



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia piątek, 28 czerwca 2024 r.

Poz. 3207

UCHWAŁA NR II/22/2024 RADY GMINY EŁK

z dnia 24 maja 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Chruściele, zwanego „Osiedle Szarek”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609) i Uchwały Nr LXXI/548/2023 Rady Gminy Ełk z dnia 27 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Chruściele, zwanego „Osiedle Szarek” 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 Chruściele, zwany „Osiedle Szarek” w granicach określonych Uchwałą Rady Gminy Ełk Nr LXXI/548/2023 z dnia 27 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Chruściele, zwanego „Osiedle Szarek”, 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 może wykroczać żaden element budynku, z zachowaniem przepisów odrębnych linię tę mogą przekraczać:
 - a) schody,
 - b) podjazdy dla osób ze szczególnymi potrzebami,
 - c) na nie więcej niż 1,5 m elementy budynku takie jak: wykusze, nadwieszenia, balkony, zadaszenia nad wejściami;
- 2) **istniejąca zabudowa** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane istniejące lub takie, dla których w dniu wejścia w życie planu miejscowego istnieje ostateczna i prawomocna decyzja o pozwoleniu na budowę;
- 3) **linia elektroenergetyczna 110 kV** – należy przez to rozumieć napowietrzną linię wysokiego napięcia 110 kV, składającą się z konstrukcji wsporczych i podwieszonych na nich przewodów;
- 4) **obsada** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną ilość DJP (duże jednostki przeliczeniowe inwentarza, o których mowa w przepisach odrębnych) w budynkach i obiektach inwentarskich;
- 5) **pas technologiczny linii elektroenergetycznej 110 kV** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony w części graficznej planu miejscowego, przeznaczony pod realizację inwestycji celu publicznego związanego z budową, rozbudową, przebudową, nadbudową, odbudową i remontem lub utrzymaniem linii elektroenergetycznej, z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikającymi z ustaleń planu miejscowego oraz przepisów odrębnych;
- 6) **usługi nieuciążliwe** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu podstawowych potrzeb ludności, nie stanowiącą inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodującą przekroczenia standardów jakości środowiska oraz nie zakłócającą funkcjonowania innych terenów i obiektów położonych na innych terenach.

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

§ 4.1. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujące elementy będące ustaleniami planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) wymiar podany w metrach;
- 5) pas technologiczny istniejącej linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 6) pas technologiczny projektowanej linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 7) obszar zakazu budowy nowych obiektów budowlanych;
- 8) określenie przeznaczenia terenów, zgodnie z §5.

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

- 1) obszar zakazu budowy nowych obiektów budowlanych wynikający z ustaleń aktów prawa miejscowego dotyczących ochrony przyrody (związany z pasem szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych);
- 2) obszar występowania zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych, które objęte są ochroną na podstawie przepisów odrębnych dotyczących obszaru chronionego krajobrazu;
- 3) granica występowania obszarów wodno-błotnych, które objęte są ochroną na podstawie przepisów odrębnych dotyczących obszaru chronionego krajobrazu.

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

- 1) proponowany podział;
- 2) granica obszaru występowania gleb pochodzenia organicznego;
- 3) opis kategorii i numeru ewidencyjnego drogi.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem **MNW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony symbolem **MNW-U**;
- 3) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **US**;
- 4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **KR**;
- 5) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem **KP**;
- 6) teren infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem **I**;
- 7) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem **IE**;
- 8) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczony symbolem **RZP**;
- 9) teren lasu, oznaczony symbolem **L**;
- 10) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem **ZN**;
- 11) teren plaży, oznaczony symbolem **ZB**.

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

- 1) w granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub rewaloryzacji w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w §19 – §35.

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

- 1) dopuszczalne poziomy natężenia pola elektrycznego, pola magnetycznego – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) poziom hałasu w środowisku:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MNW należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem MNW-U należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem US należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 3) w zakresie odnawialnych źródeł energii dopuszcza się realizację, innych niż elektrownie wiatrowe i innych niż wolnostojące, urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – energię promieniowania słonecznego, zgodnie z przepisami prawa;
- 4) na terenie oznaczonym symbolem 1RZP ustala się maksymalną obsadę budynku inwentarskiego – poniżej 40 DJP;
- 5) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego;
- 6) w granicach obszaru, o którym mowa w pkt 5 obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody, w tym:
 - a) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

- b) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych,
 - c) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
 - d) zakaz likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych,
 - e) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, wraz z wyjątkami określonymi w prawie miejscowym dotyczącym Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego;
- 7) przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów i ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) na obszarze objętym planem miejscowym istnieje możliwość wycinki oraz usunięcia zadrzewień i zakrzewień w zakresie pozwalającym na realizację oraz właściwe utrzymanie inwestycji linii elektroenergetycznej 110 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. 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:
 - a) dopuszcza się stosowanie: metalu, tynku, betonu architektonicznego, szkła,
 - b) zaleca się stosowanie materiałów tradycyjnych (drewna, kamienia, cegły);
- 3) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji budynków i ich pokryć dachowych.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym nie 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.

§ 10. 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) do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone symbolami 1US, 1ZB i ustala się następujące wymagania:
 - a) nakazuje się dostosowanie budynków i zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych,
 - b) pozostałe wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zawarto w ustaleniach szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolami 1US, 1ZB.

§ 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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego;
- 2) na obszarze wymienionym w pkt 1 obowiązują ustalenia §7;
- 3) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych;

4) na dzień uchwalenia planu miejscowego w planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych oraz nie wykonano audytu krajobrazowego.

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

- 0) w planie miejscowym nie wyznacza się obszarów do objęcia scalaniem i podziałem nieruchomości;
- 1) w przypadku wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustala się następujące zasady:
- a) dla terenów oznaczonych symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 12MNW, 15MNW:
- minimalna powierzchnia działki: 1 000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 16,0 m,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 45^\circ$,
- b) dla terenów oznaczonych symbolami 4MNW, 5MNW:
- minimalna powierzchnia działki: 800 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 16,0 m,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 45^\circ$,
- c) dla terenów oznaczonych symbolami 9MNW, 10MNW, 11MNW, 13MNW, 14MNW:
- minimalna powierzchnia działki: 600 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 16,0 m,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 45^\circ$,
- d) dla terenów oznaczonych symbolami 1MNW-U:
- minimalna powierzchnia działki: 1 000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 45^\circ$,
- e) dla terenu oznaczonego symbolem 1US:
- minimalna powierzchnia działki: 3 000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 45^\circ$,
- f) dla terenu oznaczonego symbolem 1ZB:
- minimalna powierzchnia działki: 7 000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 40,0 m,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 45^\circ$.

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

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się budowę, przebudowę i remont istniejącej i projektowanej linii elektroenergetycznej 110 kV w granicach pasów technologicznych linii elektroenergetycznych 110 kV, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 2) na obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się budowę, przebudowę i remont sieci infrastruktury technicznej i związanych z nimi obiektów budowlanych i urządzeń, obsługujących tereny objęte planem miejscowym w zakresie ustalonego w nim przeznaczenia terenu w sposób niekolidujący z tym przeznaczeniem oraz nie generującym nowego przeznaczenia terenu w związku z realizacją tejże infrastruktury, z zachowaniem przepisów odrębnych i ustaleń planu miejscowego;

- 3) sieci, obiekty budowlane i urządzenia, o których mowa w pkt 2, należy lokalizować w granicach terenów oznaczonych symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 1KP, 1IE, 1I, 2ZN oraz pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny a wyznaczonymi w części graficznej planu miejscowego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 4) zasady określone w pkt 3 nie dotyczą przyłączy oraz elementów bezpośrednio związanych z funkcjonowaniem obiektów budowlanych na działce budowlanej;
- 5) istniejące sieci infrastruktury technicznej i związane z nimi budowle i urządzenia mogą podlegać przebudowie i rozbudowie zgodnie ustaleniami określonymi w planie miejscowym;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:)zaopatrzenie w wodę:
 - z sieci wodociągowej,
 - dopuszcza się realizację ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi,a) odprowadzenie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wody opadowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) w zakresie telekomunikacji ustala się: z kablowej i bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej,
 - e) zaopatrzenie w ciepło:
 - z sieci ciepłowniczej,
 - ze źródeł indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne oraz zasady zawarte w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Ełk;
- 8) obsługa komunikacyjna terenów zgodnie z §19-§26, §29-§31, §35;
- 9) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MNW: minimum 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem MNW-U:
 - minimum 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - minimum 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego,
 - minimum 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni sprzedaży obiektu handlowego,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem US: minimum 0,2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem RZP: minimum 0,5 miejsca do parkowania na 1 zatrudnionego,
 - e) wynikające z obliczeń ułamki miejsc do parkowania zaokrągla się w górę do liczby całkowitej,
 - f) miejsca do parkowania należy realizować w obrębie nieruchomości, na której znajduje się budynek, dla którego muszą być zapewnione miejsca do parkowania,
 - g) za miejsca do parkowania należy rozumieć również miejsce w garażu i na jego podjeździe,
 - h) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla terenów oznaczonych symbolami MNW-U, US:
 - 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.

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

- 1) w części graficznej planu miejscowego, wzdłuż istniejącej i projektowanej linii elektroenergetycznej 110 kV, wyznaczono pasy technologiczne linii elektroenergetycznych 110 kV;
- 2) zagospodarowanie w obszarze pasów technologicznych linii elektroenergetycznych 110 kV oraz jej sąsiedztwie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w pasach technologicznych linii elektroenergetycznych 110 kV obowiązuje zakaz nasadzeń i utrzymywania: zadrzewień, zakrzewień i roślinności o wysokości powyżej 3,0 m nad poziomem terenu;
- 4) pasy technologiczne linii elektroenergetycznych 110 kV przestają obowiązywać po ich likwidacji lub skablowaniu;
- 5) zasady lokalizowania i oznakowania przeszkód lotniczych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) na terenach oznaczonych symbolami 1ZN, 3ZN obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych;
- 7) na terenach oznaczonych symbolami 1I, 1IE, 1L, 2L, 3L, 4L, 2ZN obowiązuje zakaz lokalizowania budynków;
- 8) na terenie oznaczonym symbolem 1RZP obowiązuje zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych.

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

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

- 1) 30% - dla terenów oznaczonych symbolami MNW, MNW-U;
- 2) 0,1% - dla terenów oznaczonych symbolami US, KR, KP, I, IE, RZP, L, ZN, ZB.

§ 18. W planie miejscowym określono granice terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonej w „Planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego”: pod nazwą „Modernizacja linii 110 kV Ełk1 – Ełk2 - Olecko na dwutorową” – stanowią granice pasa technologicznego projektowanej linii elektroenergetycznej 110 kV.

Rozdział 3. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1MNW (pow. ok. 2,9202 ha), 2MNW (pow. ok. 0,8723 ha), 6MNW (pow. ok. 0,6663 ha), 7MNW (pow. ok. 0,6710 ha), 8MNW (pow. ok. 1,0627 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) teren oznaczony symbolem 1MNW zlokalizowany jest częściowo na glebach pochodzenia organicznego;
- 3) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych, wiat, altan;
- 4) na terenie oznaczonym symbolem 7MNW:
 - a) dopuszcza się przebieg przewodów i konstrukcji wsporczych linii elektroenergetycznych 110 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w granicach pasów technologicznych linii elektroenergetycznych 110 kV obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określone w §15;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych: dwie, w tym druga stanowiąca poddasze użytkowe,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: jedna,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: 11,0 m,

- dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: 6,0 m,
 - dla obiektów budowlanych związanych z liniami elektroenergetycznymi 110 kV lokalizowanymi w granicach pasów technologicznych linii elektroenergetycznych 110 kV: 50,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: 6,0 m,
- c) dopuszcza się podpiwniczenie budynku,
- d) geometria i pokrycie dachów:
- dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30° – 50°,
 - pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachą lub blachodachówką w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, szarym, grafitowym lub czarnym;
- 6) zasady zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,02,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1 000 m²,
 - g) miejsca do parkowania zgodnie z §14;
- 7) obsługa komunikacyjna:
- a) terenu oznaczonego symbolem 1MNW: z dróg oznaczonych symbolami 1KR, 2KR, 4KR,
 - b) terenu oznaczonego symbolem 2MNW: z dróg oznaczonych symbolami 1KR, 3KR,
 - c) terenu oznaczonego symbolem 6MNW: z dróg oznaczonych symbolami 1KR, 8KR oraz drogi zlokalizowanej poza granicami planu miejscowego,
 - d) terenu oznaczonego symbolem 7MNW: z dróg oznaczonych symbolami 1KR, 8KR, 9KR,
 - e) terenu oznaczonego symbolem 8MNW: z dróg oznaczonych symbolami 1KR, 9KR, 10KR;
- 8) tereny zlokalizowane są w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego – obowiązują zasady określone w §7.
- § 20.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **3MNW** (pow. ok. 0,1141 ha):
- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych, wiat, altan;
 - 3) dopuszcza się przebieg przewodów i konstrukcji wsporczych linii elektroenergetycznych 110 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) w granicach pasów technologicznych linii elektroenergetycznych 110 kV obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określone w §15;
 - 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych: dwie, w tym druga stanowiąca poddasze użytkowe,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: jedna,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: 11,0 m,

- dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: 6,0 m,
 - dla obiektów budowlanych związanych z liniami elektroenergetycznymi 110 kV lokalizowanymi w granicach pasów technologicznych linii elektroenergetycznych 110 kV: 50,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: 6,0 m,
- c) dopuszcza się podpiwniczenie budynku,
- d) geometria i pokrycie dachów:
- dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 10° – 50°,
 - pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachą lub blachodachówką w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, szarym, grafitowym lub czarnym;
- 6) zasady zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1 000 m²,
 - g) miejsca do parkowania zgodnie z §14;
- 7) obsługa komunikacyjna: z drogi oznaczonej symbolem 6KR;
- 8) teren zlokalizowany jest w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego – obowiązują zasady określone w §7.

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **4MNW** (pow. ok. 0,5555 ha), **5MNW** (pow. ok. 0,2880 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych, wiat, altan;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem 5MNW:
 - a) dopuszcza się przebieg przewodów i konstrukcji wsporczych linii elektroenergetycznych 110 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w granicach pasów technologicznych linii elektroenergetycznych 110 kV obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określone w §15;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych: dwie, w tym druga stanowiąca poddasze użytkowe,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: jedna,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: 11,0 m,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: 6,0 m,
 - dla obiektów budowlanych związanych z liniami elektroenergetycznymi 110 kV lokalizowanymi w granicach pasów technologicznych linii elektroenergetycznych 110 kV: 50,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: 6,0 m,

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynku,

d) geometria i pokrycie dachów:

- dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30° – 50°,
- pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachą lub blachodachówką w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, szarym, grafitowym lub czarnym;

5) zasady zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
- b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
- c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05,
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 800 m²,
- g) miejsca do parkowania zgodnie z §14;

6) obsługa komunikacyjna:

- a) terenu oznaczonego symbolem 4MNW: z dróg oznaczonych symbolami 1KR, 5KR, 6KR,
- b) terenu oznaczonego symbolem 5MNW: z dróg oznaczonych symbolami 1KR, 3KR;

7) tereny zlokalizowane są w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego – obowiązują zasady określone w §7.

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **9MNW** (pow. ok. 0,5283 ha), **10MNW** (pow. ok. 0,6498 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych, wiat, altan;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy tej lub bezpośrednio przy tej granicy, z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, ustaleń planu miejscowego oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych w części graficznej planu miejscowego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych: dwie, w tym druga stanowiąca poddasze użytkowe,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: jedna,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: 11,0 m,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: 6,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: 6,0 m,
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynku,
 - d) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30° – 50°,
 - pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachą lub blachodachówką w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, szarym, grafitowym lub czarnym;

5) zasady zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
- b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
- c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05,
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 600 m²,
- g) miejsca do parkowania zgodnie z §14;

6) obsługa komunikacyjna:

- a) terenu oznaczonego symbolem 9MNW: z dróg oznaczonych symbolami 1KR, 11KR,
- b) terenu oznaczonego symbolem 10MNW: z dróg oznaczonych symbolami 4KR, 11KR;

7) tereny zlokalizowane są w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego – obowiązują zasady określone w §7.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **11MNW** (pow. ok. 0,2868 ha), **13MNW** (pow. ok. 0,1420 ha), **14MNW** (pow. ok. 0,2344 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych, wiat, altan;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych: dwie, w tym druga stanowiąca poddasze użytkowe,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: jedna,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: 11,0 m,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: 6,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: 6,0 m,
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynku,
 - d) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30° – 50°,
 - pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachą lub blachodachówką w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, szarym, grafitowym lub czarnym;

4) zasady zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
- b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
- c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05,
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 600 m²,
- g) miejsca do parkowania zgodnie z §14;

5) obsługa komunikacyjna:

- a) terenu oznaczonego symbolem 11MNW: z drogi oznaczonej symbolem 13KR,
 - b) terenów oznaczonych symbolami 13MNW, 14MNW: z dróg oznaczonych symbolami 12KR, 13KR;
- 6) tereny zlokalizowane są w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego – obowiązują zasady określone w §7.

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **12MNW** (pow. ok. 0,2179 ha), **15MNW** (pow. ok. 0,7240 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych, wiat, altan;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem 12MNW:
 - a) dopuszcza się przebieg przewodów i konstrukcji wsporczych linii elektroenergetycznych 110 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w granicach pasów technologicznych linii elektroenergetycznych 110 kV obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określone w §15;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych: dwie, w tym druga stanowiąca poddasze użytkowe,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: jedna,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: 11,0 m,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: 6,0 m,
 - dla obiektów budowlanych związanych z liniami elektroenergetycznymi 110 kV lokalizowanymi w granicach pasów technologicznych linii elektroenergetycznych 110 kV: 50,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: 6,0 m,
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynku,
 - d) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30° – 50°,
 - pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachą lub blachodachówką w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, szarym, grafitowym lub czarnym;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,03,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1 000 m²,
 - g) miejsca do parkowania zgodnie z §14;
- 6) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu oznaczonego symbolem 12MNW: z drogi oznaczonej symbolem 13KR,

b) terenu oznaczonego symbolem 15MNW: z drogi oznaczonej symbolem 12KR;

7) tereny zlokalizowane są w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego – obowiązują zasady określone w §7.

§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1MNW-U (pow. ok. 0,1613 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 2) przeznaczenie wykluczane:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren usług rzemieślniczych;
- 3) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
 - a) wyłącznie usług nieuciążliwych,
 - b) budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych, wiat, altan;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych: dwie, w tym druga stanowiąca poddasze użytkowe,
 - dla budynków usługowych, gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: jedna,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: 11,0 m,
 - dla budynków usługowych: 7,0 m,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: 6,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: 6,0 m,
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynku,
 - d) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30° – 50°,
 - pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachą lub blachodachówką w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, szarym, grafitowym lub czarnym;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,03,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1 000 m²,
 - g) miejsca do parkowania zgodnie z §14;
- 6) obsługa komunikacyjna: z drogi oznaczonej symbolem 1KR;
- 7) teren zlokalizowany jest w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego – obowiązują zasady określone w §7.

§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1US (pow. ok. 0,7403 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług sportu i rekreacji;

- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację boisk, placów zabaw, wiat, altan i innych obiektów związanych z funkcjonowaniem terenu sportu i rekreacji;
- 3) dopuszcza się przebieg przewodów i konstrukcji wsporczych linii elektroenergetycznych 110 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w granicach pasów technologicznych linii elektroenergetycznych 110 kV obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określone w §15;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: jedna,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla obiektów budowlanych związanych z liniami elektroenergetycznymi 110 kV lokalizowanymi w granicach pasów technologicznych linii elektroenergetycznych 110 kV: 50,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: 7,0 m,
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynku,
 - d) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30° – 50°,
 - pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachą lub blachodachówką w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, szarym, grafitowym lub czarnym;
- 6) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 3 000 m²,
 - g) miejsca do parkowania zgodnie z §14;
- 7) obsługa komunikacyjna: z dróg oznaczonych symbolami 12KR, 13KR;
- 8) teren zlokalizowany jest w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego – obowiązują zasady określone w §7.

§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1KR** (pow. ok. 0,5636 ha), **2KR** (pow. ok. 0,0427 ha), **3KR** (pow. ok. 0,0942 ha), **4KR** (pow. ok. 0,0142 ha), **5KR** (pow. ok. 0,0246 ha), **6KR** (pow. ok. 0,1098 ha), **7KR** (pow. ok. 0,0264 ha), **8KR** (pow. ok. 0,1669 ha), **9KR** (pow. ok. 0,2839 ha), **10KR** (pow. ok. 0,0372 ha), **11KR** (pow. ok. 0,1620 ha), **12KR** (pow. ok. 0,2490 ha), **13KR** (pow. ok. 0,1629 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami 1KR, 3KR, 5KR, 6KR, 7KR, 9KR, 12KR i 13KR:
 - a) dopuszcza się przebieg przewodów i konstrukcji wsporczych linii elektroenergetycznych 110 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w granicach pasów technologicznych linii elektroenergetycznych 110 kV obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określone w §15;
- 3) teren oznaczony symbolem 2KR zlokalizowany jest częściowo na glebach pochodzenia organicznego;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla obiektów budowlanych związanych z liniami elektroenergetycznymi 110 kV lokalizowanymi w granicach pasów technologicznych linii elektroenergetycznych 110 kV: 50,0 m,

- b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 12,0 m;
- 5) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla dróg oznaczonych symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) dla drogi oznaczonej symbolem 12KR: 9,0 m wraz z placem do zawracania o wymiarach 12,0 m x 12,0 m oraz poszerzeniem w miejscu włączenia do drogi zlokalizowanej poza granicami planu miejscowego,
 - c) dla drogi oznaczonej symbolem 13KR: 9,0 m wraz z poszerzeniami w miejscach włączenia do drogi oznaczonej symbolem 12KR oraz drogi zlokalizowanej poza granicami planu miejscowego;
- 6) tereny zlokalizowane są w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego – obowiązują zasady określone w §7.

§ 28. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1KP** (pow. ok. 0,0792 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) dopuszcza się przebieg przewodów i konstrukcji wsporczych linii elektroenergetycznych 110 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) w granicach pasów technologicznych linii elektroenergetycznych 110 kV obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określone w §15;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla obiektów budowlanych związanych z liniami elektroenergetycznymi 110 kV lokalizowanymi w granicach pasów technologicznych linii elektroenergetycznych 110 kV: 50,0 m,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 12,0 m;
- 5) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 6) teren zlokalizowany jest w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego – obowiązują zasady określone w §7.

§ 29. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1I** (pow. ok. 0,0483 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren infrastruktury technicznej;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizowania budynków;
- 3) dopuszcza się przebieg przewodów i konstrukcji wsporczych linii elektroenergetycznych 110 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w granicach pasów technologicznych linii elektroenergetycznych 110 kV obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określone w §15;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla obiektów budowlanych związanych z liniami elektroenergetycznymi 110 kV lokalizowanymi w granicach pasów technologicznych linii elektroenergetycznych 110 kV: 50,0 m,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 7,0 m;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 7) obsługa komunikacyjna: z dróg oznaczonych symbolami 5KR, 6KR;
- 8) teren zlokalizowany jest w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego – obowiązują zasady określone w §7.

§ 30. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1IE** (pow. ok. 0,1156 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren elektroenergetyki;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizowania budynków;
- 3) teren lokalizacji linii elektroenergetycznej 110 kV, w szczególności: konstrukcji wsporczych i przewodów elektroenergetycznych, infrastruktury towarzyszącej;

- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 50,0 m;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 6) w granicach pasów technologicznych linii elektroenergetycznych 110 kV obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określone w §15;
- 7) obsługa komunikacyjna: z drogi oznaczonej symbolem 6KR;
- 8) teren zlokalizowany jest w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego – obowiązują zasady określone w §7.

§ 31. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1RZP** (pow. ok. 0,8284 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych;
- 3) dopuszcza się przebieg przewodów i konstrukcji wsporczych linii elektroenergetycznych 110 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w granicach pasów technologicznych linii elektroenergetycznych 110 kV obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określone w §15;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: dwie, w tym druga stanowiąca poddasze użytkowe,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych, inwentarskich: 11,0 m,
 - dla obiektów budowlanych związanych z liniami elektroenergetycznymi 110 kV lokalizowanymi w granicach pasów technologicznych linii elektroenergetycznych 110 kV: 50,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: 12,0 m,
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynku,
 - d) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 25° – 50°,
 - pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachą lub blachodachówką w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, szarym, grafitowym lub czarnym;
- 6) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,005,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%,
 - f) miejsca do parkowania zgodnie z §14;
- 7) obsługa komunikacyjna: z dróg oznaczonych symbolami 6KR, 7KR;
- 8) teren zlokalizowany jest w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego – obowiązują zasady określone w §7.

§ 32. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolem **1L** (pow. ok. 1,3979 ha), **2L** (pow. ok. 0,0410 ha), **3L** (pow. ok. 0,5457 ha), **4L** (pow. ok. 0,0449 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren lasu;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) utrzymać w dotychczasowym użytkowaniu,
 - b) obowiązuje zakaz lokalizowania budynków,
 - c) pozostałe zasady zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym ustawą o lasach;
- 3) tereny zlokalizowane są w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego – obowiązują zasady określone w §7.

§ 33. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolem **1ZN** (pow. ok. 0,3032 ha), **3ZN** (pow. ok. 0,8213 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni naturalnej;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych;
- 3) teren występowania zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych;
- 4) tereny zlokalizowane są w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego – obowiązują zasady określone w §7.

§ 34. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **2ZN** (pow. ok. 0,0777 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni naturalnej;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizowania budynków;
- 3) dopuszcza się przebieg przewodów i konstrukcji wsporczych linii elektroenergetycznych 110 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w granicach pasów technologicznych linii elektroenergetycznych 110 kV obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określone w §15;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla obiektów budowlanych związanych z liniami elektroenergetycznymi 110 kV lokalizowanymi w granicach pasów technologicznych linii elektroenergetycznych 110 kV: 50,0 m,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 7,0 m;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%;
- 7) tereny zlokalizowane są w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego – obowiązują zasady określone w §7.

§ 35. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1ZB** (pow. ok. 1,3734 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren plaży;
- 2) w ramach przeznaczenia dopuszcza się realizację:
 - a) obiektów budowlanych niezbędnych do pełnienia funkcji plaży, kąpieliska i przystani wraz z niezbędną do tego celu infrastrukturą, w ramach dostępu do wód publicznych,
 - b) w ramach obiektów wymienionych w lit. a), dopuszczalne obiekty (w tym tymczasowe) stanowią budynki sanitarne dla korzystających z plaży, kąpieliska i przystani o parametrach określonych w pkt 3;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: jedna,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 7,0 m,
 - c) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 10° – 50°,
 - główne połacie dachu symetryczne,
 - pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachą lub blachodachówką w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, szarym, grafitowym lub czarnym;

4) zasady zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
- b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05,
- c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001,
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 5%,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 7 000 m²,
- g) miejsca do parkowania zgodnie z §14;

5) obsługa komunikacyjna: z drogi oznaczonej symbolem 4KR;

6) teren zlokalizowany jest w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego – obowiązują zasady określone w §7.

Rozdział 4.
PRZEPISY KOŃCOWE

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

- 1) Uchwała Nr XXXIII/221/98 Rady Gminy Ełk z dnia 18 czerwca 1998 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy jednorodzinnej na działkach nr 23, 25/1, 26, 27, 28 i 104 we wsi Chruściele (Dz. Urz. Woj. Suwalskiego nr 46 z 28 lipca 1998 r., poz. 244);
- 2) Uchwała Nr XXIV/216/2004 Rady Gminy Ełk z dnia 23 listopada 2004 w sprawie uchwalenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego we wsi Chruściele (Dz. Urz. Woj. warmińsko-mazurskiego nr 196 z 2004 r., poz. 2818);
- 3) Uchwała Nr VIII/50/2007 Rady Gminy Ełk z dnia 26 lutego 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nad Jeziorem Szarek, położonego w obrębie Chruściele, Gmina Ełk (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego nr 56 z 24 kwietnia 2007 r., poz. 910);
- 4) Uchwała Nr XXVII/170/2020 Rady Gminy Ełk z dnia 30 kwietnia 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębach ewidencyjnych Przytuły, Straduny, Oracze, Siedliska, Konieczki, POHZ Ełk, Chruściele, Barany, Małeczewo, Nowa Wieś Ełcka (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 16 czerwca 2020 r., poz. 2636).

§ 37. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ełk.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Ełk

Bogdan Jurczyk

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr II/22/2024
Rady Gminy Elk
z dnia 24 maja 2024 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W GMINIE ELK, W OBRĘBIE CHRUŚCIELE, ZWANY „OSIEDLE SZAREK”



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr II/22/2024
Rady Gminy Ełk

z dnia 24 maja 2024 r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie
Chruściele, zwanego „Osiedle Szarek”**

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.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Gminy Ełk postanawia, co następuje:

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Chruściele, zwanego „Osiedle Szarek”, do sporządzenia którego przystąpiono Uchwałą Nr LXXI/548/2023 Rady Gminy Ełk z dnia 27 lutego 2023 r. **wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 16 lutego 2024 r. do 8 marca 2024 r.** Zgodnie z terminem, określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy, termin składania uwag upłynął odpowiednio w dniu **22 marca 2024 r.** Do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego złożono trzy uwagi na dyskusji publicznej oraz wpłynęło jedenaście pism z uwagami.
2. Projekt **ponownie wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 16 kwietnia 2024 r. do 7 maja 2024 r.** Zgodnie z terminem, określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy, termin składania uwag upłynął odpowiednio w dniu **21 maja 2024 r.** Do ponownie wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wniesiono uwag.
3. Tabela nr 1 stanowi Rozstrzygnięcie Rady Gminy Ełk w sprawie rozpatrzenia uwag, nieuwzględnionych przez Wójta, złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Chruściele, zwanego „Osiedle Szarek”.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY ELK W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG
ZŁOŻONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W GMINIE ELK, W OBRĘBIE
CHRUŚCIELE, ZWANEGO „OSIEDLE SZAREK”**

Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Oznaczenie nieruchomości, której uwaga dotyczy	Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi*		Uwagi/Uzasadnienie
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7
<p>21.03.2024 r. - 2 pisma z uwagami, - uwaga złożona za pomocą poczty elektronicznej</p> <p>22.03.2024 r. - 4 pisma z uwagami, - uwaga złożona za pomocą poczty elektronicznej, - uwaga złożona osobiście w Urzędzie Gminy</p>	8 osób fizycznych	Wnoszą o zmianę ustaleń §13 w zakresie minimalnej powierzchni działki dla terenów oznaczonych symbolami 11MNW, 13MNW, 14MNW - ustalenie 800 m ² .	Obszar w granicach planu miejscowego			Minimalna powierzchnia działki wskazana w §13 została ustalona analogicznie do minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej wskazanej w §23. Ww. powierzchnia jest zgodna z zaproponowanym w projekcie podziałem oraz harmonizuje z powierzchniami istniejących działek, zlokalizowanych w sąsiedztwie terenów oznaczonych symbolami 11MNW, 13MNW, 14MNW.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr II/22/2024
Rady Gminy Ełk

z dnia 24 maja 2024 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Gminy Ełk rozstrzyga, co następuje:

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609) 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 II/22/2024

Rady Gminy Ełk

z dnia 24 maja 2024 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

1 PODSTAWA PRAWNA

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

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

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

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

Przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) sporządzenie planu miejscowego zostało wszczęte i niezakończony. W gminie nie sporządzono dotąd planu ogólnego.

2 WSTĘP

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Chruściele, zwanym „Osiedle Szarek”.

Do opracowania planu miejscowego przystąpiono Uchwałą Nr LXXI/548/2023 Rady Gminy Ełk z dnia 27 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Chruściele, zwanego „Osiedle Szarek”.

Plan miejscowy obejmuje teren położony pomiędzy jeziorem Szarek i drogą powiatową nr 1864N (ul. Nowowiejska), którego powierzchnia wynosi ok. 18,5 ha. Od strony północnej obszar sąsiaduje z terenem leśnym oraz pensjonatem „Perła Mazur”. Południowo-zachodnia część obszaru przylega do terenu, dla

którego sporządzany jest plan miejscowy na podstawie Uchwały Nr LI/353/2021 Rady Gminy Ełk z dnia 26 listopada 2021 r. Ww. opracowanie przeznaczają teren pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Na obszarze objętym planem miejscowym w przeważającej części występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obszar ma dostęp do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej oraz telekomunikacyjnej. Na przedmiotowym terenie realizowana będzie inwestycja celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym pt. „Modernizacja linii 110 kV Ełk1 – Ełk2 - Olecko na dwutorową”.

Na przedmiotowym obszarze obowiązują następujące plany miejscowe:

- 1) Uchwała Nr XXXIII/221/98 Rady Gminy Ełk z dnia 18 czerwca 1998 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy jednorodzinnej na działkach nr 23, 25/1, 26, 27, 28 i 104 we wsi Chruściele (Dz. Urz. Woj. Suwalskiego nr 46 z 28 lipca 1998 r., poz. 244);
- 2) Uchwała Nr XXIV/216/2004 Rady Gminy Ełk z dnia 23 listopada 2004 w sprawie uchwalenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego we wsi Chruściele (Dz. Urz. Woj. warmińsko-mazurskiego nr 196 z 2004 r., poz. 2818);
- 3) Uchwała Nr VIII/50/2007 Rady Gminy Ełk z dnia 26 lutego 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nad Jeziorem Szarek, położonego w obrębie Chruściele, Gmina Ełk (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego nr 56 z 24 kwietnia 2007 r., poz. 910);
- 4) Uchwała Nr XXVII/170/2020 Rady Gminy Ełk z dnia 30 kwietnia 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębach ewidencyjnych Przytuły, Straduny, Oracze, Siedliska, Konieczki, POHZ Ełk, Chruściele, Barany, Maleczewo, Nowa Wieś Ełcka (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 16 czerwca 2020 r., poz. 2636).

Na pozostałej części obszaru, nieobjętej obowiązującymi planami miejscowymi, Wójt Gminy Ełk wydał kilka decyzji o ustaleniu warunków zabudowy m. in. na budowę budynku gospodarczego, budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

W planie miejscowym ustalono przeznaczenie pod:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem MNW (ok. 9,9333 ha);
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony symbolem MNW-U (ok. 0,1613 ha);
- 3) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US (ok. 0,7403 ha);
- 4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem KR (ok. 1,9374 ha);
- 5) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem KP (ok. 0,0792 ha);
- 6) teren infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem I (ok. 0,0483 ha);
- 7) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem IE (ok. 0,1156 ha);
- 8) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczony symbolem RZP (ok. 0,8284 ha);
- 9) teren lasu, oznaczony symbolem L (ok. 2,0295 ha);
- 10) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem ZN (ok. 1,2022 ha);
- 11) teren plaży, oznaczony symbolem ZB (ok. 1,3734 ha).

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem MNW ustalono m. in. na użytkach gruntowych: grunty orne klasy V i VI (ok. 2,8544 ha), grunty rolne zabudowane – grunty orne klasy VI (ok. 0,1189 ha), tereny mieszkaniowe (ok. 4,3007 ha), zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy (ok. 0,9959 ha).

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony symbolem MNW-U stanowią tereny mieszkaniowe (ok. 0,1613 ha).

Pod teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US przeznaczono pastwiska trwałe klasy V (ok. 0,7403 ha).

Teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem KR ustalono m. in. na użytkach gruntowych: grunty orne klasy V i VI (ok. 0,2423 ha), pastwiska trwałe klasy V (ok. 0,1197 ha), zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy (ok. 0,4327 ha) oraz drogi (ok. 1,1314 ha).

Teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem KP stanowią zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy (ok. 0,0064 ha) oraz drogi (ok. 0,0728 ha).

Pod teren infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem I przeznaczono zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy (ok. 0,0483 ha).

Teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem IE stanowią lasy (ok. 0,1156 ha).

Teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczony symbolem RZP ustalono na następujących użytkach gruntowych: grunty orne klasy VI (ok. 0,3743 ha), łąki trwałe klasy V (ok. 0,4177 ha), grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych - pastwiska trwałe klasy V (ok. 0,0030 ha), tereny mieszkaniowe (ok. 0,0334 ha).

Teren lasu, oznaczony symbolem L stanowią lasy (ok. 2,0295 ha).

Pod teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem ZN przeznaczono m. in. grunty orne klasy VI (ok. 0,3527 ha), pastwiska trwałe klasy V i VI (ok. 0,3020 ha), grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych - pastwiska trwałe klasy V i VI (ok. 0,4262 ha), nieużytki (ok. 0,0436 ha).

Teren plaży, oznaczony symbolem ZB ustalono m. in. na użytkach gruntowych: grunty orne klasy VI (ok. 0,9368 ha), pastwiska trwałe klasy V i VI (ok. 0,2981 ha), nieużytki (ok. 0,0891 ha), grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych - pastwiska trwałe klasy V (ok. 0,0047 ha).

Głównym celem sporządzenia planu miejscowego jest przeznaczenie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a także dostosowanie ustaleń obowiązujących planów miejscowych do aktualnych potrzeb oraz aktualnego stanu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk częściowo obszar objęty planem miejscowym znajduje się w strefie polityki przestrzennej „obszary wielofunkcyjnej zabudowy wsi”. Dla przedmiotowego obszaru preferowane jest „mieszkalnictwo i nieuciążliwe usługi” oraz „budownictwo letniskowe”. W związku z powyższym należy stwierdzić, że spełniony został wymóg art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

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

3.1 Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

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

3.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe

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

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

Projekt w §7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. W granicach planu miejscowego nie występują tereny górnicze, złoża kopalin ani obszary osuwania się mas ziemnych. Obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest 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 14 czerwca 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). Zgodnie z §5 ust. 1 pkt 8 ww. Uchwały na obszarze obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych. W dalszej części Uchwały wskazano odstępstwa od przedmiotowego zakazu.

Na obszarze objętym opracowaniem planu miejscowego występują cztery tereny, które są położone w odległości mniejszej niż ww. 100 m, dla których skorzystano z odstępstwa od powyższego zakazu. Uzasadnienie przedstawiono poniżej.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone symbolami 1MNW, 10MNW, dla których skorzystano z odstępstwa, zgodnie z którym zakaz „nie ma zastosowania do zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, w zakresie terenów przeznaczonych w tych planach pod zabudowę”.

Tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem 4KR oraz komunikacji pieszo-rowerowej oznaczony symbolem 1KP, dla których skorzystano z odstępstwa, zgodnie z którym zakaz „nie dotyczy ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały”.

Teren plaży oznaczony symbolem 1ZB, dla którego skorzystano z odstępstwa dotyczącego „lokalizowania obiektów budowlanych niezbędnych do pełnienia funkcji plaż, kąpielisk i przystani na wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenach dostępu do wód publicznych oraz realizacji infrastruktury technicznej na potrzeby tych terenów”.

W granicach planu miejscowego występują grunty leśne, które są chronione na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82). Część terenów położonych na ww. gruntach posiada przeznaczenie nieleśne, ponieważ zgody uzyskano w poprzednich procedurach planistycznych. W 2004 r. Wojewoda Warmińsko-Mazurski wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne 0,21 ha gruntów leśny niestanowiących własności Skarbu Państwa (RR-VIII-6112/13/04 - z 26 sierpnia 2004 r.). W 2020 r. Minister Klimatu wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne 0,6188 ha gruntów leśny będących własnością Skarbu Państwa (DL-NL.4130.79.2019.KB(AP) - z 6 lutego 2020 r.). Przeznaczenie pozostałych gruntów leśnych, które nie zostały objęte ww. zgodami, w projekcie planu miejscowego to „L – teren lasu”. W związku z powyższym nie występują przesłanki do ubiegania się o stosowne zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Na terenach objętych planem miejscowym nie występują grunty rolne klas I-III, które są chronione ww. ustawą.

3.4 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Projekt planu miejscowego w §9 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej. Na obszarze objętym planem miejscowym nie 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 (t.j. 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 (Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Straż Graniczna).

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

W §10 wskazano, że do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone symbolami: 1US, 1ZB. Nakazano „*dostosowanie budynków i zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych*”.

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

3.6 Walory ekonomiczne przestrzeni

Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany.

W ustaleniach szczegółowych przedmiotowego projektu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni.

3.7 Prawo własności

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

3.8 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

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

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

3.9 Potrzeby interesu publicznego

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

Do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone symbolami: 1US, 1ZB. Nakazano „*dostosowanie budynków i zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych*”.

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

Projekt planu miejscowego w §14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Obsługę telekomunikacyjną ustalono poprzez kablową i bezprzewodową sieć telekomunikacyjną 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 kwietniu 2023 r. obwieścił o podjęciu Uchwały Nr LXXI/548/2023 Rady Gminy Ełk z dnia 27 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Chruściele, zwanego „Osiedle Szarek”. Poinformował o możliwości składania wniosków do planu miejscowego, formie składania wniosków, informacjach, jakie zawierać powinny wnioski oraz terminie, w jakim można je składać. W wyznaczonym terminie wpłynęło jedenaście wniosków od mieszkańców. W większości pism treści wniosków były takie same. Pisma dotyczyły m. in.:

- 1) zmiany nazwy planu miejscowego w zakresie zwrotu „Osiedle Szarek” – wniosek nie został uwzględniony, ponieważ nazwę planu miejscowego ustalono zgodnie z nazwą podaną w uchwale w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego. W nazwie planu miejscowego wskazano, że teren jest położony w obrębie Chruściele;
- 2) zachowania przeznaczenia pod teren sportu i rekreacji na działce nr 22, obręb Chruściele – wniosek został uwzględniony;
- 3) zachowania przeznaczenia pod teren rekreacyjny – plażę gminną (bez możliwości zabudowy) na działce nr 170/88, obręb Chruściele – wniosek został uwzględniony w zakresie przeznaczenia pod teren rekreacyjny – plażę;
- 4) zachowania ciągu pieszo-rowerowego na działce nr 170/73, obręb Chruściele – wniosek został uwzględniony;
- 5) zachowania dla działek przeznaczonych pod zabudowę ustaleń wynikających z obowiązujących planów miejscowych (Uchwała Nr XXIV/216/2004 z dnia 23 listopada 2004 r. oraz Uchwała Nr VIII/50/2007 z dnia 26 lutego 2007 r.) oraz ustalenie zasad nawiązujących do istniejącej zabudowy (tj. dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wysokość zabudowy nie większa niż dwie kondygnacje łącznie z poddaszem, nachylenie połaci dachowych pod kątek 45^o, dachy dwuspadowe lub wielospadowe) – wniosek został uwzględniony;
- 6) zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości minimum 70 m od jeziora Szarek ustalonej w obowiązującym planie miejscowym (Uchwała Nr XXIV/216/2004 z dnia 23 listopada 2004 r.) – wniosek został częściowo uwzględniony, ponieważ przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy został zaktualizowany, przy jednoczesnym zachowaniu odległości minimum 70 m od jeziora Szarek;
- 7) zachowania zabudowy wiejskiej – wniosek został uwzględniony;
- 8) przeznaczenia działek nr 19, 20, 22, obręb Chruściele, pod teren sportu i rekreacji – wniosek został uwzględniony w zakresie przeznaczenia działki nr 22, obręb Chruściele, pod teren sportu i rekreacji;
- 9) przeznaczenia działek nr 21/1, 21/2, 21/3, obręb Chruściele, pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o wysokości zabudowy nie większej niż 10 m – wniosek został uwzględniony w

- zakresie przeznaczenia działek nr 21/1, 21/2 oraz części działki nr 21/3, obręb Chruściele, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 10) przeznaczenia działki 170/79, obręb Chruściele, pod teren elektroenergetyki (związany z obsługą pasa technologicznego linii 110kV) z możliwością instalowania paneli fotowoltaicznych – wniosek nie został uwzględniony, ponieważ przedmiotowa działka została przeznaczona pod teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 11) utrzymania w projektowanym planie miejscowym dotychczasowych przeznaczeń – wniosek został częściowo uwzględniony, ponieważ przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego miało na celu m. in. dostosowanie ustaleń obowiązujących planów miejscowych do aktualnych potrzeb oraz aktualnego stanu, w związku z powyższym przeznaczenia niektórych terenów uległy zmianie;
 - 12) wprowadzenia zakazu projektowania dróg dojazdowych do nowych działek – wniosek nie został uwzględniony, ponieważ możliwe do realizacji tereny komunikacji drogowej wewnętrznej zostały przedstawione w części graficznej projektu planu miejscowego poprzez wydzielenie liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych symbolem KR.

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 16 lutego 2024 r. do 8 marca 2024 r.

W trakcie wyłożenia, w dniu 4 marca 2024 r. o godz. 12:00 odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. W dyskusji wzięło udział siedmiu mieszkańców, którzy złożyli łącznie trzy uwagi. Uwagi zostały odnotowane w protokole z dyskusji publicznej i dotyczyły:

- 1) przedłużenia ciągu komunikacji pieszo-rowerowej poprzez drogi oznaczone symbolami 8KR i 9KR – uwaga została uwzględniona;
- 2) zmiany ustalenia zawartego w §23 pkt 5 lit. a) – usunięcie obsługi komunikacyjnej terenu oznaczonego symbolem 11MNW z drogi oznaczonej symbolem 8KR – uwaga została uwzględniona;
- 3) zmiany ustalenia zawartego w §24 pkt 6 lit. a) – usunięcie obsługi komunikacyjnej terenu oznaczonego symbolem 12MNW z drogi oznaczonej symbolem 9KR – uwaga została uwzględniona.

Termin na składanie uwag upłynął 22 marca 2024 r. Mieszkańcy mieli możliwość składania uwag w formie pisemnej bądź elektronicznej. Wpłynęło jedenaście pism z uwagi. W większości pism treści uwag były takie same.

W pismach postulowano o:

- 1) zachowanie jednego ciągu komunikacji pieszo-rowerowej, poprzez połączenie ciągów oznaczonych symbolami 1KP i 2KP, nieprzecinanie go drogami oznaczonymi symbolami 8KR, 9KR i 11KR, a także analogiczne dostosowanie formy zapisu ustaleń §28 zgodnie z wprowadzonymi zmianami, tj. wskazanie ustaleń tylko dla jednego terenu oznaczonego symbolem KP – uwaga została uwzględniona;
- 2) usunięcie z ustaleń §23 pkt 5 lit. a) zapisu dotyczącego obsługi komunikacyjnej terenu oznaczonego symbolem 11MNW z drogi oznaczonej symbolem 8KR – uwaga została uwzględniona;
- 3) usunięcie z ustaleń §24 pkt 6 lit. a) zapisu dotyczącego obsługi komunikacyjnej terenu oznaczonego symbolem 12MNW z drogi oznaczonej symbolem 9KR – uwaga została uwzględniona;
- 4) zmianę ustaleń §13 w zakresie minimalnej powierzchni działki dla terenów oznaczonych symbolami 11MNW, 13MNW, 14MNW, tj. ustalenie 800 m² – uwaga nie została uwzględniona,

ponieważ minimalna powierzchnia działki wskazana w §13 została ustalona analogicznie do minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej wskazanej w §23. Ww. powierzchnia jest zgodna z zaproponowanym w projekcie podziałem oraz harmonizuje z powierzchniami istniejących działek, zlokalizowanych w sąsiedztwie terenów oznaczonych symbolami 11MNW, 13MNW, 14MNW.

W związku ze zmianami w projekcie Wójt poprzez obwieszczenie/ogłoszenie poinformował o ponownym 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 16 kwietnia 2024 r. do 7 maja 2024 r.

W trakcie wyłożenia, w dniu 24 kwietnia 2024 r. o godz. 10:00 odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. W dyskusji wziął udział jeden mieszkaniec.

Termin na składanie uwag upłynął 21 maja 2024 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 wpłynęło jedenaście wniosków od mieszkańców. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu wpłynęły trzy uwagi podczas dyskusji publicznej oraz jedenaście pism z uwagami. Zagadnienie omówiono szczegółowo w pkt 3.11 przedmiotowego opracowania.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają interes publiczny. W wyniku realizacji planowanej inwestycji Gmina może liczyć na wpływy w postaci np. podatku od nieruchomości. Ochrona interesów osób prywatnych została omówiona w punkcie 3.7 przedmiotowego opracowania.

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

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

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

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;**
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;**

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

Przystąpienie do prac nad projektem planu miejscowego nastąpiło po podjęciu przez Radę Gminy Ełk Uchwały Nr LXXI/548/2023 z dnia 27 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Chruściele, zwanego „Osiedle Szarek”.

W planie miejscowym ustalono zasady kształtowania zabudowy dla nowych terenów pod zabudowę oznaczonych symbolami: 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej).

Plan miejscowy obejmuje teren zlokalizowany w obrębie Chruściele, położony w sąsiedztwie jeziora Szarek. Jego powierzchnia wynosi ok. 18,5 ha. W chwili sporządzania planu miejscowego w centralnej części przedmiotowego obszaru rozwija się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

W miejscowości Chruściele funkcjonuje transport zbiorowy. Najbliższy przystanek autobusowy znajduje się przy drodze powiatowej nr 1864N (ul. Nowowiejska), do której przylega granica projektowanego planu miejscowego. Najbliższa stacja kolejowa zlokalizowana jest w Ełku i jest oddalona o ok. 3,0 km od obszaru objętego planem miejscowym. W Ełku znajduje się również dworzec kolejowy. W planie miejscowym zabezpieczono teren pod drogi oznaczone symbolem KR oraz ciąg pieszo-rowerowy oznaczony symbolem KP. W ich granicach możliwa będzie realizacja chodników, ścieżek rowerowych.

Sporządzenie planu miejscowego umożliwi rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w miejscowości Chruściele oraz ustalenie jednolitych zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy, które do czasu uchwalenia nowego planu miejscowego były zawarte w czterech różnych planach miejscowych.

Obszar objętym planem miejscowym ma dostęp do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej oraz telekomunikacyjnej. Dodatkowo przez przedmiotowy teren przebiega linia 110 kV Ełk1 – Ełk2 – Olecko, która będzie modernizowana na dwutorową.

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 jest obecnie w opracowaniu.

Ostatnia „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 załącznika graficznego nr 2 do ww. Analizy na analizowanym obszarze obowiązują trzy plany miejscowe:

- 1) Uchwała Nr XXXIII/221/98 Rady Gminy Ełk z dnia 18 czerwca 1998 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy jednorodzinnej na działkach nr 23, 25/1, 26, 27, 28 i 104 we wsi Chruściele (Dz. Urz. Woj. Suwałskiego nr 46 z 28 lipca 1998 r., poz. 244) – poz. 24 w wykazie obowiązujących planów (załącznik nr 1);
- 2) Uchwała Nr XXIV/216/2004 Rady Gminy Ełk z dnia 23 listopada 2004 w sprawie uchwalenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego we wsi Chruściele (Dz. Urz. Woj. warmińsko-mazurskiego nr 196 z 2004 r., poz. 2818) – poz. 49 w wykazie obowiązujących planów (załącznik nr 1);
- 3) Uchwała Nr VIII/50/2007 Rady Gminy Ełk z dnia 26 lutego 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nad Jeziorem Szarek, położonego w obrębie Chruściele, Gmina Ełk (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego nr 56 z 24 kwietnia 2007 r., poz. 910) – poz. 71 w wykazie obowiązujących planów (załącznik nr 1).

Analiza została uchwalona w 2018 r., a aktualnie dla przedmiotowego terenu obowiązuje również plan miejscowy przyjęty Uchwałą Nr XXVII/170/2020 z dnia 30 kwietnia 2020 r., dla którego w momencie sporządzania ww. Analizy, zgodnie z treścią załącznika nr 3, procedura była na etapie zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. W związku z powyższym na załączniku graficznym nr 6 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.

Dodatkowo, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 6 do ww. Analizy, dla części obszaru objętego planem miejscowym w 2010 r. podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Chruściele, gmina Ełk, stanowiącego działkę o nr ewid. 21 (Uchwała Nr LXXIII/589/2010 Rady Gminy Ełk z dnia 26 marca 2010 r.). Nie uchwalono planu miejscowego, do którego sporządzenia przystąpiono na podstawie ww. uchwały. W związku z powyższym w 2023 r. podjęto nową uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego dla przedmiotowego terenu (Uchwała Nr LXXI/548/2023 Rady Gminy Ełk z dnia 27 lutego 2023 r.).

W zakresie uwzględnienia uniwersalnego planowania w §10 wskazano, że do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone symbolami: 1US, 1ZB. Nakazano „*dostosowanie budynków i zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych*”.

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

5 WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

W wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gmina może liczyć na wpływy do budżetu np. w postaci podatku od nieruchomości.