PROJEKT UCHWAŁY
RADA GMINY EŁK
Nr rob. 101/2025

.....

UCHWAŁA
RADY GMINY EŁK

z dnia ..... 2025 r.

Rady Gminy Ełk
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Ełk w obrębie Mrozy Wielkie, zwanego „ulica Rajgrodzka"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2025.1153 t.j. z dnia 2025.08.22) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr VII/60/2024 Rady Gminy Ełk z dnia 27 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Ełk w obrębie Mrozy Wielkie, zwanego „ulica Rajgrodzka", po stwierdzeniu, że projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk" (ujednolicona forma przyjęta uchwałą Nr LXXI/550/2023 Rady Gminy Ełk z dnia 27 lutego 2023 r.), Rada Gminy Ełk uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem miejscowym", obejmuje obszar o powierzchni ok. 20,3850 ha, położony w gminie Ełk w obrębie Mrozy Wielkie, którego granice określone zostały w części graficznej planu miejscowego, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. W skład obszaru objętego planem miejscowym wchodzą następujące grunty rolne: orne klasy IVa (pow. ok. 9,52 ha), orne klasy IVb (pow. ok. 2,63 ha), orne klasy V (pow. ok. 0,06 ha), orne klasy VI (pow. ok. 0,09 ha), łąki klasy IV (pow. ok. 0,69 ha), łąki klasy VI (pow. ok. 0,02 ha), pastwiska klasy IV (pow. ok. 2,98 ha), pastwiska klasy V (pow. ok. 0,57 ha).

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

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

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

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

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

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

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

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

5) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

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

2. Pojęcia i określenia użyte w planie miejscowym, a niezdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§ 4. 1. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujące oznaczenia graficzne stanowiące obowiązujące ustalenia planu miejscowego:

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

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

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) wymiar podany w metrach;

5) określenie przeznaczenia terenów, zgodnie z § 5.

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

1) obszar położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego;

2) strefa ochronna obszaru kolejowego o szerokości 20 m.

3. Pozostałe oznaczenie graficzne jest informacyjnym oznaczeniem planu miejscowego.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

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

2) teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki, dla terenów: 1ML-UT, 2ML-UT, 3ML-UT, 4ML-UT, 5ML-UT, 6ML-UT;

3) teren usług turystyki lub obsługi komunikacji, dla terenu 1UT-KO;

4) teren drogi zbiorczej, dla terenu 1KDZ;

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

6) teren zieleni naturalnej, dla terenów: 1ZN, 2ZN, 3ZN.

§ 6. Plan miejscowy nie określa:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak takich obiektów;

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

3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów lub ograniczeń w ich użytkowaniu, ze względu na brak takich terenów;

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

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się obowiązek lokalizacji zabudowy zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy zwymiarowaną i określoną w części graficznej planu miejscowego.

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

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

2) dopuszczalne poziomy hałasu:

a) dla terenów MN-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

b) dla terenów ML-UT jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

c) dla terenu UT-KO jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, wyłącznie w przypadku realizacji przeznaczenia terenu ustalonego jako teren usług turystyki.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w obszarze przestrzeni publicznej obejmującym teren 1KDZ ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych.

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

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

a) 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny,

b) 1 stanowisko na 1 budynek rekreacji indywidualnej,

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

2) realizację miejsc do parkowania w formie parkingu lub garażu, w tym garażu wbudowanego;

3) dla liczby miejsc do parkowania, ustalonych na podstawie pkt 1, obowiązek realizacji miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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

1) powierzchnię nie mniejszą niż 1000 m^2;

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

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 50° do 130°.

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

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

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

1) położenie obszaru objętego planem miejscowym w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego, dla którego obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;

2) strefę ochronną obszaru kolejowego o szerokości 20 m, dla której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu w zakresie sytuowania budowli i budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego.

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

1) dla systemu komunikacji:

a) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi: 1KDZ, 1KR, 2KR, 3KR,

b) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem miejscowym z dróg: 1KDZ, 1KR, 2KR, 3KR, dróg przyległych do obszaru objętego planem miejscowym;

2) dla systemu infrastruktury technicznej:

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

b) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli infrastruktury technicznej: 12,0 m,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami: MN-U, ML-UT, UT-KO;

2) 1% dla terenów oznaczonych symbolami: KDZ, KR.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe

§ 15. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN-U** (pow. ok. 1,0396 ha), **2MN-U** (pow. ok. 0,1793 ha):

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

2) przeznaczenie wykluczone – teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

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

4) dla przeznaczenia terenu, ustalonego w pkt 1 jako teren usług, dopuszcza się jego realizacji wyłącznie w formie usług nieuciążliwych;

5) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: dwie,

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych: 12,0 m,

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

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

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynku,

d) geometria i pokrycie dachów:

- dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 28° do 45°,

- główne połacie dachu symetryczne,

- dopuszcza się dachy płaskie dla budynków innych niż budynki mieszkalne,

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

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

- tiret czwarte nie dotyczy dachów płaskich;

6) zasady zagospodarowania terenu:

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

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

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

g) miejsca do parkowania zgodnie z § 10;

7) obsługa komunikacyjna:

a) terenu oznaczonego symbolem 1MN-U z dróg: 1KDZ lub 3KR lub z drogi przyległej do terenu, zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym,

b) terenu oznaczonego symbolem 2MN-U z drogi 3KR.

§ 16. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: **1ML-UT** (pow. ok. 2,6005 ha), **2ML-UT** (pow. ok. 2,3764 ha), **3ML-UT** (pow. ok. 1,7416 ha), **4ML-UT** (pow. ok. 2,0919 ha), **5ML-UT** (pow. ok. 1,9608 ha), **6ML-UT** (pow. ok. 1,8574 ha):

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, lub usług turystyki;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej w formie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8,0 m,

b) teren usług gastronomii;

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

4) w ramach przeznaczenia terenu, ustalonego w pkt 1 jako teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, dopuszcza się lokalizację nie więcej niż 30 budynków rekreacji indywidualnej w granicach jednego terenu;

5) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: dwie,

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków rekreacji indywidualnej: 9,0 m,

- dla budynków usługowych: 12,0 m,
- dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: 6,0 m,
- dla budowli: 6,0 m, z zastrzeżeniem § 13 pkt 2 lit. b,

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynku,

d) geometria i pokrycie dachów:

- dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 28° do 45°,
- główne połacie dachu symetryczne,
- dopuszcza się dachy płaskie dla budynków innych niż budynki rekreacji indywidualnej,
- pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachą lub blachodachówką w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, szarym, grafitowym lub czarnym,
- dopuszcza się pokrycie dachów w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin,
- tiret czwarte nie dotyczy dachów płaskich;

6) zasady zagospodarowania terenu:

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

b) na terenach 2ML-UT, 3ML-UT, 4ML-UT, 5ML-UT w strefie zieleni obowiązują zasady określone w § 8 pkt 3,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,9,

d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 45%,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,

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

h) miejsca do parkowania zgodnie z § 10;

7) obsługa komunikacyjna:

a) terenu oznaczonego symbolem 1ML-UT z drogi: 1KDZ,

b) terenu oznaczonego symbolem 2ML-UT z drogi: 1KDZ,

c) terenu oznaczonego symbolem 3ML-UT z drogi: 1KDZ,

d) terenu oznaczonego symbolem 4ML-UT z dróg: 1KDZ lub 1KR,

e) terenu oznaczonego symbolem 5ML-UT z dróg: 1KR lub 2KR,

f) terenu oznaczonego symbolem 6ML-UT z drogi 1KDZ.

§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem: **1UT-KO** (pow. ok.0,4200 ha):

1) przeznaczenie terenu – teren usług turystyki lub obsługi komunikacji;

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

3) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren usług handlu,

b) teren usług gastronomii;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: trzy,

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków usługowych: 12,0 m,
- dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: 6,0 m,
- dla budowli: 6,0 m, z zastrzeżeniem § 13 pkt 2 lit. b,

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynku,

d) geometria i pokrycie dachów:

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

5) zasady zagospodarowania terenu:

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

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,

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

g) miejsca do parkowania zgodnie z § 10;

6) obsługa komunikacyjna z drogi 1KDZ lub z drogi przyległej do terenu, zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym.

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem: **1KDZ** (pow. ok.2,5563 ha):

1) przeznaczenie terenu – teren drogi zbiorczej;

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

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: **1KR** (pow. ok. 0,3180 ha), **2KR** (pow. ok. 0,2033 ha), **3KR** (pow. ok. 0,0414 ha):

1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

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

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: **1ZN** (pow. ok. 2,1805 ha), **2ZN** (pow. ok. 0,2190 ha), **3ZN** (pow. ok. 0,5990 ha):

1) przeznaczenie terenu – teren zieleni naturalnej;

2) zakaz lokalizacji zabudowy;

3) nakaz utrzymania zróżnicowanej zieleni, w szczególności zieleni wysokiej w formie zadrzewień.

Rozdział 3.
Ustalenia końcowe

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

1) uchwała Nr XXXIII/220/98 Rady Gminy Ełk z dnia 18 czerwca 1998 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy jednorodzinnej na wtórnie podzielonej działce nr 48/3 we wsi Mrozy Wielkie (Dz. Urz. Województwa Suwalskiego nr 46 z dnia 28 lipca 1998 r. poz. 243);

2) uchwała Nr LXVIII/562/2010 Rady Gminy Ełk z dnia 29 stycznia 2010 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Mrozy Wielkie, Gmina Ełk (Dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego nr 33 z dnia 19 marca 2010 r. poz. 671).

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ełk.

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

Z up. WÓJTA
ZASTĘPCA WÓJTA
GMINY EŁK
Edyta Wołodźko

Pod względem prawnym
uwag nie wnoszę
RADCA PRAWNY
Magda Włodkowska

Signed by / Podpisano przez:
Magda Włodkowska
Date / Data: 2025-11-13 09:08

Załącznik Nr 1 do uchwały.....

Rady Gminy Ełk

z dnia ..... 2025 r.

Załącznik 1.pdf

Część graficzna planu miejscowego w skali 1:1000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Ełk

z dnia.....2025 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), Rada Gminy Ełk zarządza, co następuje:

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

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

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

Załącznik Nr 3 do uchwały.....

Rady Gminy Ełk

z dnia ..... 2025 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2024.1130 t.j. z dnia 2024.07.29) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Ełk w obrębie Mrozy Wielkie, zwanego „ulica Rajgrodzka" został sporządzony na podstawie uchwały Nr VII/60/2024 Rady Gminy Ełk z dnia 27 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Mrozy Wielkie, zwanego „ulica Rajgrodzka".

2. Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni 20,39 ha.

3. W granicach obszaru objętego planem obowiązują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przyjęte uchwałami:

1) Nr XXXIII/220/98 Rady Gminy Ełk z dnia 18 czerwca 1998 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy jednorodzinnej na wtórnie podzielonej działce nr 48/3 we wsi Mrozy Wielkie (Dz. Urz. Województwa Suwalskiego nr 46 z dnia 28 lipca 1998 r. poz. 243);

2) Nr LXVIII/562/2010 Rady Gminy Ełk z dnia 29 stycznia 2010 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Mrozy Wielkie, Gmina Ełk (Dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego nr 33 z dnia 19 marca 2010 r. poz. 671).

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

5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2024.1130 t.j. z dnia 2024.07.29) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U.2024.1112 t.j. z dnia 2024.07.25). Zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021 r. poz. 2404).

6. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: zostały spełnione poprzez regulacje projektu planu zawarte w części opisowej uchwały, jak również na części graficznej planu, na którym jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach, gdzie dopuszczono zabudowę, ustalono linie zabudowy. W części opisowej uchwały regulacje odnoszące się do opisywanego zagadnienia zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

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

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w ustaleniach ogólnych uchwały;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: zostały spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach ogólnych uchwały;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: zostały spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach ogólnych uchwały;

6) walory ekonomiczne przestrzeni: zostały uwzględnione poprzez przeznaczenie pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, terenów

sąsiadujących z istniejącą zabudową, powiązanych z układem komunikacyjnych, posiadających częściowe uzbrojenie w infrastrukturę techniczną;

7) prawo własności: zostało uwzględnione poprzez ustalone w planie linie rozgraniczające z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności. Jedynie w przypadku niemożności prowadzenia linii rozgraniczających po granicach istniejących podziałów geodezyjnych były one wyznaczane inaczej;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: zostały uwzględnione – plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Ponadto, projekt planu został przekazany do uzgodnienia z odpowiednimi instytucjami, które nie zgłosił żadnych wniosków i uwag w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego: zostały uwzględnione przez zapewnienie warunków dostępności do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych;

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

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

b) w terminie określonym ww. ogłoszeniu i obwieszczeniu nie złożono żadnych wniosków,

c) ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało zamieszczone w prasie lokalnej, wywieszone na tablicach oraz na stronie internetowej tut. Urzędu,

d) w terminie określonym ww. ogłoszeniu i obwieszczeniu nie złożono żadnych uwag;

12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę przewidują możliwość rozbudowy sieci wodociągowej;

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

14) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

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

8. 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 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zgodnie z 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 wszystkie obowiązujące plany miejscowe wypełniają postanowienia określone w art. 15 ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jednak mogą wymagać aktualizacji w związku ze zmianami przepisów prawnych innych niż z zakresu planowania przestrzennego.

9. Wpływ na finanse publiczne – na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu planu prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, iż bilans finansów publicznych wykonany dla perspektywy 10 lat wskazuje, że realizacja ustaleń planu miejscowego może zapewnić wpływy z podatków, itp. Należy również podkreślić, że zagospodarowanie terenów objętych planem miejscowym, będzie skutkowało dla miasta

wieloma korzyściami niefinansowymi. Do korzyści z uchwalenia planu miejscowego należy zaliczyć stworzenia ram prawnych określających zagospodarowanie terenów o korzystnej lokalizacji dla nowych inwestycji, w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W GMINIE EŁK, W OBRĘBIE MROZY WIELKIE, ZWANEGO „ULICA RAJGRODZKA"

N

1ZN (2,1805)
3ZN (0,5990)
1ZN (2,1805)
1ZN (2,1805)
3ML-UT (1,7416)
1KR (0,3160)
5ML-UT (1,9608)
1ML-UT (2,6005)
2ML-UT (2,3764)
4ML-UT (2,0919)
2KR (0,2033)
2ZN (0,2190)
1KDZ (2,5563)
3KR (0,0414)
2MN-U (0,1793)
6ML-UT (1,8574)
1MN-U (1,0396)
1UT-KO (0,4200)

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

SKALA 1:10000

LEGENDA DO WYRYSU

OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM

FORMY UŻYTKOWANIA TERENÓW

Obszary mieszkaniowo-usługowe

Przeznaczenie dla użytkowania terenów:

ML budownictwa letniskowe

MP usługowo-produkcyjne i rzemieślnicze

KS obsługi transportu turystycznego (motorowodnego)

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO:

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

10 WYMIAR PODANY W METRACH

PRZEZNACZENIA TERENÓW:

- MN-U — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
- ML-UT — TEREN ZABUDOWY LETNISKOWEJ LUB REKREACJI INDYWIDUALNEJ LUB USŁUG TURYSTYKI
- UT-KO — TEREN USŁUG TURYSTYKI LUB OBSŁUGI KOMUNIKACJI
- KDZ — TEREN DROGI ZBIORCZEJ
- KR — TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- ZN — TEREN ZIELENI NATURALNEJ

OZNACZENIA GRAFICZNE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

OBSZAR POŁOŻONY W GRANICACH OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU POJEZIERZA EŁCKIEGO

STREFA OCHRONNA DLA OBSZARU KOLEJOWEGO O SZEROKOŚCI 20 M

INFORMACYJNE OZNACZENIE PLANU MIEJSCOWEGO:

(1,0000) PRZYBLIŻONA POWIERZCHNIA TERENU W HEKTARACH

Informacja o układzie współrzędnych oraz o źródle pochodzenia użytego materiału pełnowiarogodnego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
- układ współrzędnych 2000 strefa 7
- Powiatowy zasób geodezyjny i kartograficzny (Licencja nr GI.6642.2.29.2024_2805_1) udostępniany przez Starostę Ełckiego

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W GMINIE EŁK, W OBREBIE MROZY WIELKIE, ZWANEGO „ULICA RAJGRODZKA"

CZĘŚĆ GRAFICZNA PLANU MIEJSCOWEGO W SKALI 1:1000

0 5 10 15 20 25 50 m