jest w pełni zasadna. Na wskazanym terenie powstanie harmonijna i uporządkowana zabudowa, dla której ustalenia planu miejscowego określą parametry zabudowy i wyznaczą nieprzekraczalną linię zabudowy. Plan miejscowy umożliwi rozwój ww. zabudowy na terenie miejscowości Oracze oraz Konieczki, przy uwzględnieniu wymogów kształtowania ładu przestrzennego i ochrony środowiska.

### **3 SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2–4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

#### **3.1 Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

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

#### **3.3 Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin**

Projekt 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 częściowo w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego.

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 przedmiotowych gruntów 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.

### **3.4 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Projekt planu miejscowego w §9 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej. Na obszarze objętym planem miejscowym nie stwierdzono występowania obiektów ani obszarów objętych formami ochrony zabytków.

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

Projekt planu miejscowego został zaopiniowany i uzgodniony przez instytucje wykonujące zadania z zakresu ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, takie jak: Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny, właściwy organ wojskowy, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa (Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Straż Graniczna).

Jak wskazano w §12 na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani obszary osuwania się mas ziemnych.

W §10 wskazano, że do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone symbolami UZ-UE-UK, US-ZN, KDR, KDL i KO. Nakazano „*dostosowanie budynków i zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych*”.

W §14 uwzględniono miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

### **3.6 Walory ekonomiczne przestrzeni**

Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych 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. Przedmiotowy temat został przeanalizowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

### **3.7 Prawo własności**

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

### **3.8 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa.

Projekt planu miejscowego w zakresie obronności i bezpieczeństwa Państwa uzgodniono z następującymi organami: Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji, Strażą Graniczną, Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego.

### **3.9 Potrzeby interesu publicznego**

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

Do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone symbolami UZ-UE-UK, US-ZN, KDR, KDL i KO. Nakazano „*dostosowanie budynków i zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych*”.

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

Projekt planu miejscowego w §14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Obsługę telekomunikacyjną ustalono z kablowej i bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej.

### **3.11 Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**

#### **3.12 Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

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

W maju 2023 r. obwieścił o podjęciu Uchwały Nr LXVIII/519/2022 Rady Gminy Ełk z dnia 29 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Oracze, obejmującego działki nr: 3/26, 92/19, 92/21, 542, 543 oraz część działki nr 546 zmienionej Uchwałą Nr LXXIV/572/2023 Rady Gminy Ełk z dnia 15 maja 2023 r. w sprawie zmiany uchwały nr LXIII/519/2022 Rady Gminy Ełk z dnia 29 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Oracze, obejmującego działki nr: 3/26, 92/19, 92/21, 542, 543 oraz część działki nr 546. Poinformował o możliwości składania wniosków do planu miejscowego, formie składania wniosków, informacjach, jakie zawierać powinny wnioski oraz terminie, w jakim można je składać. W wyznaczonym terminie wpłynęło jedno pismo od mieszkańców, w którym wnioskodawcy zawarli trzy wnioski.

Pierwszy wniosek dotyczył zamieszczenia w planie miejscowym, dla działki ewid. nr 3/26, obręb Oracze, zapisów uniemożliwiających realizację usług uciążliwych oraz usług mogących oddziaływać na środowisko. Wniosek został uwzględniony.

Następny wniosek dotyczył przeznaczenia wyłącznie pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obszaru, dla którego w Studium określono kierunek: teren wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług nieuciążliwych (MU). Wniosek nie został uwzględniony, ponieważ przedmiotowy teren przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługi, zgodnie z kierunkiem określonym w Studium oraz aktualnym zapotrzebowaniem.

Kolejny wniosek dotyczył ustalenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w wysokości umożliwiającej utrzymanie bujnej zieleni, lasów, miejsca zamieszkania dzikich zwierząt. Wniosek został częściowo uwzględniony, ponieważ wnioskodawca nie wskazał konkretnej wartości wskaźnika, w związku z powyższym jego wartość ustalono zgodnie ze Studium.

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

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 9 lipca 2024 r. do 30 lipca 2024 r.

W trakcie wyłożenia, w dniu 15 lipca 2024 r. o godz. 12:00 odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. W dyskusji nie wzięli udziału mieszkańcy.

Termin na składanie uwag upłynął 13 sierpnia 2024 r. Mieszkańcy mieli możliwość składania uwag w formie pisemnej bądź elektronicznej. Wpłynęły dwa pisma z uwagami, dotyczącymi działki nr 3/26, obręb Oracze.

W pierwszym piśmie postulowano o zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu – rolniczego, a także nieustalenie w planie miejscowym przeznaczenia pod tereny oznaczone symbolami MW-U, U, UZ-UE-UK, US-ZN, KDR, KR, KO, L, ZN. Uwaga nie została uwzględniona.

W kolejnym piśmie wniesiono o zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu – rolniczego. Jednocześnie wskazano, że ustalenia planu miejscowego uniemożliwią rozwój zabudowy związanej z rolnictwem. Uwaga nie została uwzględniona.

Ww. uwagi nie zostały uwzględnione, ponieważ plan miejscowy przewiduje nowe tereny m. in. pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk. Dla obszaru objętego planem miejscowym w Studium ustalono następujące kierunki polityki przestrzennej: MU – teren wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług nieuciążliwych oraz U – teren zabudowy usługowej.

Biorąc pod uwagę aktualne zapotrzebowanie oraz lokalizację obszaru sprzyjającą rozwojowi usług w tej części gminy (położenie w sąsiedztwie drogi krajowej nr 65 oraz w pobliżu miasta Ełk) zasadnym jest przeznaczenie obszaru pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową. W związku z powyższym nie zachodzą przesłanki do zachowania dotychczasowego sposobu użytkowania terenu.

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

Projekt planu miejscowego w §14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody. Wskazano, że w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej. Dopuszcza się realizację ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi – nie dotyczy terenów położonych w strefie ochrony sanitarnej w odległości do 50 m od cmentarza oraz strefie ochrony sanitarnej w odległości powyżej 50 m do 150 m od cmentarza.

### **3.14 Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne**

W odpowiedzi na zawiadomienie wpłynęło jedno pismo od mieszkańców. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu wpłynęły dwa pisma z uwagami, które zostały nieuwzględnione przez Wójta. Zagadnienie omówiono szczegółowo w pkt 3.11 przedmiotowego opracowania.

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

W ramach procedury zmierzającej do uchwalenia planu miejscowego dokonano bilansu wydatków i wpływów, jakie poniesie gmina w związku z uchwaleniem planu miejscowego – analizy ekonomiczne zawarto w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Analizy środowiskowe wykonano w ramach prognozy skutków środowiskowych uchwalenia planu miejscowego.

Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Wójt wykonał Analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, w której dokonano m. in. analizy społecznej.

**3.15 W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:**

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;**
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;**
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;**
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:**
  - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,**
  - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.**

Przystąpienie do prac nad projektem planu miejscowego nastąpiło po podjęciu przez Radę Gminy Ełk Uchwały Nr LXVIII/519/2022 z dnia 29 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Oracze, obejmującego działki nr: 3/26, 92/19, 92/21, 542, 543 oraz część działki nr 546 zmienionej Uchwałą Nr LXXIV/572/2023 Rady Gminy Ełk z dnia 15 maja 2023 r. w sprawie zmiany uchwały nr LXIII/519/2022 Rady Gminy Ełk z dnia 29 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Oracze, obejmującego działki nr: 3/26, 92/19, 92/21, 542, 543 oraz część działki nr 546.

Plan miejscowy obejmuje obszar, który zlokalizowany jest w przeważającej części w obrębie Oracze oraz w znacznie mniejszej części w obrębie Konieczki. Jego powierzchnia wynosi ok. 97 ha. W chwili sporządzania planu miejscowego jest on niezabudowany.

Najbliższa zwarta zabudowa znajduje się w sąsiedztwie przedmiotowego obszaru, w miejscowości Wityny oraz w miejscowości Oracze.

Przeważająca część zachodniej granicy obszaru objętego planem miejscowym przylega do drogi krajowej nr 65. Dodatkowo przez jego wschodnią część przebiega publiczna droga gminna nr 177032N. W sąsiedztwie obszaru objętego planem miejscowym funkcjonuje transport zbiorowy. Przy ww. drodze krajowej znajdują się liczne przystanki autobusowe, a najbliższa stacja kolejowa zlokalizowana jest w Ełku i jest oddalona o ok. 3,0 km od obszaru objętego planem miejscowym. W Ełku znajduje się również dworzec kolejowy. W planie miejscowym zabezpieczono tereny pod poszerzenie pasa drogowego drogi krajowej nr 65, a także pod drogi oznaczone symbolami KDL i KR. W ich granicach możliwa będzie realizacja chodników, ścieżek rowerowych.

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

Obszar objętym planem miejscowym ma dostęp do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej oraz telekomunikacyjnej. W planie miejscowym ustalono zasady kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej – tereny oznaczone symbolami: 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U, 5MW-U (teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług). Nowe tereny pod zabudowę będą wymagały uzupełnienia uzbrojenia.

#### **4 ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1, WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY RADY GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 2 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 ROKU O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM (T. J. DZ. U. Z 2024 R. POZ. 1130), 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 podczas kadencji Rady Gminy Ełk przypadającej w latach 2024 - 2028.

Na przedmiotowym terenie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W załączniku nr 2 do Analizy, zawierającym wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i ich zmian będących w trakcie opracowywania, według stanu na dzień 30.01.2024 r. została uwzględniona Uchwała inicjująca prace nad przedmiotowym planem miejscowym – Uchwała Nr LXVIII/519/2022 Rady Gminy Ełk z dnia 29 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Oracze, obejmującego działki nr: 3/26, 92/19, 92/21, 542, 543 oraz część działki nr 546.

W zakresie uwzględnienia uniwersalnego planowania w §10 wskazano, że do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone symbolami UZ-UE-UK, US-ZN, KDR, KDL i KO. Nakazano „*dostosowanie budynków i zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych*”.

W planie w §14 uwzględniono miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

#### **5 WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY**

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