

**UCHWAŁA Nr .../.../....  
RADY GMINY EŁK  
z dnia ..... r.**

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) i uchwały Nr LXIII/465/2022 Rady Gminy Ełk z dnia 30 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Konieczki, obejmującego część działki nr 73/10 oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk uchwalonego uchwałą Nr XXXII/207/2001 Rady Gminy Ełk z dnia 30 listopada 2001 roku z późniejszymi zmianami, Rada Gminy uchwała, co następuje:

**ROZDZIAŁ 1.  
PRZEPISY WSTĘPNE**

**§1**

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

**ROZDZIAŁ 2.**

## PRZEPISY OGÓLNE

### §2

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

### §3

**Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązujące:**

- 1) granica opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) wymiar podany w metrach;
- 5) oznaczenie przeznaczenia terenu, zgodnie z zapisem planu.

Oznaczenie granicy opracowania planu biegnące wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować, jako biegnące po tych liniach.

### §4

**Ustala się następujące przeznaczenie terenu:**

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

## §5

### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

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

## §6

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

- 1) Teren objęty planem jest położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego, w obrębie którego obowiązują ustalenia wynikające z uchwały nr VII/126/11 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24 maja 2011r., w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego (Dz.Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 74, poz. 1295, z dnia 14.06.2011r.), zmienionej uchwałą nr XXXVII/754/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 maja 2014 r. zmieniającą Uchwałę Nr VII/126/11 z dnia 24 maja 2011 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego (Dz.Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24 czerwca 2014r. poz. 2257).
- 2) Na terenie wymienionym w pkt 1 obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody, w tym:
  - a) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych,
  - b) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, wraz z wyjątkami określonymi w uchwale Sejmiku Woj. Warmińsko-Mazurskiego w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego.
- 3) Przy realizacji ustaleń planu należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów i ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) Ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## §7

### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu:**

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

## §8

### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

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

## §9

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



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

#### **§10**

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

#### **§11**

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

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

#### **§12**

**Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) W planie nie wyznacza się obszarów do objęcia procedurą scalenia i podziału nieruchomości.
- 2) W przypadku wszczęcia procedury scalenia i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 4000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji  $\pm 45^\circ$ ,
  - d) zasad i warunków wymieniowych w pkt. a) - c) nie stosuje się do działek wydzielonych pod drogi oraz obiekty z zakresu infrastruktury technicznej.

#### **§13**

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

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

## §14

### Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) na terenie objętym planem dopuszcza się budowę, przebudowę i remont sieci infrastruktury technicznej i związanych z nimi obiektów budowlanych i urządzeń, obsługujących tereny objęte planem w zakresie ustalonego w nim przeznaczenia terenu w sposób niekolidujący z tym przeznaczeniem oraz nie generującym nowego przeznaczenia terenu w związku z realizacją tejże infrastruktury, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) Sieci, obiekty budowlane i urządzenia, o których mowa w pkt 1, należy lokalizować:
  - a) w granicach terenu KDD,
  - b) w granicach terenów 1MW i 2MW pomiędzy liniami rozgraniczającymi te tereny a liniami zabudowy, wyznaczonymi od strony terenu KDD oraz od strony drogi publicznej gminnej nr 204069N, znajdującej się w granicach administracyjnych miasta Ełku;
- 3) Zasady określone w pkt 2 nie dotyczą przyłączy oraz elementów bezpośrednio związanych z funkcjonowaniem obiektów budowlanych na działce budowlanej;
- 4) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w wodę:
    - z sieci wodociągowej,
    - dopuszcza się realizację ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) odprowadzenie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) wody opadowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną: podłączenie do sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) w zakresie telekomunikacji ustala się: z kablowej i bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej,
  - f) zaopatrzenie w ciepło: ze źródeł indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) zaopatrzenie w gaz zgodnie z przepisami odrębnymi:
    - z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazociągowej,
    - dopuszcza się realizację zbiorników indywidualnych.
- 5) W zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne oraz zasady zawarte w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Ełk.
- 6) Obsługa komunikacyjna: z drogi gminnej publicznej nr 204069N (ul. Kolonia), zlokalizowanej poza granicami planu, znajdującej się w granicach administracyjnych miasta Ełku poprzez teren oznaczony na rysunku planu symbolem KDD, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.
- 7) Na terenach, na których dopuszcza się nową zabudowę, należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów, zgodnie z poniższymi zasadami:
  - a) nakaz lokalizacji stanowisk postojowych z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
  - b) stanowiska postojowe zapewnić w następującej liczbie:
    - minimum 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny,
  - c) dopuszcza się sytuowanie garaży w bryle budynku oraz w kondygnacji podziemnej budynku;
  - d) za stanowisko postojowe należy rozumieć również stanowisko w garażu i na jego podjeździe,
  - e) liczba stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
    - 1 stanowisko – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6-15,
    - 2 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16-40,
    - 3 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41-100,

- 4% ogólnej liczby stanowisk – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100,
- f) wynikające z obliczeń ułamki stanowisk postojowych zaokrągla się w górę do liczby całkowitej.

#### §15

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

#### §16

**Ustalenia w zakresie obrony cywilnej:**

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

#### §17

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

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

### ROZDZIAŁ 3. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

#### §18

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

- 1) Przeznaczenie terenów – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
- 2) W ramach przeznaczenia terenów planuje się realizację:
  - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
  - b) infrastruktury towarzyszącej.
- 3) Dopuszcza się realizację:
  - a) wiat rekreacyjnych
  - b) obiektów małej architektury,
  - c) urządzeń sportowych i rekreacyjnych.
- 4) Lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy, oznaczonych na rysunku planu, wyznaczonych:
  - w odległości 15m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej publicznej, nr ewid. 204069N (ul. Kolonia), zlokalizowanej w granicach administracyjnych miasta Ełku;
  - w odległości 6m od drogi gminnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD,
  - w odległości 100m od linii brzegu zbiornika wodnego zlokalizowanego na działce nr 73/10, znajdującego się poza granicami planu.
- 5) Odległości i usytuowanie budynków od granic działek w miejscach nie ograniczonych na rysunku planu maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, regulują przepisy odrębne.
- 6) Maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 m,
- 7) Maksymalna szerokość elewacji budynku od strony frontu działki: nie określa się,
- 8) Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
  - a) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 5,



- b) dla wiaty: jedna.
- 9) Dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych.
- 10) Geometria i pokrycie dachu:
- a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale  $15^{\circ} - 45^{\circ}$ ,
  - b) dopuszcza się realizację dachów płaskich,
  - c) dowolne usytuowanie kalenic budynków,
  - d) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachą lub blachodachówką w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, szarym lub grafitowym; dopuszcza się pokrycie dachów powierzchnią biologicznie czynną („dachy zielone”).
- 11) Kolorystyka elewacji budynków i ich pokryć dachowych zgodnie z §7.
- 12) Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: maksymalna 0,25.
- 13) Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy:
- a) maksymalna intensywność zabudowy: 2,0,
  - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01.
- 14) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 25% powierzchni terenu.
- 15) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z §12.
- 16) Stanowiska postojowe zgodnie z §14.
- 17) Dostępność komunikacyjna terenów 1MW i 2MW: z terenu publicznej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
- 18) Zabudowę należy wkomponować w istniejącą rzeźbę terenu; obowiązuje zakaz takiego przekształcania rzeźby terenu, że zniszczeniu ulegną jej charakterystyczne cechy i zostanie ona pozbawiona walorów decydujących o jej krajobrazotwórczym znaczeniu.
- 19) teren zlokalizowany jest w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Łęckiego - obowiązują zasady określone w §6.

## §19

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

- 1) Przeznaczenie terenu – teren publicznej drogi dojazdowej.
- 2) Zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) Szerokość w liniach rozgraniczających: min. 15,0m.
- 4) Droga zakończona placem manewrowym o wymiarach 20,0m x 20,0m.
- 5) Dopuszcza się utwardzenie do 95% terenu, z pozostawieniem minimum 5% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej,
- 6) Dla terenu publicznej drogi dojazdowej KDD plan ustala:
  - a) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym,
  - b) lokalizowanie obiektów małej architektury i infrastruktury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym,
  - c) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami – minimalna dowolna, maksymalna: 10m.

**ROZDZIAŁ 4.  
PRZEPISY KOŃCOWE**

**§20**

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ełk.

**§21**

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

**Przewodniczący Rady Gminy**

Pod względem prawnym  
uwag nie wnoszę  
RADCA PRAWNY  
  
Łukasz Oniśko

  
WÓJT  
mgr Tomasz Osewski

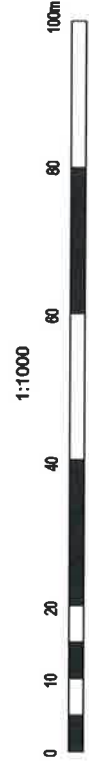
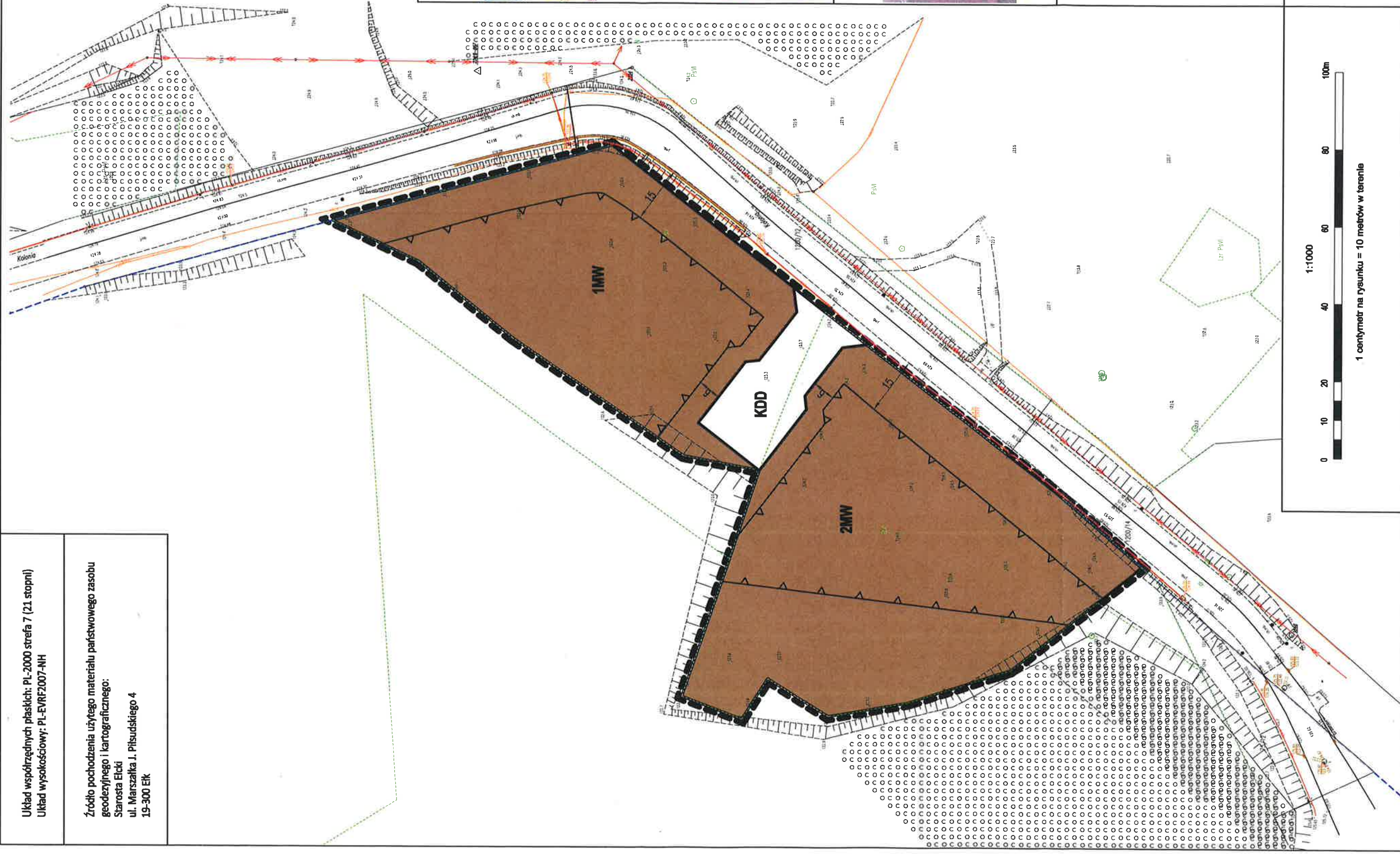


## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W GMINIE ELK, W OBRĘBIE KONIECZKI, OBEJMUJĄCEGO CZĘŚĆ DZIAŁKI NR 73/10

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR ...../..... RADY GMINY ELK Z DNIA .....R.

Układ współrzędnych płaskich: PL-2000 strefa 7 (21 stopni)  
Układ wysokościowy: PL-EVRF2007-NH

Źródło pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu  
geodezyjnego i kartograficznego:  
Starosta Elcki  
ul. Marszałka J. Piłsudskiego 4  
19-300 Elk



### WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ELK



granica opracowania planu



### LOKALIZACJA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM I NA PODKŁADZIE ORTOFOTOMAPY



granica opracowania planu

#### OZNACZENIA



#### PRZEZNACZENIE TERENU



Obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego

Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr .../.../...  
Rady Gminy Ełk  
z dnia ..... r.

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

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

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

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr .../.../...  
Rady Gminy Ełk  
z dnia ..... r.

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

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

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) zadania własne gminy będą realizowane i finansowane, w całości lub części, ze środków budżetu Gminy Ełk oraz źródeł zewnętrznych (np. pozyskanie funduszy unijnych oraz innych środków zewnętrznych) w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

Załącznik Nr 4  
do Uchwały Nr .../.../...  
Rady Gminy Ełk  
z dnia ..... r.

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

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

## UZASADNIENIE

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

### 1. Podstawa prawna

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

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

### 2. Wstęp

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

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

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

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

Dla obszaru opracowania nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk obszar objęty planem znajduje się w strefie polityki przestrzennej



oznaczonej symbolem MU- teren wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej oraz usług nieuciążliwych.

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

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

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

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

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

#### **3.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.6. Walory ekonomiczne przestrzeni**

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

### **3.7. Prawo własności**

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



objęte planem miejscowym stanowią własność Skarbu Państwa, a wykonanie prawa własności należy do Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

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

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa. Projekt planu w zakresie obronności i bezpieczeństwa Państwa uzgodniono z następującymi organami: Centralnym Wojskowym Biurem Rekrutacji (Ośrodek Zamiejscowy w Olsztynie), Strażą Graniczną, Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego.

### **3.9. Potrzeby interesu publicznego**

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

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

Projekt planu w §14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. W granicach planu dopuszcza się budowę, przebudowę i remont sieci infrastruktury technicznej i lokalizację związanych z nimi obiektów budowlanych i urządzeń, obsługujących tereny objęte planem w zakresie ustalonego w nim przeznaczenia terenu w sposób niekolidujący z tym przeznaczeniem oraz nie generującym nowego przeznaczenia terenu w związku z realizacją tejże infrastruktury, z zachowaniem przepisów odrębnych.

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

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

Procedura sporządzenia miejscowego planu została wszczęta na wniosek Urzędu.

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

24 października 2022r. ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu, w granicach określonych Uchwałą Nr LXIII/465/2022 Rady Gminy Ełk z dnia 30 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Konieczki, obejmującego część działki nr 73/10. Mieszkańcy zostali poinformowani o możliwości składania wniosków do planu, formie

składania wniosków, informacjach, jakie zawierać powinny wnioski oraz terminie, w jakim można je składać. W wyznaczonym terminie wpłynął żaden wniosek.

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

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

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

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

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

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

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

W odpowiedzi na zawiadomienie nie wpłynął żaden wniosek od mieszkańców.

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

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

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

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

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

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

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

Przystąpienie do prac nad projektem planu miejscowego nastąpiło po podjęciu przez Radę Gminy Ełk Uchwały Nr LXIII/465/2022 Rady Gminy Ełk z dnia 30 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Konieczki, obejmującego część działki nr 73/10.

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

Teren posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej (ulica Kolonia) nr 204069N, oznaczonej nr ewid. 1200/12 i 1200/14, zlokalizowanej poza granicami planu. Teren

zlokalizowany jest w sąsiedztwie istniejącej zabudowy miejscowości Konieczki oraz w odległości mniejszej niż 100 m od granic miasta Ełk. Najbliższe miejskie zabudowania wielorodzinne są zlokalizowane w odległości około 400 m od terenu opracowania.

**4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania**

„Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Ełk wraz z oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk i planów miejscowych” została przyjęta Uchwałą Nr LXXII/486/2018 Rady Gminy Ełk z dnia 26 października 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy opracowano podczas kadencji Rady Gminy Ełk przypadającej w latach 2014 - 2018.

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

**5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

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

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

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