

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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla terenu położonego w gminie Elk, w obrębie geodezyjnym Kałęczyny, obejmującego działki o numerach geodezyjnych 13, 16/1, 16/2, 15/2, 14/1, 14/3, 14/4, 19, 18, 17/11, 17/12, 17/7.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 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 LXVIII/508/2022 Rady Gminy Elk z dnia 29 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Elk, w obrębie geodezyjnym Kałęczyny, obejmującego działki o numerach geodezyjnych 13, 16/1, 16/2, 15/2, 14/1, 14/3, 14/4, 19, 18, 17/11, 17/12, 17/7 oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Elk uchwalonego uchwałą Nr XXXII/207/2001 Rady Gminy Elk z dnia 30 listopada 2001 roku z późniejszymi zmianami, Rada Gminy uchwała, co następuje:

**ROZDZIAŁ 1.
PRZEPISY WSTĘPNE**

§1

- 1) Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Elk, w obrębie Kałęczyny, obejmującego działki o numerach geodezyjnych 13, 16/1, 16/2, 15/2, 14/1, 14/3, 14/4, 19, 18, 17/11, 17/12, 17/7, 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 LXVIII/508/2022 Rady Gminy Elk z dnia 29 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Elk, w obrębie geodezyjnym Kałęczyny, obejmującego działki o numerach geodezyjnych 13, 16/1, 16/2, 15/2, 14/1, 14/3, 14/4, 19, 18, 17/11, 17/12, 17/7.
- 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 Kałęczyny, obejmującego działki o numerach geodezyjnych 13, 16/1, 16/2, 15/2, 14/1, 14/3, 14/4, 19, 18, 17/11, 17/12, 17/7.
 - 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) **dach płaski**- dach o kacie nachylenia głównych połaci dachowych do 12°,
 - h) **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

- 1) **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 §4,
 - 6) pas technologiczny linii elektroenergetycznej SN, funkcjonujący do czasu ewentualnej likwidacji lub skablowania tej linii.
- 2) Oznaczenia graficzne nie wymienione w ust.1 pełnią funkcję informacyjną i nie są ustaleniami

planu.

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

§4

Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN**,
- 2) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**,
- 3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **KR**
- 4) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem **ZN**,
- 5) teren zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczony symbolem **RZ**,
- 6) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony symbolem **RN**.

§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 zlokalizowany jest w całości 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.

§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 wskazuje 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 poza granicami prawnych form ochrony przyrody, o których mowa w ustawie o ochronie przyrody.
- 2) Na terenie objętym planem nie występują:
 - a) tereny górnicze,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) obszary osuwania się mas ziemnych.
- 3) 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 dla terenów oznaczonych symbolem MN ustala się następujące zasady
 - minimalna powierzchnia działki: 1000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji ± 45°,
- 3) odstępuje się od ustalania zasad i warunków scalenia i podziału dla terenów RZ i RN, w związku z dyspozycją art. 101 ust. 2 ustawy z dnia 21 stycznia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023r. poz. 344) z powodu przeznaczenia ich w planie na cele rolne.

§13

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

- 1) na terenie objętym planem obowiązuje strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu położonego w sąsiedztwie kolei, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zagospodarowanie w strefie, o której mowa w pkt 1, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) wzdłuż istniejącej linii elektroenergetycznej SN, obowiązują pasy technologiczne linii elektroenergetycznej SN, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zagospodarowanie w obszarze pasów technologicznych linii elektroenergetycznej SN oraz ich sąsiedztwie zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) pasy technologiczne linii elektroenergetycznej SN przestają obowiązywać po jej

- likwidacji lub skablowaniu,
- 6) teren RN objęty jest zakazem zabudowy
 - 7) 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 w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami KDD i KR oraz pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny a wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
- 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.
- 2) W zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne oraz zasady zawarte w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Ełk.
- 3) Obsługa komunikacyjna terenu zgodnie z §18.
- 4) Zasady w zakresie stanowisk postojowych w granicach terenu oznaczonego w planie symbolem MN i RZ:
 - a) nakaz lokalizacji stanowisk postojowych w granicach działki, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - b) stanowiska postojowe zapewnić w następującej liczbie:
 - minimum 1 stanowisko na 1 budynek 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) realizacja stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§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 terenu oznaczonego symbolem MN określa się w wysokości 30%,
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem RZ określa się w wysokości 30%,
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem RN określa się w wysokości 1%,
- 4) dla terenu oznaczonego symbolem ZN określa się w wysokości 1%,
- 5) dla terenu oznaczonego symbolem KDD określa się w wysokości 1%,
- 6) dla terenu oznaczonego symbolem KR określa się w wysokości 1%,

ROZDZIAŁ 3. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§18

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1MN (pow. ok. 1,2866 ha), 2MN (pow. ok. 1,5420 ha), 3MN (pow. ok. 4,1360 ha), 4MN (pow. ok. 1,6894 ha), 5 MN (pow. ok. 0,8897 ha), 6MN (pow. ok. 0,9420 ha) 7MN (pow. ok. 1,6070 ha) 8MN (pow. ok. 1,5809 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 2) w ramach przeznaczenia terenu planuje się realizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) infrastruktury towarzyszącej.
- 3) dopuszcza się realizację:
 - a) budynków gospodarczych
 - b) budynków garażowych
 - c) wiat rekreacyjnych.
- 4) lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy, oznaczonych na rysunku planu.
- 5) odległości i usytuowanie budynków od granic działek w miejscach nie ograniczonych na rysunku planu maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, regulują przepisy odrębne.
- 6) w obrębach kwartałów 1MN, 2MN, 3MN lokalizacja budynków poza pasem technologicznym linii elektroenergetycznej SN,
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 10,0 m,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 6,0 m,
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
- a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: dwie,
 - b) dla budynków gospodarczych, budynków garażowych, wiat: jedna,
- 9) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych.
- 10) geometria i pokrycie dachu:
- a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 25° – 45°; główne połacie dachu symetryczne,
 - b) dla budynków gospodarczych, budynków garażowych, wiat: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 25° – 45°; główne połacie dachu symetryczne, dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachą lub blachodachówką w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, szarym lub grafitowym;
 - d) lit. c) nie dotyczy dachów płaskich.
- 11) kolorystyka elewacji budynków i ich pokryć dachowych zgodnie z §7.
- 12) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu MN:
- a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01.
- 13) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40% powierzchni terenu MN,
- 14) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².
- 15) stanowiska postojowe zgodnie z §14.
- 16) obsługa komunikacyjna:
- a) terenu oznaczonego symbolem 1MN z drogi oznaczonej symbolem 1KR oraz z dróg gminnych zlokalizowanych poza granicami planu,
 - b) terenu oznaczonego symbolem 2MN z dróg oznaczonych symbolami 2KR oraz z dróg gminnych zlokalizowanych poza granicami planu,
 - c) terenu oznaczonego symbolem 3MN z dróg oznaczonych symbolami 2KR, 3KR, 4KR, 1KDD oraz z dróg gminnych zlokalizowanych poza granicami planu,
 - d) terenu oznaczonego symbolem 4MN z dróg oznaczonych symbolami 2KR, 3KR, 4KR
 - e) terenu oznaczonego symbolem 5MN z dróg oznaczonych symbolami 4KR,
 - f) terenu oznaczonego symbolem 6MN z dróg oznaczonych symbolami 4KR,
 - g) terenu oznaczonego symbolem 7MN z dróg oznaczonych symbolami 4KR, 5KR oraz z dróg gminnych zlokalizowanych poza granicami planu,
 - h) terenu oznaczonego symbolem 8MN z dróg oznaczonych symbolami 4KR, 6KR, 1KDD oraz z dróg gminnych zlokalizowanych poza granicami planu,
- 17) 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

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1ZN (pow. ok. 0,8037 ha), 2 ZN (pow. ok. 0,1200 ha)

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni naturalnej,
- 2) należy pozostawić w naturalnym stanie,

- 3) teren 1ZN zlokalizowany jest częściowo w strefie pasa technologicznego linii elektroenergetycznej SN – obowiązują zasady określone w §13;
- 4) teren 2ZN jest częściowo w strefie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu położonego w sąsiedztwie kolei – obowiązują zasady określone w §13;

§20

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1RZ (pow. ok. 1,0900 ha),

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy związanej z rolnictwem.
- 2) w ramach przeznaczenia terenu planuje się realizację:
 - a) budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej,
 - b) budynków gospodarczych,
 - c) budynków garażowych,
 - d) budynków inwentarskich,
 - e) infrastruktury towarzyszącej.
- 3) lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy, oznaczonych na rysunku planu.
- 4) odległości i usytuowanie budynków od granic działek w miejscach nie ograniczonych na rysunku planu maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, regulują przepisy odrębne.
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej: 10,0 m,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 8,0 m,
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej: dwie,
 - b) dla budynków gospodarczych, budynków garażowych, budynków inwentarskich: jedna,
- 7) geometria i pokrycie dachu:
 - a) dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 25° – 45°; główne połacie dachu symetryczne,
 - b) dla budynków gospodarczych, budynków garażowych, budynków inwentarskich: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 25° – 45°; główne połacie dachu symetryczne, dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachą lub blachodachówką w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, szarym lub grafitowym;
 - d) lit. c) nie dotyczy dachów płaskich.
- 8) kolorystyka elewacji budynków i ich pokryć dachowych zgodnie z §7.
- 9) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu 1RZ:
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9,
 - d) minimalna intensywność zabudowy: 0,01.
- 10) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60% powierzchni terenu 1RZ,
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 3000 m².
- 12) stanowiska postojowe zgodnie z §14.
- 13) obsługa komunikacyjna: z dróg oznaczonych symbolem 4KR.
- 14) teren zlokalizowany jest częściowo w strefie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu położonego w sąsiedztwie kolei – obowiązują zasady określone w §13;
- 15) 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.

§21

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1RN (pow. 0,0700 ha).

- 1) przeznaczenie terenu – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
- 2) ustala się zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem §14;
- 3) obsługa komunikacyjna: z drogi oznaczonej symbolem 2KR.

§22

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1KDD (pow. ok. 0,0784 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi dojazdowej.
- 2) zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających: w przedziale od 5 m do 6 m
- 4) dla terenu drogi dojazdowej 1KDD 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: 12m.

§23

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1KR (pow. ok. 0,1708 ha), **2KR** (pow. ok. 0,2421 ha), **3KR** (pow. ok. 0,1993 ha), **4KR** (pow. ok. 0,6125 ha), **5KR** (pow. ok. 0,0655 ha) i **6KR** (pow. ok. 0,0641 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
 - a) 1KR- 3 m jako poszerzenie istniejącej drogi gminnej zlokalizowanej poza granicami planu,
 - b) 2KR, 4KR, 6KR- 6 m wraz z poszerzeniami w miejscu włączenia do dróg gminnych zlokalizowanych poza granicami planu; na zakończeniu placyk nawrotowy o wymiarach 12 m x12 m,
 - c) 5KR - 6 m wraz z poszerzeniami w miejscu włączenia do komunikacji drogowej wewnętrznej; na zakończeniu placyk nawrotowy o wymiarach 12 m x12 m,
 - d) 4KR - 6 m wraz z poszerzeniami w miejscu włączenia do komunikacji drogowej wewnętrznej
 - e) 3KR - 6 m wraz z poszerzeniami w miejscu włączenia do komunikacji drogowej wewnętrznej; na zakończeniu placyk nawrotowy o wymiarach 12 m x12 m,
- 3) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami – minimalna dowolna, maksymalna: 12m.

**ROZDZIAŁ 4.
PRZEPISY KOŃCOWE**

§24

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ełk.

§25

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

Przewodniczący Rady Gminy

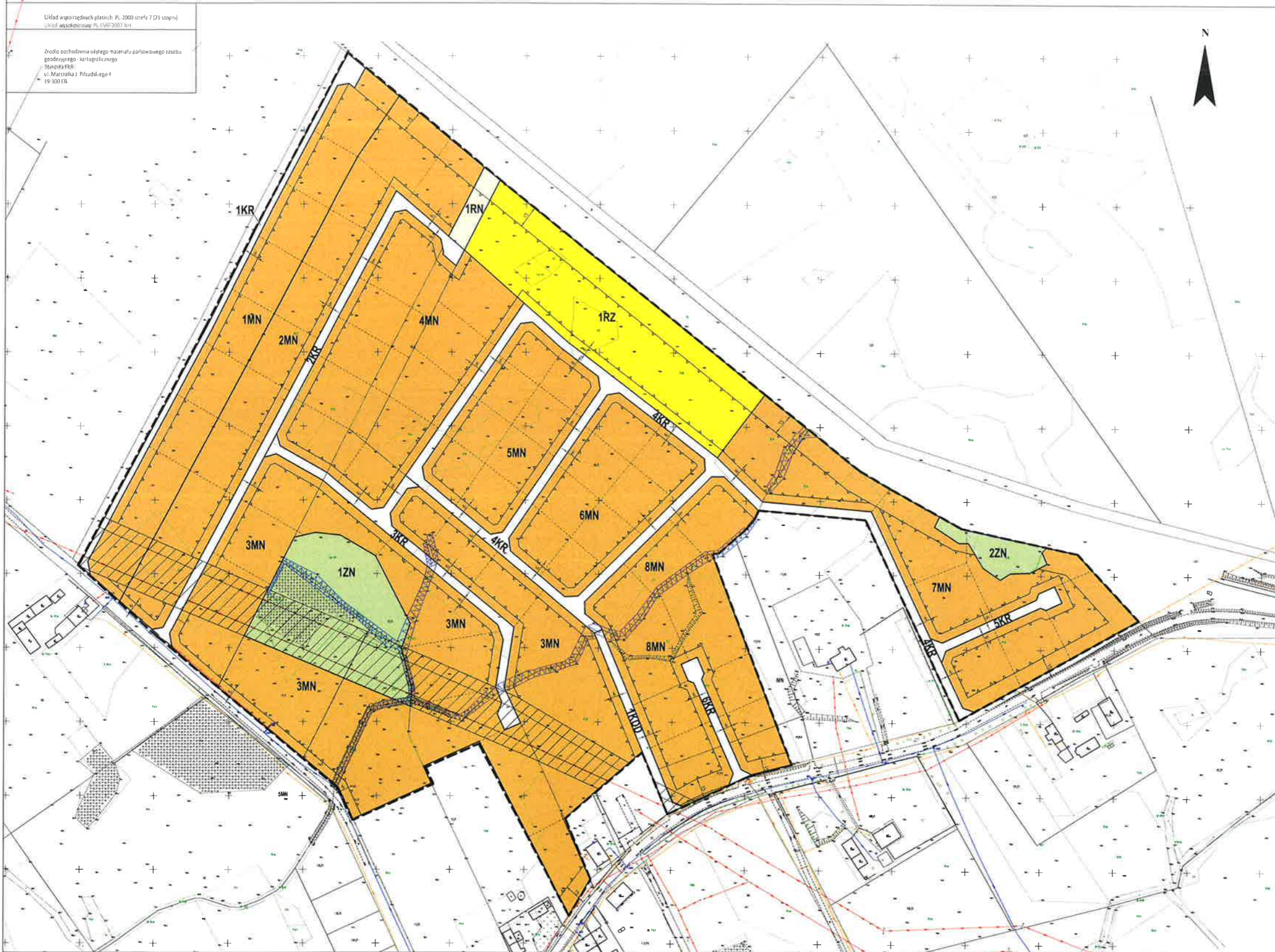
Pod względem prawnym
nie wnoszę
RADCA PRAWNY
Grzegorz Krzyżanowski

WOJTA
mgr Marek Osowski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE KAŁĘCZYNY GMINA EŁK, OBEJMUJĄCY DZIAŁKI NR GEOD. 13, 16/1, 16/2, 15/2, 14/1, 14/3, 14/4, 19, 18, 17/11, 17/12, 17/7

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR/..... R. RADY GMINY EŁK Z DNIAR.

wersja do opiniowania i uzgodnień



Układ współrzędnych płaskich: PL 2000 strefa 7 (21 stopni)
Układ wysokościowy: P, ENR2007 km

Zródło pochodzenia danych: materiały kartograficzne
Stacja EŁK
ul. Marszałka J. Piłsudskiego 4
19-300 EŁK



- OZNACZENIA**
- granica obszaru objętego planem
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalna linia zabudowy
 - wymiar podany w metrach
 - ▨ pas technologiczny linii elektroenergetycznej SN
- PRZEZNACZENIE TERENU**
- MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - RZ teren zabudowy związanej z rolnictwem
 - RN teren rolniczy z zakazem zabudowy
 - ZN teren zieleni naturalnej
 - KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej
 - KDD teren drogi dojazdowej
- OZNACZENIA INFORMACYJNE**
- projekowane granice działek
 - ▨ rów melioracyjny



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 geodezyjnym Kałęczyny, obejmującego działki o numerach geodezyjnych 13, 16/1, 16/2, 15/2, 14/1, 14/3, 14/4, 19, 18, 17/11, 17/12, 17/7.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) Rada Gminy Ełk postanawia, co następuje:

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w gminie Ełk, w obrębie geodezyjnym Kałęczyny, obejmującego działki o numerach geodezyjnych 13, 16/1, 16/2, 15/2, 14/1, 14/3, 14/4, 19, 18, 17/11, 17/12, 17/7, do sporządzenia którego przystąpiono Uchwałą Nr LXVIII/508/2022 Rady Gminy Ełk z dnia 29 grudnia 2022 r. **wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 9 października 2023 r. do 31 października 2023 r.** Zgodnie z terminem, określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy, termin składania uwag upłynął w dniu **15 listopada 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 2023 r. poz. 977 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 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) przygotowała dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w gminie Ełk, w obrębie geodezyjnym Kałęczyny, obejmującego działki o numerach geodezyjnych 13, 16/1, 16/2, 15/2, 14/1, 14/3, 14/4, 19, 18, 17/11, 17/12, 17/7, 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 terenu
położonego w gminie Ełk, w obrębie geodezyjnym Kałęczyny, obejmującego działki
o numerach geodezyjnych 13, 16/1, 16/2, 15/2, 14/1, 14/3, 14/4, 19, 18, 17/11, 17/12, 17/7.

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 terenu położonego w gminie Ełk, w obrębie geodezyjnym Kałęczyny, obejmującego działki o numerach geodezyjnych 13, 16/1, 16/2, 15/2, 14/1, 14/3, 14/4, 19, 18, 17/11, 17/12, 17/7.

Do procedury sporządzenia planu przystąpiono Uchwałą Nr LXVIII/508/2022 Rady Gminy Ełk z dnia 29 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie geodezyjnym Kałęczyny, obejmującego działki o numerach geodezyjnych 13, 16/1, 16/2, 15/2, 14/1, 14/3, 14/4, 19, 18, 17/11, 17/12, 17/7.

Miejscowy plan obejmuje teren położony w miejscowości Kałęczyny, gmina Ełk. Obszar zlokalizowany jest przy drodze gminnej publicznej nr 177037N, oznaczonej nr geod. 22 oraz graniczy z terenem kolejowym. Powierzchnia terenu wynosi 17,19 ha. W chwili sporządzania planu teren jest niezabudowany.

W planie ustalono przeznaczenie pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolami 1MN (pow. ok. 1,2866 ha), 2MN (pow. ok. 1,5420 ha), 3MN (pow. ok. 4,1360 ha), 4MN (pow. ok. 1,6894 ha), 5 MN (pow. ok. 0,8897 ha), 6MN (pow. ok. 0,9420 ha) 7MN (pow. ok. 1,6070 ha) 8MN (pow. ok. 1,5809 ha); teren zieleni naturalnej oznaczonej symbolami 1ZN (pow. ok. 0,8037 ha), 2 ZN (pow. ok 0,1200 ha); teren zabudowy związanej z rolnictwem oznaczony symbolem 1RZ (pow. ok. 1,0900 ha); teren rolniczy z zakazem zabudowy oznaczony symbolem 1RN (pow. 0,0700 ha); a także tereny dróg: drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD (pow. ok. 0,0784 ha), oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami 1KR (pow. ok. 0,1708 ha), 2KR (pow. ok. 0,2421 ha),

3KR (pow. ok. 0,1993 ha), 4KR (pow. ok. 0,6125 ha), 5KR (pow. ok. 0,0655 ha) i 6KR (pow. ok. 0,0641 ha).

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 MN – mieszkalnictwo i nieuciążliwe usługi.

W Studium wskazuje się, iż miejscowość Kałużyny to wieś wyłącznie o funkcji rolniczej, przecięta drogą powiatową nr 338 Ełk -Kopijki - Tworki, przylegająca prostopadle do linii wąskotorowej Ełckiej Kolejki Dojazdowej. Ewentualna dalsza zabudowa powinna się odbywać przede wszystkim w granicach istniejącej skupionej zabudowy wsi. Ze względu na wysoką jakość użytków rolnych nie należy pod nową zabudowę przeznaczać gruntów powyżej klasy V. Ewentualne przeznaczenie nowych terenów poza obszarem obecnej skupionej zabudowy wsi — może być dokonane wyłącznie po sporządzeniu i uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto w Studium wskazuje się, że na obszarach wyznaczonych po obu stronach drogi gminnej istnieje możliwość wprowadzenia zainwestowania w formie zwartej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług nieuciążliwych. Obszary te oznaczono na rysunku nr 2 Studium symbolem MN.

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 poza granicami prawnych form ochrony przyrody, o których mowa w ustawie o ochronie przyrody.

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

W granicach miejscowego planu występują grunty rolne, tj. grunty kl. III, 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). Na gruntach tych wyznaczono tereny rolnicze, oznaczone symbolami 1RZ (teren zabudowy związanej z rolnictwem) i 1RN (teren rolniczy z zakazem zabudowy) z związku z czym nie wymagają przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne.

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

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 Gminy Ełk oraz osób fizycznych.

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.

W lutym 2023r. ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu, w granicach określonych Uchwałą Nr LXVIII/508/2022 Rady Gminy Ełk z dnia 29 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie geodezyjnym Kałęczyny, obejmującego działki o numerach geodezyjnych 13, 16/1, 16/2, 15/2, 14/1, 14/3, 14/4, 19, 18, 17/11, 17/12, 17/7. 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 nie 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, informację 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 9 października 2023 r. do 31 października 2023r.

W trakcie wyłożenia, w dniu 17 października 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 15 listopada 2023r. 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 LXVIII/508/2022 Rady Gminy Ełk z dnia 29 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie geodezyjnym Kałęczyny, obejmującego działki o numerach geodezyjnych 13, 16/1, 16/2, 15/2, 14/1, 14/3, 14/4, 19, 18, 17/11, 17/12, 17/7.

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

Od strony południowo-zachodniej teren objęty miejscowym planem graniczy z drogą gminną wewnętrzną, oznaczoną nr geod. 23, od strony północno-zachodniej z drogą gminną wewnętrzną, oznaczoną nr geod. 12, a od strony południowo-wschodniej z drogą gminną publiczną nr 177037N, oznaczoną nr geod. 22, zlokalizowanymi poza granicami planu. Od strony północno-wschodniej obszar objęty zakresem uchwały przylega do terenu kolejowego (dz, nr 127). Teren zlokalizowany jest w sąsiedztwie istniejącej zabudowy miejscowości Kałęczyny.

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 2023 r. poz. 977 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 na obszarze analizowanego terenu nie wskazano obszarów proponowanych do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie zgodnie z treścią Analizy nie wyklucza się sporządzenia miejscowych planów dla innych terenów.

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 terenów oznaczonych symbolem KR, KDD i ZN nie ustalono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

Dla terenów oznaczonych symbolem RZ i RN nie ustalono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, gdyż z przepisów Ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023r. poz. 344 z późn. zm.) dotyczących scalenia i podziału nie stosuje się do nieruchomości przeznaczonych na cele rolne i leśne.

