

Projekt

z dnia 18 maja 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY EŁK**

z dnia 26 maja 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Pistki, obejmującego działkę nr 98

Na podstawie art. 20 ust. 1 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 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 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) i Uchwały Nr LIV/379/2022 Rady Gminy Ełk z dnia 28 stycznia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Pistki, obejmującego działkę nr 98 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 uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Pistki, obejmujący działkę nr 98 w granicach określonych Uchwałą Rady Gminy Ełk Nr LIV/379/2022 z dnia 28 stycznia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Pistki, obejmującego działkę nr 98, zwany dalej planem miejscowym.

**Rozdział 1.
PRZEPISY WSTĘPNE**

§ 2. Plan miejscowy składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) części tekstowej planu miejscowego, stanowiącej treść niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej planu miejscowego w skali 1:1000, 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 2.
PRZEPISY OGÓLNE**

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w części graficznej planu miejscowego, poza którą nie można sytuować budynków;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny określony w przepisach prawa budowlanego;
- 3) 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;

4) wysokość zabudowy:

- a) budynków – należy przez to rozumieć wysokość budynku określoną w przepisach prawa budowlanego,
- b) pozostałych obiektów budowlanych – należy przez to rozumieć wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki, mierzoną od najniższej położonego poziomu terenu przy obiekcie budowlanym do jego najwyższego punktu.

1. 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. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujące elementy będące ustaleniami planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) wymiar podany w metrach;
- 5) określenie przeznaczenia terenów, zgodnie z §5.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia:

- 1) teren usług zdrowia i pomocy społecznej, oznaczony symbolem **UZ**;
- 2) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony symbolem **RN**.

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

- 1) dopuszczalne poziomy natężenia pola elektrycznego, pola magnetycznego oraz wartość progowa poziomu hałasu – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub rewaloryzacji w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) pozostałe zasady kształtowania ład przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w §18 i §19.

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

- 1) teren objęty planem miejscowym znajduje się poza granicami prawnych form ochrony przyrody, o których mowa w ustawie o ochronie przyrody;
- 2) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu: zawarto w ustaleniach szczegółowych.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: na obszarze objętym planem miejscowym nie występują obiekty i obszary zabytkowe, dziedzictwo kulturowe oraz krajobrazy kulturowe.

§ 10. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których istnieje potrzeba ustalenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 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) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 2) 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:

- 6) w planie miejscowym nie wyznacza się obszarów do objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości;
- 7) w przypadku wszczęcia procedury scalenia i podziału nieruchomości na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustala się następujące zasady dla terenu oznaczonego symbolem UZ:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 1 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m,
 - c) 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 lokalizację związanych z nimi obiektów budowlanych i urządzeń, obsługujących tereny objęte planem miejscowym w zakresie ustalonego w nim przeznaczenia terenu w sposób niekolidujący z tym przeznaczeniem oraz nie generującym nowego przeznaczenia terenu w związku z realizacją tejże infrastruktury, z zachowaniem przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 2) sieci infrastruktury technicznej, obiekty budowlane i urządzenia, o których mowa w pkt 1, należy lokalizować pomiędzy liniami rozgraniczającymi teren a wyznaczonymi w części graficznej planu miejscowego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 8) zasady określone w pkt 2 nie dotyczą przyłączy oraz elementów bezpośrednio związanych z funkcjonowaniem obiektów budowlanych na działce budowlanej;
- 9) w technicznie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację nowych sieci wodociągowych i kanalizacji sanitarnej służących zaopatrzeniu rolnictwa i mieszkańców wsi w granicach terenu oznaczonego symbolem RN, w przypadku gdy lokalizacja tych sieci nie ogranicza realizacji przeznaczenia terenu i nie narusza przepisów odrębnych;
- 10) istniejące sieci infrastruktury technicznej i związane z nimi obiekty budowlane i urządzenia mogą podlegać przebudowie i rozbudowie zgodnie z ustaleniami określonymi w planie miejscowym;
- 11) 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: z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) telekomunikacja: poprzez kablową sieć telekomunikacyjną oraz rozwój łączności bezprzewodowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zaopatrzenie w ciepło: ze źródeł indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zaopatrzenie w gaz:
 - z sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - ze zbiorników indywidualnych;
- 12) gromadzenie odpadów oraz ich wywóz, należy wykonywać zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi odpadów oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi;

- 13) obsługa komunikacyjna: zgodnie z §18 i §19;
- 14) zasady w zakresie stanowisk postojowych:
- a) dla terenu oznaczonego symbolem UZ: minimum 1 stanowisko postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - b) stanowiska postojowe należy zapewnić na własnej działce budowlanej,
 - c) za stanowisko postojowe należy rozumieć również stanowisko w garażu i na jego podjeździe,
 - d) wynikające z obliczeń ułamki stanowisk postojowych zaokrągla się w górę do liczby całkowitej;
- 15) minimalna liczba stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
- a) 1 stanowisko, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6-15,
 - b) 2 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16-40,
 - c) 3 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41-100,
 - d) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

§ 15. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: na terenie oznaczonym symbolem RN obowiązuje zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem §14.

§ 16. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: na terenie 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: 30% dla wszystkich terenów w granicach obszaru objętego planem miejscowym.

Rozdział 3. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem UZ (pow. ok. 3,2987 ha):

- 16) przeznaczenie terenu – teren usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 17) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 18) zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: dwie, w tym druga stanowiąca poddasze użytkowe,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m,
 - c) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30° – 45° główne połacie dachu symetryczne,
 - pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze ceglastej czerwieni, brązowym, antracytowym lub grafitowym;
- 19) zasady zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1 500 m²,
 - g) stanowiska postojowe zgodnie z §14;

20) obsługa komunikacyjna: poprzez drogę powiatową nr 1919N oraz drogę gminną zlokalizowane poza granicami planu miejscowego.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **RN** (pow. ok. 0,8174 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren rolniczy z zakazem zabudowy;
- 2) ustala się zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem §14;
- 3) obsługa komunikacyjna: poprzez drogę gminną zlokalizowaną poza granicami planu miejscowego.

Rozdział 4.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 20. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ełk.

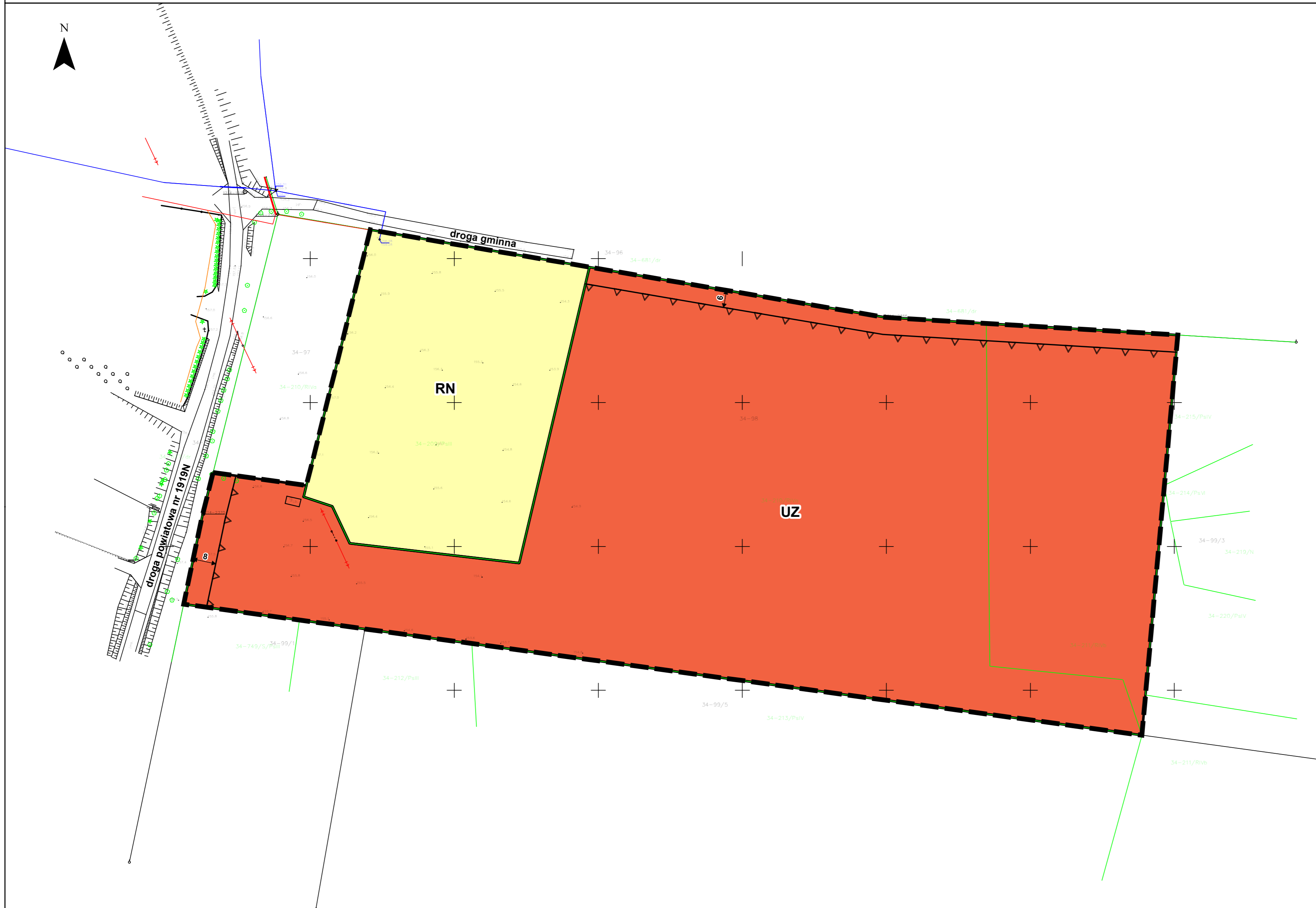
§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Ełk

Bogdan Jurczyk

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W GMINIE EŁK, W OBRĘBIE PISTKI, OBEJMUJĄCY DZIAŁKĘ NR 98

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr/...../.....
Rady Gminy Ełk
z dnia r.



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ełk



- U Teren zabudowy usługowej
- Istniejące drogi powiatowe

Lokalizacja obszaru objętego planem miejscowym na podkładzie ortofotomapy



ELEMENTY BĄDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO

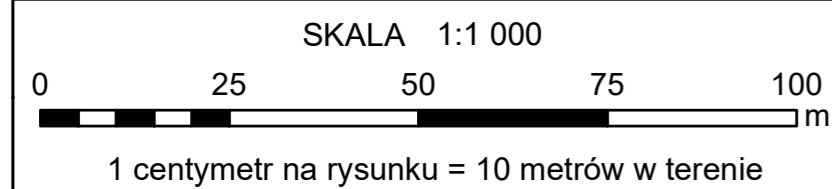
- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Wymiar podany w metrach

Określenie przeznaczenia terenów:

- UZ - teren usług zdrowia i pomocy społecznej
- RN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy

Układ współrzędnych:
ETRS 1989 Poland CS2000 Zone 7

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



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Ełk

z dnia 26 maja 2023 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Pistki, obejmującego działkę nr 98

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 Pistki, obejmującego działkę nr 98, do sporządzenia, którego przystąpiono Uchwałą Nr LIV/379/2022 Rady Gminy Ełk z dnia 28 stycznia 2022 r. **wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 24 marca 2023 r. do 14 kwietnia 2023 r.** Zgodnie z terminem, określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy, termin składania uwag upłynął odpowiednio w dniu **28 kwietnia 2023 r.**
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 26 maja 2023 r.

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

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

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 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
Rady Gminy Ełk
z dnia 26 maja 2023 r.

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

Wójt 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.) przygotował dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Pistki, obejmującego działkę nr 98, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr .../.../...

Rady Gminy Elk

z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Elk, w obrębie Pistki, obejmującego działkę nr 98

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 Elk, w obrębie Pistki, obejmującego działkę nr 98.

Do opracowania planu miejscowego przystąpiono Uchwałą Nr LIV/379/2022 Rady Gminy Elk z dnia 28 stycznia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Elk, w obrębie Pistki, obejmującego działkę nr 98.

Obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w centralnej części miejscowości Pistki, a jego powierzchnia wynosi ok. 4,1 ha. Teren od strony zachodniej sąsiaduje z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz zagrodową, pozostałe tereny to grunty rolne.

Teren ma dostęp do sieci elektroenergetycznej i wodociągowej. Przedmiotowy obszar od północnej strony graniczy z drogą gminną, a od zachodniej z drogą powiatową nr 1919N. Obszar objęty planem jest niezagospodarowany.

W planie miejscowym ustalono przeznaczenie pod teren usług zdrowia i pomocy społecznej, oznaczony symbolem UZ (ok. 3,2987 ha) oraz teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony symbolem RN (ok. 0,8174 ha). Teren usług zdrowia i pomocy społecznej (UZ) ustalono na gruntach ornych klasy IVa (ok. 2,5644 ha) i IVb (ok. 0,7343 ha). Teren rolnictwa z zakazem zabudowy (RN) ustalono na pastwiskach trwałych klasy IIIa (ok. 0,8174 ha).

Dla analizowanego terenu w chwili obecnej nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Procedura sporządzenia planu miejscowego została wszczęta na wniosek właściciela działki.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Elk obszar objęty planem miejscowym znajduje się w strefie polityki przestrzennej oznaczonej symbolem R – strefa działalności rolniczej. W Studium wskazuje się, że miejscowość Pistki to wieś o dominującej funkcji rolniczej. Jednakże dla obszaru objętego planem miejscowym Studium wyznacza kierunek polityki przestrzennej: teren zabudowy usługowej. W związku z powyższym należy stwierdzić, że spełniony został wymóg art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Planowane przeznaczenie umożliwi rozwój usług w południowo-zachodniej części gminy Elk, 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 ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego. Ustalenia szczegółowe dla terenów objętych planem miejscowym zawarto w rozdziale 3 projektu przedmiotowej uchwały.

3.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego. §7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Ustalenia szczegółowe dla terenów objętych planem miejscowym zawarto w rozdziale 3 projektu przedmiotowej uchwały.

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

Projekt planu miejscowego w §7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest poza granicami prawnych form ochrony przyrody.

W granicach planu miejscowego występuje grunt rolny klasy IIIa, który jest chroniony na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409). Przeznaczenie przedmiotowego gruntu w projekcie planu miejscowego to „RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy”. W związku z powyższym nie występują przesłanki do ubiegania się o stosowną zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Na terenach objętych planem miejscowym nie występują grunty leśne, 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 występują obiekty i obszary zabytkowe, dziedzictwo kulturowe oraz krajobrazy kulturowe.

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 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 (Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Straż Graniczna, Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego).

§12 odnosi się do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – obszary takie nie występują w granicach planu miejscowego.

W §10 wskazano, że na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których istnieje potrzeba ustalenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

W §14 uwzględniono stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzone 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. Grunt stanowi własności osoby fizycznej.

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.

W §10 wskazano, że na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których istnieje potrzeba ustalenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Do sporządzenia planu miejscowego przystąpiono na wniosek właściciela działki. Na obszarze przeznaczonym pod teren usług zdrowia i pomocy społecznej (UZ) planowany jest ośrodek dla osób starszych z problemami zdrowotnymi tzw. dom opieki społecznej dla osób starszych. W związku z powyższym ustalenia planu miejscowego uwzględniają potrzeby interesu publicznego.

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 poprzez kablówką sieć telekomunikacyjną oraz rozwój łączności bezprzewodowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 lutym 2022 r. obwieścił o podjęciu Uchwały Nr LIV/379/2022 Rady Gminy Ełk z dnia 28 stycznia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Pistki, obejmującego działkę nr 98. 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 nie wpłynęły żadne wnioski mieszkańców.

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, informacje 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 oraz tablicy ogłoszeń w miejscowości, której dotyczy plan miejscowy.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24 marca 2023 r. do 14 kwietnia 2023 r.

W trakcie wyłożenia, w dniu 5 kwietnia 2023 r. o godz. 11⁰⁰ odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W dyskusji nie wzięli udziału mieszkańcy.

Termin na składanie uwag upłynął 28 kwietnia 2023 r. Mieszkańcy mieli możliwość składania uwag w formie pisemnej bądź elektronicznej. Nie wpłynęły uwagi.

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.

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 nie wpłynęły wnioski od mieszkańców. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu nie wniesiono uwag.

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 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:

- a. kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;**

- b. lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- c. zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- d. dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - 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,
 - 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 LIV/379/2022 z dnia 28 stycznia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Pistki, obejmującego działkę nr 98.

Obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w centralnej części miejscowości Pistki, a jego powierzchnia wynosi ok. 4,1 ha. Teren od strony zachodniej sąsiaduje z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz zagrodową, pozostałe tereny to grunty rolne.

Obszar objęty planem miejscowym jest niezagospodarowany. Planowane przeznaczenie umożliwi rozwój usług w południowo-zachodniej części gminy Ełk, przy uwzględnieniu wymogów kształtowania ładu przestrzennego i ochrony środowiska.

W miejscowości Pistki funkcjonuje transport zbiorowy. W odległości ok. 200 m od obszaru objętego planem miejscowym znajduje się przystanek autobusowy, a najbliższa stacja kolejowa zlokalizowana jest w Ełku i jest oddalona o ok. 11,0 km od analizowanego terenu. W ww. mieście znajduje się również dworzec kolejowy. Przedmiotowy obszar od północnej strony graniczy z drogą gminną, a od zachodniej z drogą powiatową nr 1919N. Obszar objęty planem miejscowym ma dostęp do sieci elektroenergetycznej i wodociągowej.

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 dotycząca kadencji Rady Gminy Ełk przypadającej na lata 2018 - 2023 jest obecnie w opracowaniu.

„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.

W przedmiotowej Analizie wskazano, że w 2016 r. przystąpiono do zmiany Studium umożliwiającej realizację na działce nr 98, obręb Pistki, ośrodka dla osób starszych z problemami zdrowotnymi tzw. domu opieki społecznej dla osób starszych. Następnie przystąpiono do sporządzenia planu miejscowego na podstawie Uchwały Nr LIV/379/2022 Rady Gminy Ełk z dnia 28 stycznia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Pistki, obejmującego działkę nr 98.

Dla przedmiotowego obszaru nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Obszar objęty planem miejscowym jest niezagospodarowany. Planowane przeznaczenie umożliwi rozwój usług w południowo-zachodniej części gminy Ełk, przy uwzględnieniu wymogów kształtowania ładu przestrzennego i ochrony środowiska.

W zakresie uwzględnienia uniwersalnego planowania w §10 wskazano, że na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których istnieje potrzeba ustalenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

W planie miejscowym w §14 uwzględniono stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

5 WPLYW 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.