



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia piątek, 19 lipca 2024 r.

Poz. 3497

### UCHWAŁA NR IV/41/2024 RADY GMINY EŁK

z dnia 27 czerwca 2024 r.

#### **w sprawie uchwalenia pierwszego etapu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Oracze, gmina Ełk, zwanego „ORACZE-WITYNY”**

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.), art. 67 ust. 3 pkt 2 i 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 LXVIII/514/2022 Rady Gminy Ełk z dnia 29 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w obrębie Oracze, gmina Ełk, zwanego „ORACZE WITYNY” zmienionej Uchwałą Rady Gminy Ełk Nr LXXX/615/2023 z dnia 29 września 2023 r. w sprawie zmiany uchwały nr LXVIII/514/2022 Rady Gminy Ełk z dnia 29 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w obrębie Oracze, gmina Ełk, zwanego „ORACZE WITYNY” i uchwałą Rady Gminy Ełk nr LXXXII/638/2023 z dnia 30 listopada 2023r. w sprawie zmiany uchwały nr LXVIII/514/2022 Rady Gminy Ełk z dnia 29 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w obrębie Oracze, gmina Ełk, zwanego „ORACZE WITYNY” 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 roku z późniejszymi zmianami, Rada Gminy uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1. PRZEPISY WSTĘPNE**

**§ 1.1.** Uchwala się pierwszy etap miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Oracze, gmina Ełk, zwanego „ORACZE-WITYNY”, zwany dalej planem.

2. Plan składa się z następujących elementów: a. tekstu planu, stanowiącego treść niniejszej uchwały, a. 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. Granice planu określono w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

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) **teren** – należy przez to rozumieć teren ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, jeśli z treści uchwały nie wynika inaczej;
- b) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w części graficznej planu miejscowego, poza którą nie może wykraczać żaden element budynku;
- 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) **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;
- e) **dach płaski**- dach o kacie nachylenia głównych połaci dachowych do 12°;
- f) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

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

### **§ 3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązujące:**

- 1) granica opracowania planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 4) wymiar podany w metrach,
- 5) oznaczenie przeznaczenia terenu, zgodnie z zapisem planu,
- 6) miejsce lokalizacji parku krajobrazowego w zespole dworko-folwarcznym wpisanego do gminnej ewidencji zabytków. 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 wielorodzinnej, oznaczone symbolem **MW**,
- 2) teren usług, oznaczony symbolem **U**,
- 3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **KR**,
- 4) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**,
- 5) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem **KDR**,
- 6) teren zieleni urządzonej wysokiej, oznaczony symbolem **ZPW**,
- 7) teren zieleni urządzonej niskiej, oznaczony symbolem **ZPN**,
- 8) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem **ZN**,
- 9) teren lasu, oznaczony symbolem, oznaczony symbolem **L**,

10) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony symbolem **RN**.

#### **§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) Na obszarze planu występują elementy zagospodarowania przestrzennego: grunty leśne, grunty rolne klasy III i park krajobrazowy w zespole dworsko-folwarcznym wpisany do gminnej ewidencji zabytków, które objęte są ochroną w zakresie i na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz odpowiednimi ustaleniami planu.
- 2) Pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy określonymi w rozdziale 3.

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

- 1) Teren objęty planem znajduje się poza granicami prawnych form ochrony przyrody, o których mowa w ustawie o ochronie przyrody.
- 2) Na terenie objętym planem, w granicach terenu 2L, znajduje się park krajobrazowy w zespole dworsko-folwarcznym, wpisany do gminnej ewidencji zabytków, w odniesieniu do którego mają zastosowanie przepisy odrębne.
- 3) W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w Rozdziale 3.
- 4) Dopuszczalne poziomy natężenia pola elektrycznego, pola magnetycznego oraz wartość progowa poziomu hałasu – zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5) W zakresie odnawialnych źródeł energii ustala się dopuszczenie realizacji, innych niż elektrownie wiatrowe i innych niż wolnostojące, urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie energii promieniowania słonecznego, zgodnie z przepisami prawa.
- 6) Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów i ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) Na obszarze objętym planem miejscowym możliwa jest realizacja wyłącznie usług nieuciążliwych.
- 8) Zakazuje się realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych.

#### **§ 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 budynków zaleca się stosowanie materiałów tradycyjnych (drewna, kamienia, cegły); dopuszcza się stosowanie metalu, betonu architektonicznego, szkła itp.
- 3) Zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji budynków i ich pokryć dachowych.
- 4) W odniesieniu do parku krajobrazowego w zespole dworsko-folwarcznym, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, zlokalizowanego w granicach terenu 2L, mają zastosowanie przepisy odrębne, dotyczące ochrony zabytków.

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

- 1) Na terenie objętym planem, w granicach terenu 2L, znajduje się park krajobrazowy w zespole dworsko-folwarcznym, wpisany do gminnej ewidencji zabytków, w odniesieniu do którego mają zastosowanie przepisy odrębne, dotyczące ochrony zabytków.
- 2) W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy rozdziale 3.

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

- 1) W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Elk nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznej.

- 2) Na obszarze objętym planem do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone symbolami 1KDR, 2KDR, 1KDL i 2KDL.
- 3) Nakazuje się dostosowanie obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

**§ 10. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu** zawarto w rozdziale 3.

**§ 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, ustala się następujące zasady:
  - a) minimalna powierzchnia działki dla terenów oznaczonych symbolami MW i U: 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki dla terenów oznaczonych symbolami MW i U: 40 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji  $\pm 45^\circ$ ,
  - d) zasad i warunków wymieniowych w pkt. a) - c) nie stosuje się do działek wydzielonych pod drogi oraz obiekty z zakresu infrastruktury technicznej.
- 3) Odstępuje się od ustalania zasad i warunków scalenia i podziału dla terenu 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 późn. zm.) 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 terenach oznaczonych symbolami 1L, 2L, 1ZN, 1ZPW, 1ZPN i 1RN obowiązuje zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem §14.
- 2) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia zapisano w rozdziale 3.

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

- 1) Na terenie objętym planem dopuszcza się budowę, przebudowę i remont sieci infrastruktury technicznej i związanych z nimi obiektów budowlanych i urządzeń, obsługujących tereny objęte planem w zakresie ustalonego w nim przeznaczenia terenu w sposób niekolidujący z tym przeznaczeniem oraz nie generującym nowego przeznaczenia terenu w związku z realizacją tejże infrastruktury, z zachowaniem przepisów odrębnych.
- 2) Sieci, obiekty budowlane i urządzenia, o których mowa w pkt 1, należy lokalizować:
  - a) w granicach terenów: 1KR, 2KR, 1KDL, 2KDL, 1KDR, 2KDR,
  - b) w granicach terenu 1MW pomiędzy linią rozgraniczającą ten teren a linią zabudowy, wyznaczoną od strony terenu 1KR,

- c) w granicach terenu 1U pomiędzy liniami rozgraniczającymi ten teren a liniami zabudowy, wyznaczonymi: od strony terenu 1KR, od strony terenu 1KDL, od strony terenu 1KDR oraz od strony terenu 2KDR.
- 3) Zasady określone w pkt 2 nie dotyczą przyłączy oraz elementów bezpośrednio związanych z funkcjonowaniem obiektów budowlanych na działce budowlanej.
- 4) W technicznie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację nowych sieci: elektroenergetycznych, wodociągowych i kanalizacji sanitarnej, służących zaopatrzeniu rolnictwa i mieszkańców wsi w granicach terenów oznaczonych symbolami 1ZN, 1ZPW, 1ZPN i 1RN w przypadku gdy lokalizacja tych sieci nie ogranicza realizacji przeznaczenia terenu i nie narusza przepisów odrębnych.
- 5) Istniejące sieci infrastruktury technicznej i związane z nimi obiekty budowlane i urządzenia mogą podlegać przebudowie i rozbudowie zgodnie z ustaleniami określonymi w planie miejscowym.
- 6) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej,
  - b) odprowadzenie ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - 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.
- 7) W zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne oraz zasady zawarte w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Ełk.
- 8) Obsługa komunikacyjna: zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 3.
- 9) Na terenach, na których dopuszcza się nową zabudowę, należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów, zgodnie z poniższymi zasadami:
- a) nakaz lokalizacji stanowisk postojowych z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
  - b) stanowiska postojowe zapewnić w następującej liczbie:
    - minimum 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny,
    - minimum 1 stanowisko postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
    - minimum 1 stanowisko postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży lokalu handlowego,
  - c) dopuszcza się sytuowanie garaży w bryle budynku oraz w kondygnacji podziemnej budynku,
  - d) za stanowisko postojowe należy rozumieć również stanowisko w garażu i na jego podjeździe,
  - e) liczba stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
    - 1 stanowisko – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6-15,
    - 2 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16-40,
    - 3 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41-100,
    - 4% ogólnej liczby stanowisk – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100,
  - f) wynikające z obliczeń ułamki stanowisk postojowych zaokrągla się w górę do liczby całkowitej.

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

#### **§ 16. Ustalenia w zakresie obrony cywilnej:**

- 1) Oświetlenie zewnętrzne (np. budynków, dróg dojazdowych, parkingów) należy przystosować do wygaszania.

2) Parametry techniczne dojazdów i bram należy dostosować do potrzeb ewakuacji.

**§ 17. 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 1MW określa się w wysokości 1%,
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem 1U określa się w wysokości 30%,
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami 1KO, 1KR, 1KDR, 2KDR, 1KDL, 2KDL, 1L, 2L, 1ZN, 1ZPW, 1ZPN i 1RN określa się w wysokości 0,1%.

### **Rozdział 3. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

**§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW (pow. ok. 3,6146 ha):**

- 1) Przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
- 2) W ramach przeznaczenia terenów planuje się realizację:
  - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
  - b) infrastruktury towarzyszącej.
- 3) Dopuszcza się realizację:
  - a) wiat rekreacyjnych
  - b) obiektów małej architektury,
  - c) urządzeń sportowych i rekreacyjnych.
- 4) Lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej 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) Maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 15,0 m,
  - b) dla wiaty: 5,0m.
- 7) Maksymalna szerokość elewacji budynku od strony frontu działki: nie określa się.
- 8) Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: pięć.
- 9) Dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych.
- 10) Geometria i pokrycie dachu:
  - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 15° – 45°,
  - b) dopuszcza się realizację dachów płaskich,
  - c) dowolne usytuowanie kalenic budynków,
  - d) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachą lub blachodachówką w odcieniach czerwieni, brązu, szarości (w tym grafitu) lub czarnym, przy czym ustalenie to nie dotyczy dachów płaskich,
  - e) dopuszcza się pokrycie dachów powierzchnią biologicznie czynną („dachy zielone”).
- 11) Kolorystyka elewacji budynków i ich pokryć dachowych zgodnie z §7.
- 12) Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: maksymalna 0,33.
- 13) Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy: 2,0,

- b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01.
- 14) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%.
- 15) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z §12.
- 16) Stanowiska postojowe zgodnie z §14.
- 17) Dostępność komunikacyjna terenu 1MW: z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KR, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
- 18) Zabudowę należy wkomponować w istniejącą rzeźbę terenu; obowiązuje zakaz takiego przekształcania rzeźby terenu, że zniszczeniu ulegną jej charakterystyczne cechy i zostanie ona pozbawiona walorów decydujących o jej krajobrazotwórczym znaczeniu.

**§ 19. Ustalenia szczególne dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U (pow. ok. 1,9798 ha):**

- 1) Przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej.
- 2) W ramach przeznaczenia terenów planuje się realizację:
  - a) budynków usługowych, w tym zabudowy handlowej o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) infrastruktury towarzyszącej.
- 3) Dopuszcza się realizację:
  - a) wiat,
  - b) obiektów małej architektury,
  - c) urządzeń sportowych i rekreacyjnych.
- 4) Lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy, oznaczonych na rysunku planu. 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: 10,0 m.
- 6) Maksymalna szerokość elewacji budynku od strony frontu działki: nie określa się.
- 7) Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków usługowych: dwie.
- 8) Dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych w budynkach usługowych.
- 9) Geometria i pokrycie dachu:
  - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 15° – 45°,
  - b) dopuszcza się realizację dachów płaskich,
  - c) dowolne usytuowanie kalenic budynków,
  - d) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachą lub blachodachówką w odcieniach czerwieni, brązu, szarości (w tym grafitu) lub czarnym.
- 10) Kolorystyka elewacji budynków i ich pokryć dachowych zgodnie z §7.
- 11) Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: maksymalna 0,40.
- 12) Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy:
  - c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2,
  - d) minimalna intensywność zabudowy: 0,01.
- 13) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%.
- 14) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z §12.
- 15) Stanowiska postojowe zgodnie z §14.

- 16) Dostępność komunikacyjna terenu 1U: z terenu komunikacji wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KR, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
- 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.

**§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KR (pow. ok. 0,7307 ha), 2KR (pow. 0,1097ha):**

- 1) Przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
- 2) W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację: zieleni izolacyjnej, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem drogi, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych, obiektów małej architektury, chodników, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, zatok autobusowych, parkingów.
- 3) Szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) dla terenu oznaczonego symbolem 1KR: min. 20,0m.,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem 2KR: min. 26,0m.,
- 4) Droga oznaczona na rysunku planu symbolem 1KR zakończona placem manewrowym o wymiarach 24,0m x 24,0m.
- 5) Dopuszcza się utwardzenie do 95% terenu, z pozostawieniem minimum 5% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej.
- 6) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KR i 2KR plan ustala:
  - a) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0m.
- 7) Zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1KDL (pow. ok. 0,0329 ha), 2KDL (pow. ok. 0,0514 ha):**

- 1) Przeznaczenie terenu – teren drogi lokalnej.
- 2) Zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) Szerokość w liniach rozgraniczających: 6,0m jako poszerzenie istniejącej drogi gminnej zlokalizowanej poza granicami planu.
- 4) Dopuszcza się utwardzenie do 95% terenu, z pozostawieniem minimum 5% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej.
- 5) Dla terenów oznaczonych symbolami 1KDL i 2KDL plan ustala:
  - a) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0m.

**§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1KDR (pow. ok. 0,0453 ha), 2KDR (pow. ok. 0,1068 ha):**

- 1) Przeznaczenie terenu – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego.
- 2) Zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) Tereny stanowią poszerzenie pasa drogowego drogi krajowej zlokalizowanej poza granicami planu.
- 4) Szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego.

**§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1ZN (pow. ok. 0,5707 ha):**

- 1) Przeznaczenie terenu – teren zieleni naturalnej.
- 2) Należy pozostawić w naturalnym stanie.



- 3) Na terenie oznaczonym symbolem 1ZN obowiązuje zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem §14.
- 4) Dostępność komunikacyjna terenu 1ZN: poprzez teren oznaczony symbolem 1MW.

**§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1ZPW (pow. ok. 0,5747 ha):**

- 1) Przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej wysokiej.
- 2) Na terenie oznaczonym symbolem 1ZPW obowiązuje zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem §14.
- 3) Dostępność komunikacyjna terenu 1ZPW: z terenu drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL oraz z terenów komunikacji wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KR i 2KR, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1ZPN (pow. ok. 0,1707 ha):**

- 1) Przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej niskiej.
- 2) Na terenie oznaczonym symbolem 1ZPN obowiązuje zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem §14.
- 3) Dostępność komunikacyjna terenu 1ZPN: z terenu drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL, oraz z terenu komunikacji wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KR, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1L (pow. ok. 0,3428 ha), 2L (pow. ok. 0,7168 ha):**

- 1) Przeznaczenie terenu – teren lasu.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) utrzymać w dotychczasowym użytkowaniu,
  - b) obowiązuje zakaz zabudowy z zastrzeżeniem §14,
  - c) w granicach kwartału 2L zlokalizowany park krajobrazowy w zespole dworsko- folwarcznym wpisany do gminnej ewidencji zabytków, w odniesieniu do którego mają zastosowanie przepisy odrębne, dotyczące ochrony zabytków.
  - d) pozostałe zasady zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym ustawą o lasach.
- 3) Dostępność komunikacyjna:
  - a) terenu oznaczonego symbolem 1L: poprzez teren oznaczony symbolem 1U,
  - b) terenu oznaczonego symbolem 2L: z drogi gminnej zlokalizowanej poza granicami planu.

**§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1RN (pow. 1,5996 ha).**

- 1) przeznaczenie terenu – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
- 2) ustala się zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem §14;
- 3) obsługa komunikacyjna: z drogi gminnej zlokalizowanej poza granicami planu.

**Rozdział 4.  
PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 28.** Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Elk.

**§ 29.** 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 2 do uchwały Nr IV/41/2024  
Rady Gminy Ełk  
z dnia 27 czerwca 2024 r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Oracze, zwanego „ORACZE-WITYNY”**

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 Oracze zwanego „ORACZE WITYNY”, do sporządzenia którego przystąpiono uchwałą Nr LXVIII/514/2022 Rady Gminy Ełk z dnia 29 grudnia 2022 r., wyłożony **został do publicznego wglądu w dniach od 13 marca 2024 r. do 4 kwietnia 2024 r.** Zgodnie z terminem, określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy, termin składania uwag upłynął odpowiednio w dniu 19 kwietnia 2024 r. Do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego złożono 10 uwag.
2. Projekt ponownie wyłożony został do publicznego wglądu w dniach **od 22 maja 2024 r. do 12 czerwca 2024 r.** Zgodnie z terminem, określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy, termin składania uwag upłynął odpowiednio w dniu 26 czerwca 2024 r. Do ponownie wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wniesiono 4 uwagi.
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 Oracze, zwanego „ORACZE-WITYNY”.

**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 ORACZE,  
ZWANEGO „ORACZE-WITYNY”**

Lp.	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	8
1.	16.04.2024 r. - uwaga złożona osobiście w Urzędzie Gminy oraz 05.06.2024 r. - uwaga złożona osobiście podczas dyskusji publicznej Urzędzie Gminy	Mieszkańcy Wityn i Oracz reprezentowani przez: ochrona danych osobowych oraz jedna osoba fizyczna	<b>UWAGA 1:</b> Wnoszą o zmianę ustaleń §18 pkt 6) lit. a) w zakresie wysokości budynków wielorodzinnych do 12 m	604/7 kwartał 1MW		X	Uwaga nieuwzględniona w całości. Na terenie objętym planem, planowana jest inwestycja dotycząca budowy tzw. „tanich mieszkań na wynajem”, które stanowią realizację umowy Gminy Elk ze Społeczną Inicjatywą Mieszkaniową KZN SIM Północ. W ramach inwestycji planuje się budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych o maksymalnej wysokości 15m. Obniżenie wysokości może skutkować problemami w projektowaniu inwestycji, co w konsekwencji może spowodować, że realizacja przedsięwzięcia będzie ekonomicznie nieuzasadniona.
	16.04.2024 r. - uwaga złożona osobiście w Urzędzie Gminy	Mieszkańcy Wityn i Oracz reprezentowani przez ochrona danych osobowych	<b>UWAGA 2:</b> Wnoszą o utworzenie 100 m strefy buforowej od planowanej zabudowy wielorodzinnej, poprzez utworzenie wzdłuż ulicy Pałacowej pasa zieleni urządzonej wysokiej oraz terenów rolnych z zakazem zabudowy lub podzielenie kwartału MW na teren zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej o maksymalnej kalenicy do 10 m.	604/7 kwartał 1MW i 1U			Uwaga częściowo uwzględniona. Wprowadzono do rysunku planu bufor 100 m od granic działek budowlanych oraz utworzono kwartał zieleni urządzonej wysokiej (od kwartału 1MW) oraz zielnie urządzonej niskiej (od kwartału 1U). Wprowadzenie kwartału dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest nieuzasadnione, ponieważ na terenie objętym planem, planowana jest inwestycja dotycząca budowy tzw. „tanich mieszkań na wynajem”, które stanowią realizację umowy Gminy Elk ze Społeczną Inicjatywą Mieszkaniową KZN SIM Północ. Obniżenie wysokości może skutkować problemami w projektowaniu inwestycji, co w konsekwencji może spowodować, że realizacja przedsięwzięcia będzie ekonomicznie nieuzasadniona.

Lp.	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	8
2.		Mieszkańcy Wityn i Oracz reprezentowani przez ochrona danych osobowych	<b>UWAGA 3:</b> Wnoszą o zmianę ustaleń §19 pkt 1) lit. a) w zakresie maksymalnej powierzchni zabudowy handlowej do 1000 m <sup>2</sup> .	604/7 kwartał 1U		X	Uwaga nieuwzględniona w całości. Ograniczenie maksymalnej powierzchni sprzedaży ograniczy możliwości inwestycyjne terenu. Wskazana w projekcie planu maksymalna powierzchnia sprzedaży (do 2000 m <sup>2</sup> ) jest zgodna z zapisami Studium.
		Mieszkańcy Wityn i Oracz reprezentowani przez ochrona danych osobowych	<b>UWAGA 4:</b> Wnoszą o zmianę ustaleń §19 pkt 5) w zakresie maksymalnej wysokości kalenicy budynków do 6 m. .	604/7 kwartał 1U		X	Uwaga nieuwzględniona w całości. Ograniczenie maksymalnej wysokości zabudowy do 6 m ograniczy możliwości inwestycyjne terenu. Wskazana w projekcie planu maksymalna wysokość zabudowy(do 10 m) jest zgodna z zapisami Studium.
4.	16.04.2024 r. - uwaga złożona osobiście w Urzędzie Gminy	Mieszkańcy Wityn i Oracz oraz właściciele działek budowlanych zlokalizowanych w ww. miejscowościach reprezentowani przez: ochrona danych osobowych	<b>UWAGA 5:</b> Sprzeciwiają się budowie bloków na wskazanym terenie, ponieważ w ocenie wnioskodawców nie współgra to z zasadami ładu przestrzennego.	604/7 kwartał 1MW		X	Uwaga nieuwzględniona w całości. Realizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jest zgodna z polityką przestrzenną wskazaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Elk. W Studium obszar objęty planem położony jest na terenie wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług nieuciążliwych. Zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem sądowo-administracyjnym: <i>Jeżeli organy planistyczne gminy działają na podstawie i w ramach obowiązującego prawa, a samo uwzględnienie interesu indywidualnego byłoby sprzeczne z interesem publicznym lub chronioną przez ustawodawcę wartością wysoko cenioną, to nie można im zarzucić bezprawności działania, chociażby organy te nie uwzględniły złożonych w trakcie postępowania wniosków lub uwag. W przeciwnym wypadku planowanie straciłoby jakikolwiek sens i ograniczyłoby się tylko do terenów będących własnością podmiotów publicznoprawnych albo uzależnione byłoby od zgody lub żądań</i>

Lp.	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	8
							<i>właścicieli nieruchomości kierujących się interesem indywidualnym (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 06-03-2018 sygn akt II OSK 1189/16).</i>
			<p><b>UWAGA 6:</b> Wskazują, że ograniczenie stawki procentowej opłaty planistycznej do 1% stanowi znaczne zmniejszenie dochodów własnych gminy, wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości położonych w planie, a przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną,</p>	Obszar w granicach planu miejscowego		x	Uwaga nieuwzględniona w całości. Stawka procentowa opłaty planistycznej w wysokości 1% wynika z faktu, że teren 1MW, zostanie przekazany aportem do spółki KZN SIM Północ w celu realizacji rządowego programu tzw. „tanich mieszkań na wynajem”. Zastosowanie wyższej stawki procentowej spowoduje nieuzasadnione podniesienie kosztów realizacji ww. inwestycji.
			<p><b>UWAGA 7:</b> Wskazują, że wyznaczenie tylko jednej drogi obsługującej teren zabudowy wielorodzinnej zezwala na dowolność projektową cedowaną na przyszłego dewelopera, co skutkuje niedopuszczalnym zrzeczeniem się władztwa planistycznego gminy na rzecz inwestorów prywatnych</p>	Obszar w granicach planu miejscowego		x	Uwaga nieuwzględniona w całości. W ocenie organu, układ komunikacyjny na terenie planu, oparty na jednej głównej drodze komunikacji wewnętrznej, wyznaczonej wzdłuż kwartału 1MW będzie wystarczający do obsługi planowanej inwestycji. Na terenie objętym planem, planowana jest inwestycja dotycząca budowy tzw. „tanich mieszkań na wynajem”, które stanowią realizację umowy Gminy Ełk ze Społeczną Inicjatywą Mieszkaniową KZN SIM Północ. W ramach inwestycji planuje się budowę jedynie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych.
			<p><b>UWAGA 8:</b> Wskazują, że ustalone wskaźniki urbanistyczne pozwalają na budowę znacznego osiedla, co skutkować będzie znacznym ruchem komunikacyjnym. Ograniczenie obszaru planu z pominięciem skrzyżowania z drogą krajową oraz objęcia planem całej ulicy Parkowej nie pozwala na racjonalne zaprojektowanie odpowiedniego układu komunikacyjnego zapewniającego płynność ruchu.</p>	Obszar w granicach planu miejscowego		X	Uwaga nieuwzględniona w całości. Wykonanie skrzyżowania z drogą krajową jest niemożliwe do wykonania z uwagi na fakt aktualnie prowadzonych robót budowlanych polegających na przebudowie tej drogi. W obrębie planu zaplanowano poszerzenie pasa drogowego drogi krajowej. Projekt planu został uzgodniony z Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad, która nie wniosła uwag do projektu. W ocenie organu, układ komunikacyjny na terenie planu, oparty na jednej głównej drodze



Lp.	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	8
							komunikacji wewnętrznej , wyznaczonej wzdłuż kwartału 1MW będzie wystarczający do obsługi planowanej inwestycji. Na terenie objętym planem , planowana jest inwestycja dotycząca budowy tzw. „tanich mieszkań na wynajem”, które stanowią realizację umowy Gminy Ełk ze Społeczną Inicjatywą Mieszkaniową KZN SIM Północ. W ramach inwestycji planuje się budowę jedynie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych.
5.	19.04.2024 r. - uwaga złożona osobiście w Urzędzie Gminy	Agro Lega Sp. z o.o. Lega 8 19-300 Ełk,	<b>UWAGA 9:</b> Wnosi o zachowanie dotychczasowego przeznaczenia rolniczego- uprawa roli. Uchwalenie planu uniemożliwi wnioskodawcy realizację infrastruktury rolniczej, tj. budowy budynków obory, wiat do składowania pasz dla zwierząt, magazynów dla produktów rolnych, silosów zbożowych.	Obszar w granicach planu miejscowego		x	Uwaga nieuwzględniona w całości. Realizacja infrastruktury rolniczej na obszarze objętym planem jest niezgodna z zapisami Studium. W Studium obszar objęty planem położony jest na terenie wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług nieuciążliwych, co wyklucza realizację zabudowy związanej z zabudową rolniczą.
6.	19.06.2024 r. - uwaga złożona za pośrednictwem ePUAP	Krajowy Zasób Nieruchomości 00-029 Warszawa Nowy Świat 19	<b>UWAGA 10:</b> Wnosi o zmianę § 18 punkt 12), tj. zmianę maksymalnego wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu z 0,33 na 0,40.	604/7 kwartał 1MW		X	Uwaga nieuwzględniona w całości. Ustalony na poziomie 0,33 wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu jest wystarczający do realizacji planowanej inwestycji, tj. tzw. „tanich mieszkań na wynajem”, które stanowią realizację umowy Gminy Ełk ze Społeczną Inicjatywą Mieszkaniową KZN SIM Północ. W ramach inwestycji planuje się budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w których zlokalizowane będzie 60 mieszkań..



Lp.	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	8
			<b>UWAGA 11:</b> Wnosi o zmianę § 19 punkt 5) , tj. zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy usługowej do 15 m	604/7 kwartał 1U		X	Uwaga nieuwzględniona w całości. W ocenie tutejszego organu wysokość zabudowy usługowej na poziomie 10 m jest w zupełności wystarczająca dla tego obszaru.
7.	05.06.2024 r. - uwaga złożona osobiście podczas dyskusji publicznej Urzędzie Gminy	osoba fizyczna	<b>UWAGA 12:</b> Wnosi o zmianę kwartału 2KR na teren zielony	604/7		X	Uwaga nieuwzględniona. Kwartał 2 KR stanowi teren komunikacji drogowej wewnętrznej i jest niezbędny do funkcjonowania obszaru objętego planem. Planuje się w przyszłości wykorzystać ten teren na poszerzenie istniejącej drogi gminnej.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IV/41/2024  
Rady Gminy Ełk  
z dnia 27 czerwca 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 IV/41/2024

Rady Gminy Elk

z dnia 27 czerwca 2024 r.

Zalacznik4.gml

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

**Wójt Gminy Elk na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (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. 2023 r. poz. 1688) przygotował dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Elk, w obrębie Oracze, zwanego „ORACZE-WITYNY”, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.**

**UZASADNIENIE****do Uchwały Nr IV/41/2024  
Rady Gminy Elk  
z dnia 27 czerwca 2024 r.****w sprawie uchwalenia pierwszego etapu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Oracze, gmina Elk, zwanego „ORACZE-WITYNY”****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 niezakończone 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 niezakończone. W gminie nie sporządzono dotąd planu ogólnego.

## 2 WSTĘP

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w pierwszym etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Oracze, gmina Ełk, zwanego „ORACZE-WITYNY”.

Do opracowania planu miejscowego przystąpiono Uchwałą Nr LXVIII/514/2022 Rady Gminy Ełk z dnia 29 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w obrębie Oracze, gmina Ełk, zwanego „ORACZE WITYNY” zmienionej Uchwałą Rady Gminy Ełk Nr LXXX/615/2023 z dnia 29 września 2023 r. w sprawie zmiany uchwały nr LXVIII/514/2022 Rady Gminy Ełk z dnia 29 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w obrębie Oracze, gmina Ełk, zwanego „ORACZE WITYNY” i uchwałą Rady Gminy Ełk nr LXXXII/638/2023 z dnia 30 listopada 2023r. w sprawie zmiany uchwały nr LXVIII/514/2022 Rady Gminy Ełk z dnia 29 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w obrębie Oracze, gmina Ełk, zwanego „ORACZE WITYNY”.

Plan miejscowy obejmuje obszar położony w obrębie Oracze, w sąsiedztwie miejscowości Wityny. Powierzchnia terenu wynosi ok. 10,6465 ha. Od strony wschodniej teren graniczy z drogą krajową nr DK65, oznaczoną nr geod. 68, od strony południowej z terenami upraw rolniczych, a od strony zachodniej z terenami zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz terenem podmokłym. Od strony północnej teren graniczy z drogą gminną publiczną nr 177118N (ul. Pałacowa), położoną na działce nr 592/1, za którą zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa.

Obszar objęty zakresem uchwały w chwili obecnej użytkowany jest w szczególności jako teren rolniczy, występują na nim grunty orne (R) klasy III, IV, grunty leśne (Ls) oraz nieużytki (N). W granicach terenu objętego planem w części zachodniej oraz wschodniej występują grunty leśne (Park krajobrazowy w zespole dworsko – folwarcznym).

Na przedmiotowym terenie nie obowiązuje plan miejscowy.

W planie miejscowym ustalono przeznaczenie pod:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolem **MW** (pow. ok. 3,6146 ha),
- 2) teren usług, oznaczony symbolem **U** (pow. ok. 1,9798 ha);,
- 3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **KR** (pow. ok. 0,7307 ha i pow. ok. 0,1097 ha),
- 4) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem **KDL** (pow. ok. 0,0329 ha i pow. ok. 0,0514 ha):
- 5) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem **KDR** (pow. ok. 0,0453 ha i pow. ok. 0,1068 ha):
- 6) teren zieleni urządzonej wysokiej, oznaczony symbolem **ZPW** (pow. ok. 0,5747ha),
- 7) teren zieleni urządzonej niskiej, oznaczony symbolem **ZPN** (pow. ok. 0,1707 ha),
- 8) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem **ZN** (pow. ok. 0,5707 ha),
- 9) teren lasu, oznaczony symbolem, oznaczony symbolem **L** (pow. ok. 0,3428 ha i pow. ok. 0,7168 ha),
- 10) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony symbolem **RN** (pow. 1,5996 ha).

Głównym celem sporządzenia miejscowego planu jest przeznaczenie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk dla terenu objętego planem miejscowym ustalono następujące kierunki polityki przestrzennej: MU – teren wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług nieuciążliwych.

W Studium wskazano, iż Wieś Oracze oraz wieś Wityny, zlokalizowane są w strefie urbanizacyjnego oddziaływania Elku, w związku z czym istnieje możliwość wprowadzenia zainwestowania w formie wielofunkcyjnej zabudowy: mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej oraz usług nieuciążliwych.

Na działce nr 604/7, obręb Oracze planowana jest realizacja budynków wielorodzinnych, w których powstanie 60 mieszkań w ramach Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej KZN-Północ Sp. z o.o. Społeczna inicjatywa mieszkaniowa, czyli SIM, to spółka realizująca budownictwo społeczne. Jej zadaniem jest budowanie mieszkań na wynajem o umiarkowanym czynszu. Gmina Elk jest jedną z 19 gmin, tworzących SIM.

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

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

#### **3.1 Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

Projekt planu miejscowego w §5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego. Ustalenia szczegółowe dla terenów objętych planem miejscowym zawarto w rozdziale 3 projektu przedmiotowej uchwały.

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

Projekt planu miejscowego w §5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego. §6 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 §6 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 poza granicami prawnych form ochrony przyrody, o których mowa w ustawie o ochronie przyrody.

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). Przeznaczenie przedmiotowych gruntów 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.

W granicach miejscowego planu występują grunty rolne 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 2024 r. poz. 82). Na gruntach tych wyznaczono tereny rolniczy, oznaczony symbolem „RN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy” z związku z czym teren nie wymaga przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

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

Projekt planu miejscowego w §8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej. Na terenie objętym planem, w granicach terenu 2L, znajduje się park krajobrazowy w zespole dworsko-folwarcznym, wpisany do gminnej ewidencji zabytków, w odniesieniu do którego mają zastosowanie przepisy odrębne, dotyczące 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 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 §11 na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych.

W §9 wskazano, że do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone symbolami 1KDR, 2KDR, 1KDL i 2KDL. Nakazano „*dostosowanie obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych*”.

W §14 uwzględniono stanowiska postojowe 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 oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. Grunty objęte planem miejscowym stanowią własność Skarbu Państwa, a wykonanie prawa własności należy do Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

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

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

Projekt planu 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 1KDR, 2KDR, 1KDL i 2KDL. Nakazano „*dostosowanie obiektów budowlanych 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 dniu 3 października 2023 r. Wójt Gminy Ełk obwieścił o podjęciu przez Radę Gminy Ełk uchwały nr LXVIII/514/2022 z dnia 29 grudnia 2022r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Oracze, gmina Ełk, zwanego „ORACZE - WITYNY”, 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 wpłynął jeden wniosek mieszkańców, w którym wskazano, iż zabudowa mieszkaniowa powinna charakteryzować się parametrami i gabarytami typowymi dla podmiejskiego lub wiejskiego charakteru zabudowy, wnioskowano ustalenie wysokości zabudowy do 12m (3 kondygnacje).

Wniosek został częściowo uwzględniony. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego maksymalną wysokość zabudowy określono zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – do 15m, jednakże teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną zlokalizowano w znacznym oddaleniu od istniejącej zabudowy oraz oddzielono od istniejącej zabudowy terenami o przeznaczeniu:

- ZPW - teren zieleni urządzonej wysokiej,
- RN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

Następnie Wójt poprzez obwieszczenie/ogłoszenie z dnia 4 marca 2024r. 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 13 marca 2024r. do 4 kwietnia 2024 r.

W trakcie wyłożenia, w dniu 18 marca 2024r. o godz. 12:00 odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W dyskusji wziął udział mieszkanec.

Termin na składanie uwag upłynął 19 kwietnia 2024 r. Mieszkańcy mieli możliwość składania uwag w formie pisemnej bądź elektronicznej. Wpłynęło 10 uwag. Uwagi zostały rozpatrzone *Zarządzeniem nr 1/2024 Wójta Gminy Ełk z dnia 09.05.2024r. w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Oracze, zwanego „ORACZE – WITYNY”, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 13 marca 2024r. do 4 kwietnia 2024r.*

Wójt poprzez obwieszczenie/ogłoszenie z dnia 9 maja 2024r. 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 ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22 maja 2024r. do 12 czerwca 2024 r.

W trakcie wyłożenia, w dniu 5 czerwca 2024r. o godz. 10:00 odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W dyskusji wzięli udział mieszkańcy.

Termin na składanie uwag upłynął 26 czerwca 2024 r. Mieszkańcy mieli możliwość składania uwag w formie pisemnej bądź elektronicznej. Wpłynęły cztery uwagi. Uwagi zostały rozpatrzone *Zarządzeniem nr27/2024 Wójta Gminy Elk z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Elk, w obrębie Oracze, zwanego „ORACZE-WITYNY”, wyłożonego ponownie do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 22 maja 2024 r. do 12 czerwca 2024 r.*

### **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.

### **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 wpłynął jeden wniosek od mieszkańców, który został częściowo uwzględniony. Zagadnienie omówiono szczegółowo w pkt 3.11 przedmiotowego opracowania.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu *wniesiono uwagi*, z których część została uwzględniona przez Wójta. 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.

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 ład 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/514/2022 Rady Gminy Ełk z dnia 29 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w obrębie Oracze, gmina Ełk, zwanego „ORACZE WITYNY”, zmienionej Uchwałą Rady Gminy Ełk Nr LXXX/615/2023 z dnia 29 września 2023 r. w sprawie zmiany uchwały nr LXVIII/514/2022 Rady Gminy Ełk z dnia 29 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w obrębie Oracze, gmina Ełk, zwanego „ORACZE WITYNY” i uchwałą Rady Gminy Ełk nr LXXXII/638/2023 z dnia 30 listopada 2023r. w sprawie zmiany uchwały nr LXVIII/514/2022 Rady Gminy Ełk z dnia 29 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w obrębie Oracze, gmina Ełk, zwanego „ORACZE WITYNY”.

Plan miejscowy obejmuje obszar, który zlokalizowany jest w przeważającej części w obrębie Oracze. Powierzchnia terenu wynosi ok. 10,6465 ha. W chwili sporządzania planu miejscowego teren jest niezabudowany.

Najbliższa zwarta zabudowa znajduje się w sąsiedztwie przedmiotowego terenu, w miejscowości Wityny oraz w miejscowości Oracze.

W sąsiedztwie obszaru objętego planem miejscowym funkcjonuje transport zbiorowy. Przy drodze krajowej nr 65 znajdują się liczne przystanki autobusowe, a 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 symbolami 1KR, 2KR, 1KDL, 2KDL, 1KDR, 2KDR. W ich granicach możliwa będzie realizacja chodników, ścieżek rowerowych.

Sporządzenie planu miejscowego umożliwi rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej w sąsiedztwie miasta Ełk.

Obszar objętym planem miejscowym ma dostęp do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej oraz telekomunikacyjnej. Teren jest niezabudowany. W planie miejscowym ustalono zasady kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – teren oznaczony symbolem 1MW oraz zabudowy usługowej – teren oznaczony symbolem 1U. Nowe tereny pod zabudowę będą wymagały uzupełnienia uzbrojenia.

#### **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 LXXXVII/696/2024 Rady Gminy Ełk z dnia 28 marca 2024r. 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 2018 - 2024.

Na przedmiotowym terenie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z treścią ww. Analizy opracowano wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy Ełk, według którego obręb Oracze należy do grupy obejmującej *„tereny dla których na podstawie uwał intencyjnych Rady Gminy Ełk aktualnie są opracowywane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego”* i zakłada się kontynuację opracowywania tych planów.

## **5 WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY**

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

## **6. UZASADNIENIE DOTYCZĄCE BRAKU USTALENIA SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**

Dla terenów oznaczonych wydzielonych pod drogi oraz obiekty z zakresu infrastruktury technicznej nie ustalono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

Dla terenów przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele rolne i leśne 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.