

UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY EŁK  
z dnia .....

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Przytuły (dz. nr 39/6, 39/12), gmina Ełk**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2013r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.), Rada Gminy Ełk uchwała, co następuje:

§1. Po stwierdzeniu braku naruszenia 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, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Przytuły (dz. nr 39/6, 39/12), gmina Ełk, obejmujący działki oznaczone nr ewid. 39/6 i 39/12, o ogólnej powierzchni 0,75 ha, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale oraz integralnych części uchwały: rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały oraz rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu i sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały.

§ 2. Przedmiot i granice planu określono na podstawie uchwały Nr XXV/175/2011 Rady Gminy Ełk z dnia 21 grudnia 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Przytuły, obejmującego działkę o nr ewid. 39/12, gmina Ełk oraz uchwały Nr LVII/449/2013 Rady Gminy Ełk z dnia 18 września 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla terenu położonego w obrębie Przytuły (dz. nr 39/6).

### Rozdział 1

#### Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 3. 1. Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowią grunty rolne klasy IV i V (RIVa – pow. 0,0986 ha, RIVb – pow. 0,2527 ha, RV – pow. 0,2157 ha, PsIV – pow. 0,0300 ha) oraz grunty leśne (LsIV – pow. 0,1530 ha), wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego.

2. Przeznaczone w planie grunty rolne na cele nierolnicze i nieleśne nie wymagają zgody, o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 1205 z późn. zm.). Grunty leśne pozostawia się w dotychczasowym leśnym przeznaczeniu.

§ 4. 1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest w szczególności:

- 1) ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie zasad ich zagospodarowania i zabudowy, przy prioritycie zachowania i ochrony cennych ekosystemów;
- 2) uwzględnienie tendencji rozwojowych gminy, wynikających ze złożonych wniosków do planu;
- 3) zapewnienie rozwoju terenu zgodnie z kierunkami określonymi w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Warmińsko-Mazurskiego i Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk, przy uwzględnieniu ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, wynikających z jego położenia w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego;
- 4) zapewnienie harmonijnego kształtowania struktury przestrzennej, uwzględniającego krajobraz przyrodniczy i kulturowy.

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczony na rysunku planu symbolem ML,
- 2) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP,
- 3) lasy, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL.

§ 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wymienionym w § 1 są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice terenu objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
- 3) przeznaczenie terenów, określone symbolami literowymi,
- 4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy.

### Rozdział 3

#### Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 11. 1. Ustalenia dla terenu zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ML**:

- 1) lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu i ustalonej w stosunku do:
  - a) drogi krajowej nr 65, w odległości od 59 m do 47 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej to jest w odległości minimum 50 m od osi tej drogi,
  - b) Jeziora Przytułskiego, w odległości minimum 100 m od linii brzegu,
- 2) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, liczonych łącznie z poddaszem użytkowym,
- 3) maksymalna wysokość kalenicy dachu budynku, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku:
  - a) dla budynku rekreacji indywidualnej: 9 m,
  - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 7 m,
- 4) dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe z wyraźnie zarysowaną kalenicą, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale  $35^{\circ}$ - $50^{\circ}$ ;
- 5) układ głównych kalenic dachowych budynków rekreacji indywidualnej w przybliżeniu równoległy do linii rozgraniczających przyległą drogę krajową,
- 6) maksymalna szerokość elewacji budynku od strony frontu działki ograniczona jest koniecznością zachowania minimalnej odległości budynku od granicy z sąsiednią działką budowlaną, określonej w przepisach odrębnych,
- 7) maksymalna intensywność zabudowy: 0,20,
- 8) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
- 9) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50% powierzchni działki,
- 10) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wynikające z uchwały powołanej w §16 ust.1,
- 11) celem zabezpieczenia dotrzymania dopuszczalnego poziomu hałasu komunikacyjnego dla projektowanej zabudowy rekreacji indywidualnej, projektuje się urządzenie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 20 m od strony drogi krajowej nr 65.

2. Teren znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej i mogą występować na nim przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu. Obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami.

§ 12. Ustalenia dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP**:

- 1) planuje się zagospodarowanie terenu zielenią,
- 2) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wynikające z uchwały powołanej w §16 ust.1,

§ 13. Ustalenia dla terenu lasów, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL**:

- 1) zasady zagospodarowania gruntów leśnych regulują odrębne przepisy odrębne,
- 2) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wynikające z uchwały powołanej w §16 ust.1.

§ 14. 1. Ustalenia dotyczące podziałów nieruchomości dla całego obszaru objętego planem:

- 1) w planie adaptuje się istniejący podział na działki ewidencyjne
- 2) w przypadku ewentualnego połączenia działek i ich nowego podziału:
  - a) każda z wydzielanych działek musi mieć dostęp do drogi publicznej,
  - b) minimalna powierzchnia działki wydzielanej łącznie pod zabudowę rekreacji indywidualnej, zieleni urządzonej i lasy: 3000m<sup>2</sup>,
  - c) minimalna szerokość frontu działki, rozumiana jako część działki przyległa do drogi publicznej krajowej: 20 m,
- 3) dopuszcza się podział działek w sposób inny niż podany w pkt 2, celem regulacji granic działek,
- 4) w przypadku zmiany numerów działek ewidencyjnych objętych planem – odpowiednie ustalenia planu należy dostosować do zmienionej numeracji, co nie wymaga przeprowadzania procedury zmiany planu,
- 5) dla stwierdzenia zgodności podziału nieruchomości z ustaleniami planu – jeżeli ustalenia szczegółowe zawarte w niniejszym paragrafie nie stanowią inaczej – należy ustalić, czy przewidywane przeznaczenie dzielonego terenu jest zgodne z planem oraz czy istnieje możliwość zgodnego z planem zagospodarowania działek gruntu.

2. Potrzeby parkingowe należy zabezpieczyć poprzez realizację miejsc postojowych na terenie ML, przyjmując minimum dwa miejsca postojowe (w tym w pomieszczeniach garażowych) na jednej działce budowlanej.

3. Zasilanie w energię elektryczną planowanych inwestycji należy zapewnić z istniejących w sąsiedztwie terenu objętego planem i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych, poprzez budowę sieci, przyłączy i urządzeń niskiego i ewentualnie średniego napięcia.

4. Linie elektroenergetyczne w granicach planu należy projektować z rozprawdzeniem na terenie ML.

5. Zaopatrzenie w wodę planuje się z istniejącej sieci wodociągowej.

6. Odprowadzenie ścieków sanitarnych z terenu planowanych inwestycji planuje się docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków, w oparciu o system grawitacyjny i grawitacyjno-tłoczny.

7. Sieć kanalizacyjną w granicach planu należy projektować na terenie ML.

8. Dopuszcza się tymczasowe odprowadzanie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników na ścieki, zlokalizowanych na terenie poszczególnych nieruchomości. Dopuszcza się budowę przydomowych oczyszczalni ścieków na terenie poszczególnych nieruchomości, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 19. Odprowadzanie wód opadowych należy realizować zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

§ 20. Dopuszcza się budowę sieci, przyłączy i urządzeń gazowych.

§ 21. 1. Podłączenie planowanych budynków do sieci telefonicznej, teleinformatycznej, telewizji kablowej i innych usług związanych z przekazywaniem informacji należy realizować w oparciu o budowę odpowiednich urządzeń i sieci.

2. Linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne z rozprawdzeniem na terenie ML.

§22. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami i urządzeniami telekomunikacyjnymi, elektroenergetycznymi, kanalizacyjnymi i wodociągowymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 8**

**Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 23. Na terenie objętym planem nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.

## **Rozdział 9**

**Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

§ 24. Nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ze względu na jednorodność, w chwili sporządzania planu, prawa właścicieli do nieruchomości nią objętych. Zasady podziału nieruchomości określone są w § 14.

## **Rozdział 10**

**Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 25. 1. Obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w pasie 100 m od linii brzegu Jeziora Przytułskiego, zgodnie z uchwałą nr VII/126/11 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24 maja 2011r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego (Dz.Ur. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 74, poz. 1295 z dnia 14 czerwca 2011r.) z późn. zm., z wyjątkami powołanymi w cytowanej uchwale.

2. Ograniczenia w zabudowie pozostałych terenów omówiono w rozdziale 3.

## **Rozdział 11**

**Ustalenia w zakresie obrony cywilnej**

§ 26. Oświetlenie zewnętrzne (np. budynków) należy przystosować do wygaszania.

## **Rozdział 12**

**Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 27. Teren objęty planem może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy do czasu jego zagospodarowania zgodnie z planem.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE PRZYTUŁY (DZ. NR EWID. 39/6, 39/12), GMINA ELK**

ZNAZCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR  
PROJ GMINY ELK  
Z DNIA

**MAPA DO CELÓW PROJEKTYWNYCH**  
skala 1:1000

wpj. warszawsko-mazurskie  
Powiat elcki  
Gmina Elk  
Obręb 0028 Przytuły  
Dz. Nr 39/12, 39/6

**GEOTUM**  
BIURO PLANIMETRYCZNE  
J. GEODETA  
ul. Żurawia 10A  
05-080 Włocławek  
NIP: 752-378-77-77  
REGON: 141869  
KRS: 0000419213  
NIP: 752-378-77-77  
REGON: 141869  
KRS: 0000419213  
KRS: 0000419213  
KRS: 0000419213

Stwierdzo granicznych słupów nie rozpoznawano  
granicy, zlokalizowanych w granicach planowanej ewidencji - **NE NADANO**  
nie wyklucza się uznania w sprawie wyznaczenia granicy, w szczególności, że teren jest własnością  
państwa, co skutkuje w tym celu skierowaniem sprawy do właściwych władz państwowych w celu  
wprowadzenia do ewidencji granic państwowej i terenów państwowych - **DO NADANIA**  
15 dni roboczych od daty otrzymania projektu - **2025-07-24**



**LEGENDA RYSUNKU PLANU:  
PRZEZNACZENIE TERENÓW:**

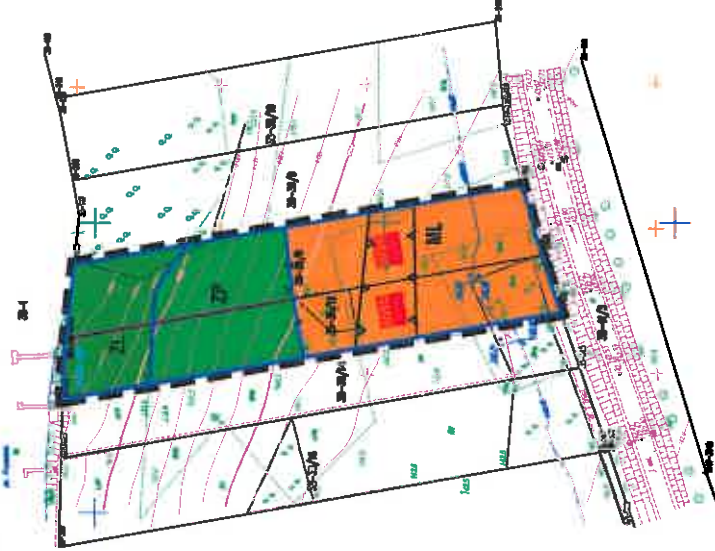
- MIL TEREN ZABUDOWY REKREACJI INDYWIDUALNEJ
- MP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- LASY

**GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE:**

- GRANICE TERENU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
- MAXYMALNA NIERZĘDKOŚĆ LINIA ZABUDOWY

**OZNACZENIA DODATKOWE:**

- POSTULOWANA LOKALIZACJA BUDYNKÓW



**LEGENDA RYSUNKU STUDIUM  
FORMY UŻYTKOWANIA TERENÓW**

- Wody obrarnie i klasa czystości jezior
- Lasy gospodarcze
- Lasy ochronne
- Lasy wodochronne
- Planowane doalesienia
- Kompleksy użytków rolnych o wysokiej bonitacji
- Pozostałe użytki rolne
- Obszary wielofunkcyjnej zabudowy wsi
- Tereny istniejącej lub realizowanej zabudowy

**Preferencje dla użytkownika terenów:**  
M/N mieszkalnictwo i nisieczajdlive usługi  
ML budownictwo letniskowe  
MP budownictwo pensjonatowe i hotelowe

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego	
Opis projektu:	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Terenu Położonego w Obrębie Przystuły (Dz. Nr Ewid. 39/6, 39/12), Gmina Elk
Opis dokumentacji:	Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Opracowanie:	GEOTUM
Opis projektu:	Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Opracowanie:	GEOTUM

**Załącznik Nr 2**  
**do uchwały Nr .....**  
**Rady Gminy Elk**  
**z dnia .....**

- 1. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Przytuły (dz. nr 39/6, 39/12), gmina Elk (tj. od 14.07.2014r. do 11.08.2014r.) oraz w terminie do 25.08.2014r., nie wniesiono uwag do ustaleń przyjętych w ww. projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu.**
- 2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Przytuły (dz. nr 39/6, 39/12), gmina Elk, nie zawiera zapisów o realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, w granicach planu, które należą do zadań własnych Gminy Elk, stąd też nie wystąpi ich finansowanie zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych.**

Przewodniczący Rady Gminy Elk

.....