

UCHWAŁA NR
RADY GMINY ELK
z dnia 2021 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Elk, w obrębie Chruściele, obejmującego działki nr 17 i 18.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.) oraz art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) Rada Gminy Elk uchwala, co następuje:

§1.1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Elk, w obrębie Chruściele, obejmującego działki nr 17 i 18, którego granice określa załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

2. Celem sporządzenia planu jest między innymi ustalenie przeznaczenia poszczególnych kwartałów oraz ustalenie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Elk.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy Elk

Bogdan Jurczyk

Zgodnie z §37 ust. 3 Statutu Gminy Elk stanowiącego załącznik do uchwały Nr XXXI/218/2016 Rady Gminy Elk w sprawie Statutu Gminy Elk z dnia 26 sierpnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. War-Maz. z 2016.poz.3741), projekt uchwały trafił do:

- 1) Wójta Gminy *mgr. Tomasz Gajda*
- 2) pracownika merytorycznego *mgr. Tomasz Gajda*
- 3) Radcy Prawnego *Czesław Domińczak*
- 4) Skarbnika jeżeli dotyczy to spraw finansowych
- 5) Przewodniczącego Komisji
- 6) na sesję Rady Gminy

Pod względem prawnym
uwag nie wnoszę
RADCA PRAWNY
Łukasz Oniśko

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotowy teren, o powierzchni **4,72 ha**, położony jest w miejscowości Chruściele. Teren od północnego zachodu graniczy z jeziorem Szarek, od północnego wschodu graniczy z terenami zadrzewień śródpolnych oraz boiska sportowego, od południowego wschodu graniczy z drogą publiczną powiatową Nr 1864N, natomiast od południowego zachodu graniczy z teren objętym ustaleniami miejscowego planu uchwalonego uchwałą Rady Gminy Elk Nr XXX/262/2008 z dnia 2008-02-22, w którym ustalono sposób zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Działki objęte zakresem w chwili obecnej użytkowane są jako tereny rolnicze. Działki te mają niską przydatność produkcyjną, występują na nich grunty klasy V i VI. Teren posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej powiatowej Nr 1864N. Przez teren działek ma swój przebieg napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV.

Analizowany obszar jest położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego, w obrębie którego obowiązują ustalenia wynikające z uchwały Sejmiku Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr VII/126/11 z dnia 24 maja 2014r.(Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 74, poz. 1295 z późn.zm.).

Działki objęte zakresem położone są poza zasięgiem obszarów zalewowych.

Przed podjęciem uchwały Wójt przeprowadził analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Elk – stwierdzając, że planowane przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami nie naruszy istniejącego na przedmiotowym terenie fadu przestrzennego oraz będzie nawiązywała do polityki Gminy zapisanej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Elk.

Niniejsza Uchwała rozpocznie tryb formalno – prawny sporządzenia planu stosownie do zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Sporządził: *Cezary Domitrz*
Wydział Inwestycji i Planowania Przestrzennego
dnia: 15.11.2021 r., tel. 87/619 45 29
c.domitrz@elk.gmina.pl

Sprawdziła: *Izabela Ryszkiewicz*
Wydział Inwestycji i Planowania Przestrzennego
dnia: 15.11.2021 r., tel. 87/619 45 30
i.ryszkiewicz@elk.gmina.pl



GRANICE TERENU OBJĘTEGO UCHWAŁĄ

Handwritten signature

**ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W
OBRĘBIE CHRUŚCIELE GMINA EŁK,
OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKI NR 17 I 18
I OCENA STOPNIA ZGODNOŚCI Z USTALENIAMI STUDIUM**

I. Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu

Przystąpienie do opracowania przedmiotowego planu podyktowane jest złożonym do Urzędu Gminy Ełk wnioskiem z dnia 10.11.2021 r. o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego na działkach nr 17 i 18 w obrębie Chruściele, gmina Ełk pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami.

Przedmiotowy teren, o powierzchni 4,72 ha, położony jest w miejscowości Chruściele. Teren od północnego zachodu graniczy z jeziorem Szarek, od północnego wschodu graniczy z terenami zadrzewień śródpolnych oraz boiska sportowego, od południowego wschodu graniczy z drogą publiczną powiatową Nr 1864N, natomiast od południowego zachodu graniczy z terenem objętym ustaleniami miejscowego planu uchwalonego uchwałą Rady Gminy Ełk Nr XXX/262/2008 z dnia 2008-02-22, w którym ustalono sposób zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniowa jednorodzinna.

Działki objęte zakresem w chwili obecnej użytkowane są jako tereny rolnicze. Działki te mają niską przydatność produkcyjną, występują na nich grunty klasy V i VI. Teren posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej powiatowej Nr 1864N. Przez teren działek ma swój przebieg napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV.

Analizowany obszar jest położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego, w obrębie którego obowiązują ustalenia wynikające z uchwały Sejmiku Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr VII/126/11 z dnia 24 maja 2014r.(Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 74, poz. 1295 z późn.zm.).

Działki objęte zakresem położone są poza zasięgiem obszarów zalewowych.

Sporządził: Cezary Domitrz
Wydział Inwestycji i Planowania Przestrzennego
dnia: 15.11.2021 r., tel. 87/619 45 29
c.domitrz@elk.gmina.pl

Sprawdziła: Izabela Ryszkiewicz
Wydział Inwestycji i Planowania Przestrzennego
dnia: 15.11.2021 r., tel. 87/619 45 30
i.ryszkiewicz@elk.gmina.pl



II. Ocena stopnia zgodności proponowanych zmian w planie z ustaleniami studium

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Elk teren wnioskowany do objęcia planem, według oznaczeń graficznych na rysunku studium, wskazany jest jako teren wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług nieuciążliwych.



Lokalizacja terenu objętego analizą

Fragment rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Elk (skala skażona)

Sporządził: Cezary Domitrz
Wydział Inwestycji i Planowania Przestrzennego
dnia: 15.11.2021 r., tel. 87/619 45 29
c.domitrz@elk.gmina.pl

Sprawdziła: Izabela Ryszkiewicz
Wydział Inwestycji i Planowania Przestrzennego
dnia: 15.11.2021 r., tel. 87/619 45 30
i.ryszkiewicz@elk.gmina.pl

W części tekstowej Studium dla obrębu Siedliska zapisano:

„2.3.9 CHRUSCIELE

Wieś położona w obszarze osadniczym Elku w odległości zaledwie 3-4 km od jego centrum powoduje, że obok dotychczasowej funkcji rolniczej wyznacza się jej funkcję mieszkaniową dla ludności zatrudnionej w Elku

Tereny zrealizowanego już budownictwa jednorodzinnego po południowej stronie drogi powiatowej Elk - Mleczewo. tereny przygotowane do tej formy budownictwa mieszkaniowego objęte miejscowym planem zagospodarowania, przestrzennego zatwierdzonym Uchwałą Nr XXXIII/221/98 Rady Gminy Elk z dnia 18.06.1998 r. oraz rezerwy terenów położone szczególnie po północnej stronie w/w drogi pozwolą na zamieszkanie w Chruścielach ok. 800 osobom ludności rolniczej

Położenie wsi w obszarze pomiędzy jeziorami Elckim i Szarek z przyległością do linii brzegowej tych jezior, a w części terenu do kanału łączącego te jeziora pozwala na ulokowanie tu pewnej partii domów letniskowych (rekreacji indywidualnej) oraz pensjonatów uzupełniając funkcję mieszkaniową o funkcję- turystyczno-wypoczynkową i obsługi ruchu turystycznego.¹

Na terenach położonych pomiędzy drogą powiatową Nr 1864N a jeziorem Elckim istnieje możliwość wprowadzenia zainwestowania w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, kontynuując obrany kierunek rozwoju terenów zainwestowanych wzdłuż drogi.²

Przez teren obrębu Chruściele przebiega jednotorowa linia napowietrzna 110kV Elk1 – Elk2, która ma zostać zmodernizowana do gabarytów dwutorowej. Dla linii elektroenergetycznej obowiązują strefy ograniczonego zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych. Lokalizacja obiektów budowlanych powinna być realizowana z uwzględnieniem odległości od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, wynikających z przepisów odrębnych, norm i zasad branżowych.

Na działkach o numerach ewidencyjnych 17 i 18 istnieje możliwość wprowadzenia zainwestowania w formie wielofunkcyjnej zwartej zabudowy: mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej oraz usług nieuciążliwych z zachowaniem przepisów wynikających z położenia terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego. Obszar ten oznaczono na rysunku nr 2 Studium symbolem MU.

Podstawowe wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej oraz usług nieuciążliwych (oznaczonych na rysunku nr 2 Studium symbolem MU):

- dla zabudowy wielorodzinnej i wielorodzinnej z usługami:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1500m²;
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 15m;
 - c) minimalny współczynnik intensywności zabudowy – 0,01;
 - d) maksymalny współczynnik intensywności zabudowy – 2,0;
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 25%
- dla zabudowy jednorodzinnej i jednorodzinnej z usługami:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000m²;
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 10m;
 - c) minimalny współczynnik intensywności zabudowy – 0,01;
 - d) maksymalny współczynnik intensywności zabudowy – 0,9;
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki

¹ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXII/176/2007 Rady Gminy Elk z dnia 26.10.2007 r.

² Zmiana wprowadzona uchwałą Nr II/19/2010 Rady Gminy Elk z dnia 03.12.2010 r.

- budowlanej – 40%;*
- dla zabudowy usług nieuciążliwych:*
- a) minimalna powierzchnia działki – 1000m²;*
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 10m;*
 - c) minimalny współczynnik intensywności zabudowy – 0,01;*
 - d) maksymalny współczynnik intensywności zabudowy – 1,2;*
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 30%.³*

Uwarunkowania realizacyjne.

- 1) Zabezpieczenie obu jezior przed zanieczyszczeniem ściekami. - Podstawowe rozwiązanie: budowa kanalizacji sanitarnej z podłączeniem do sieci kanalizacyjnej Ełku ze zrzutem ścieków do oczyszczalni w Nowej Wsi Ełckiej Tymczasowe rozwiązanie - przydomowe oczyszczalnie ścieków indywidualne lub grupowe.
- 2) ~~Zachowanie 100m strefy ochronnej pomiędzy zabudową a linią brzegową jezior oraz stref ochronnych od istniejących linii elektroenergetycznych w szerokościach zależnych od mocy tych linii.~~ Zachowanie strefy ochronnej pomiędzy zabudową, a linią brzegową jezior oraz stref ochronnych od istniejących linii elektroenergetycznych wg przepisów odrębnych.⁴
- 3) Przygotowanie terenów pod zabudowę, w tym podział na działki budowlane należy bezwzględnie poprzedzić sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub, o ile aktualne przepisy na to pozwolą - projektem zabudowy z uwzględnieniem stosownej dla liczby mieszkańców infrastruktury usługowej.
- 4) Tworzenie siedlisk rolniczych poza terenami skupionej zabudowy powinno być dopuszczane po udokumentowaniu przez inwestora posiadania areału gruntów do produkcji rolnej o powierzchni min. 5,0 ha dla gospodarstw wielokierunkowej produkcji rolnej, a min. 2,0 ha dla produkcji warzywniczo - ogrodniczej, lokalizacja tych siedlisk musi spełniać aktualne wymogi z zakresu ochrony środowiska przyrodniczego i komunikacji.
- 5) Podłączenie nowych terenów budowlanych do drogi powiatowej nr 328 Ełk - Mleczewo wymaga zgody Powiatowego Zarządu Dróg w Ełku.
- 6) *Na terenie planowanego zainwestowania (dz.nr 40) znajduje się zabytek stanowisko archeologiczne „Ełk, stanowisko nr III (AZP 23-79/02)” wpisane do rejestru zabytków decyzją WKZ z dnia 10 października 1973 r. Na obszarze stanowiska archeologicznego wszelkie działania muszą być uzgodnione z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Ełku, a prace ziemne wymagają wyprzedzających badań archeologicznych.⁵”*

Wnioski:

Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk – wykazała, że planowane przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami nie naruszy istniejącego na przedmiotowym terenie ładu przestrzennego oraz będzie nawiązywała do polityki Gminy zapisanej w aktualnym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk. W związku z tym

³ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXXI/203/2020 Rady Gminy Ełk z dnia 04.09.2020r.

⁴ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXXI/203/2020 Rady Gminy Ełk z dnia 04.09.2020r.

⁵ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr II/19/2010 Rady Gminy Ełk z dnia 03.12.2010 r.

stwierdzono, że realizacja planu nie naruszy ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Elk.

III. OKREŚLENIE NIEZBĘDNEGO ZAKRESU PRAC PLANISTYCZNYCH

Stosownie do art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewiduje się:

1. Sporządzenia opracowania ekofizjograficznego.
2. Sporządzenie miejscowego planu: uchwała stanowiąca tekst planu oraz rysunek w skali 1:1000,
3. Sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko,
4. Sporządzenie prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

WÓJT
mgr Tomasz Gsewski



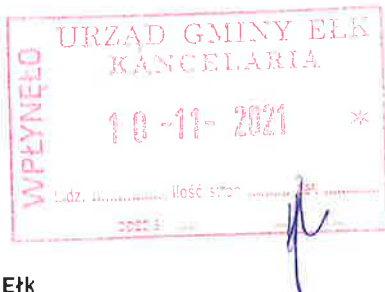

Sporządził: Cezary Domitrz
Wydział Inwestycji i Planowania Przestrzennego
dnia: 15.11.2021 r., Tel. 87/619 45 29
c.domitrz@elk.gmina.pl


Sprawdziła: Izabela Ryszkiewicz
Wydział Inwestycji i Planowania Przestrzennego
dnia: 15.11.2021 r., tel. 87/619 45 30
i.ryszkiewicz@elk.gmina.pl

6/1094

WNIOSKODAWCA

Wiesław Mieczkowski
ul. Niekrasy 6, 19-300
19-300 Ełk



Ełk, dnia 10.11.2021 r.

Urząd Gminy Ełk
2021-11-10

146979
25965/2021

WÓJT GMINY EŁK
ul. T. Kościuszki 28A
19-300 Ełk

WNIOSEK O SPORZĄDZENIE PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Stosownie do podjętej przez Radę Gminy Ełk UCHWAŁY NR XXXI/203/2020 z dnia 04 września 2020 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk, dla terenu położonego w obrębie Pistki, obejmującego działkę o nr ewid. 98 oraz dla terenu położonego w obrębie Chruściele, obejmującego działki o nr ewid. 17 i 18.

Proszę o sporządzenie planu zagospodarowania przestrzennego dla działek:

- położonych we wsi Chruściele,
- o numerach ewidencji gruntów 17 i 18,
- o powierzchni 4,72 ha,
- właścicielem działek jest Grażyna Mieczkowska i Wiesław Mieczkowski,
- aktualne przeznaczenie terenu to tereny rolnicze.
- proponowany charakter zabudowy to wielofunkcyjna zwarta zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, jednorodzinna oraz usługi nieuciążliwe,
- proponowane wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania:
 - dla zabudowy wielorodzinnej i wielorodzinnej z usługami:
 - maksymalna wysokość zabudowy – 15m;
 - minimalny współczynnik intensywności zabudowy – 0,01;
 - maksymalny współczynnik intensywności zabudowy – 2,0;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – 25%

Uzasadnienie wniosku:

Wyżej wymienione działki użytkowane są jako tereny rolnicze. Działki te mają niską przydatność produkcyjną, tj. V i VI klasę gruntu. Proponowany wniosek wynika z potrzeby racjonalnego gospodarowania przedmiotowym terenem w związku z powstającą na tym terenie zabudową mieszkaniową. Działki o których mowa mają dostęp do drogi publicznej powiatowej Nr 1864N, a wielkość i geometria działek pozwala na usytuowanie zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami budowlanymi. Dodatkowo działki nie znajdują się na terenie zalewowym, zagrożonym powodzią, osuwiskowym. Do działek można bez przeszkód

doprowadzić media umożliwiające realizację zabudowy wielorodzinnej. Jednocześnie zauważamy, że przedmiotowy wniosek jest zgodny z:

- UCHWAŁĄ NR XXXI/203/2020 z dnia 04 września 2020 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk, dla terenu położonego w obrębie Pistki, obejmującego działkę o nr ewid. 98 oraz dla terenu położonego w obrębie Chruściele, obejmującego działki o nr ewid. 17 i 18.
- UCHWAŁĄ Nr VII/126/11 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego.

Proponowany wniosek nie powoduje konieczności rewizji podstawowych zasad i kierunków polityki przestrzennej Gminy Ełk.

Proszę o wycofanie mojego wniosku w powyższej sprawie z dnia 05.11.20221 roku.



podpis

