

UCHWAŁA NR LII/361 /2017
RADY GMINY EŁK
z dnia 29 września 2017 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego terenu położonego w obrębie Mrozy Wielkie, gmina Ełk, dla obszaru
obejmującego działki nr ewid. 48/81 i 48/82.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2016r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 14 i 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2017, poz. 1073) Rada Gminy Ełk stanowi, co następuje:

§1. 1. Przystępuje się do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, położonych w obrębie Mrozy Wielkie, Gmina Ełk, uchwalonego uchwałą Nr XLVIII/410/2009 Rady Gminy Ełk z dnia 27.02.2009 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 48, poz. 766) na terenie określonym w załączniku graficznym do niniejszej uchwały, obejmującym działki nr ewid. 48/81 i 48/82, położone w obrębie Mrozy Wielkie, gmina Ełk.

2. Celem sporządzenia zmiany planu miejscowego jest w szczególności przeznaczenie terenu wskazanego w ust. 1 pod zabudowę usług turystycznych.

3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powinien zawierać obowiązkowo ustalenia wynikające z treści art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ełk.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy Ełk
Miroslaw Radywoniuk



WOJEWÓDZTWO: Warmińsko- Mazurskie
POWIAT: elkki
JEDNOSTKA EWIDENCYJNA: Elk-gm
OBREB: Mrozy Wielkie

SKALA 1 : 5 000

ZAŁĄCZNIK
DO UCHWAŁY NR 41/261/2017
RADY GMINY ELK
Z DNIA 29.09.2017r.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY K

Mirosław Radywoniuk



--- - granice terenu objętego uchwałą.

Analiza zasadności

przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Mrozy Wielkie, gmina Ełk, dla obszaru obejmującego działki nr ewid. 48/81 i 48/82.

Na podstawie art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017r., poz. 1073 z późn. zm.) dokonuje się analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Mrozy Wielkie, gmina Ełk, dla obszaru obejmującego działki nr ewid. 48/81 i 48/82 w zakresie przeznaczenia wskazanych działek pod zabudowę usług turystycznych oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań zmiany y planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ełk, uchwalonym uchwałą Nr XXXII/207/2001 Rady Gminy Ełk z dnia 30 listopada 2001r. z późn. zm.

1. Położenie i charakterystyka terenu planowanego do objęcia planem.

Teren projektowany do objęcia zmianą planu zlokalizowany jest w centralnej części Gminy Ełk, w obrębie geodezyjnym Mrozy Wielkie i stanowi działki oznaczone nr 48/81 i 48/82, będące własnością osób fizycznych. Działki te posiadają dostęp do drogi gminnej – ul. Zielonej poprzez drogi wewnętrzne oraz dostęp do sieci infrastruktury technicznej: elektronenergetycznej; sąsiadują z terenami zrealizowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.



Ryc. 1. Lokalizacja terenów objętych analizą.

(źródło: elk.e-mapa.net, mapy.geoportal.gov.pl/imapy/)

Analizowany teren obejmuje łącznie powierzchnię 0,7065ha, którą stanowią grunty rolne klas IV i V. W aktualnym stanie prawnym przeznaczenie gruntów rolnych klasy IV i V nie wymaga uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Analizowany obszar położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego, w obrębie którego obowiązuje szereg nakazów i zakazów wynikających 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.), w tym „zakaz lokalizowania obiektów

budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej”. Jednak, zgodnie z postanowieniami ww. uchwały zakaz ten „nie ma zastosowania do zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, w zakresie terenów przeznaczonych w tych planach pod zabudowę”.

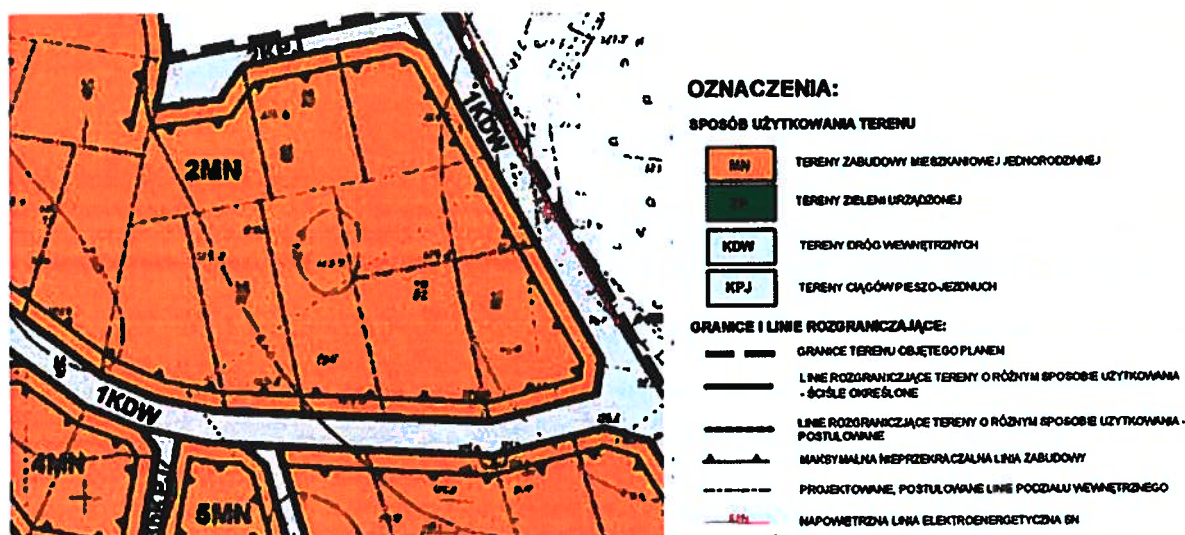
Poza tym na terenie tym nie występują inne formy ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ustawy o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2015r. poz. 1651 z późn.zm.).

Według dokumentów będących w posiadaniu tutejszego Urzędu tereny te nie są wpisane do rejestru zabytków i nie znajdują się w gminnej ewidencji zabytków.

W dniu 15 kwietnia 2015 r. na Hydroportalu opublikowane zostały zweryfikowane i ostateczne wersje map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego w formacie pdf. Jednocześnie mapy zostały przekazane przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej organom administracji wskazanym w ustawie Prawo wodne (art. 88f ust. 3) i jako oficjalne dokumenty planistyczne stanowią podstawę do podejmowania działań związanych z planowaniem przestrzennym i zarządzaniem kryzysowym.

Zgodnie z opracowaniami jw. tereny objęte niniejszym opracowaniem, nie znajdują się na obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi. Zgodnie z danymi zawartymi w Centralnej Bazie Danych Geologicznych oraz systemu MIDAS Państwowego Instytutu Geologicznego na terenach tych nie stwierdzono występowania udokumentowanych złóż surowców mineralnych.

Przedmiotowe działki objęte są ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, położonych w obrębie Mrozy Wielkie, Gmina Elk, uchwalonego uchwałą Nr XLVIII/410/2009 Rady Gminy Elk z dnia 27.02.2009 roku, ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 48, poz. 766 z 08.04.2009r., zgodnie z którą przeznaczone są na: „MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”.



Ryc. 2. Fragment rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiącego Załącznik nr 1 do uchwały Rady Gminy Elk Nr XLVIII/410/2009 z dnia 27.02.2009r.

2. Analiza zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z oznaczeniami graficznymi na rysunku nr 2 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Elk: Kierunki zagospodarowania

przestrzennego - polityka przestrzenna, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Elk Nr XXXII/207/2001 z dnia 30.XI.2001r. z późn. zm., na w/w gruntach jako formy użytkowania terenów wskazano: „Kompleksy użytków rolnych o wysokiej bonitacji”, w sąsiedztwie kwartału wielofunkcyjnej zabudowy wsi. Ponadto, na ww. rysunku teren analizowany znajduje się w części w obrębie oznaczenia: „M – Mieszkalnictwo w terenach urbanizacyjnych Elku.” Ponadto teren ten w części znajduje się w obrębie oznaczenia określonego jako:

„Tereny o predyspozycjach dla funkcji turystyczno wypoczynkowej”.



Lokalizacja terenów objętych analizą

Ryc.3. Fragment rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Elk (skala skażona)

W części tekstowej Studium dla obrębu Mrozy Wielkie zapisano:

„Wieś o dominującej funkcji rolniczej. Uzupełniająca funkcja turystyczno - wypoczynkowa w obszarach przylegających do jezior: Selmęt Wielki i Regielskiego. Położenie w sferze urbanizacyjnego oddziaływania Elku.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

Centralna część wsi stanowiąca zasadniczy obszar skupionej zabudowy, - przylegająca do linii brzegowej zatoki jeziora Selmęt Wielki powinna być chroniona przed dalszą antropopresją zarówno lotniskową jak i urbanizacyjną Elku. Wykluczyć należy jakiegokolwiek także tymczasowe nowe formy zabudowy w przestrzeni pomiędzy drogą przez wieś a linią brzegową jeziora.

Budownictwo lotniskowe powinno być rozwijane jako kontynuacja tej formy zabudowy po południowej stronie drogi w kierunku do terenów budowlanych wyznaczonych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym Uchwałą Nr XXXIII/17/98 Rady Gminy Elk z dnia 18.06.1998 r. w tej części wsi istnieją realne przesłanki do rozwoju agroturystyki.

Budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne wynikające z położenia w obszarze urbanizacyjnym Elku powinno być lokowane w paśmie od skrzyżowania drogi gminnej przez wieś z linią kolei wąskotorowej wzdłuż drogi gminnej uzbrojonej już w wodociąg komunalny do drogi powiatowej Elk - Rajgród oraz w paśmie od tej drogi do granicy z obrębem wsi Regiel - jako kontynuacja tej formy budownictwa wyznaczonej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym uchwałą Nr XXXIII/220/98 Rady Gminy Elk z dnia 18.06.1998 r.

Uwarunkowania rozwojowe.

Jak najszybsze wyposażenie wsi w kanalizację sanitarną na zasadach określonych w rozdziale V Poz. 4.2 tekstu „Studium”

Racjonalne wykorzystanie gruntów adekwatnie do predyspozycji wynikających z walorów przyrodniczych i krajobrazowych, w tym wysokiej klasy użytków rolnych na cele nierolnicze.

Ochrona wód jezior: Selmęt Wielki i Regielskiego przed zanieczyszczeniem.

Uwarunkowania realizacyjne.

Położenie całej wsi w obszarze chronionego krajobrazu podlega uwarunkowaniom wynikającym z Rozporządzenia nr 82/98 Wojewody Suwalskiego z dnia 15 czerwca 1998 r. w sprawie zasad gospodarki przestrzennej na obszarach chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Suwalskiego nr 36, poz. 194 z 1998 r.) do czasu ogłoszenia w tej kwestii nowego rozporządzenia Wojewody Warmińsko - Mazurskiego.

Dla całej wsi Mrozy Wielkie należy sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w skali 1 : 5000 z fragmentami w skalach dokładniejszych dla terenów przewidywanego i wzmożonego inwestowania oraz terenów podlegających szczególnej ochronie zasobów przyrodniczych i kulturowych.

Część wsi obejmująca starą zabudowę na wysokości zatoki jeziora objęta jest Strefą Ochrony Konserwatorskiej, w związku z czym wszelkie decyzje przestrzenne w tym obszarze wymagają uzgodnienia lub wytycznych Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie (Oddział w Elku)."

Zgodnie z wybranymi postanowieniami ogólnymi Studium, odnoszącymi się do polityki przestrzennej gminy Elk i zasad kształtowania osadnictwa w gminie Elk:

- analizowany teren nie jest zaliczony do obszarów wyłączonych z zabudowy (Rozdz. V, ust. 2.1.4.);
- Polityka przestrzenna powinna być realizowana poprzez: zabezpieczenie terenów umożliwiających wyposażenie jednostek osadniczych w infrastrukturę społeczną i techniczną odpowiednio do wielkości wsi, ich rangi i funkcji (...); dopuszczenie wielofunkcyjności w wykorzystaniu rezerw terenowych w obszarach skupionej zabudowy wsi, szczególnie przez lokalizację obiektów usługowych w zakresie (...) obsługi ruchu turystycznego (...) [Rozdz. III, ust. 2.2. pkt 3 i 10).

Wnioski:

Wnioskowana do wprowadzenia zmiana planu w zakresie przeznaczenia wskazanych działek pod zabudowę usług turystycznych jest zasadna. Zmiana ta pozwoli na racjonalne wykorzystanie walorów ekonomicznych oraz predyspozycji przestrzennych przedmiotowych działek wynikających z ich lokalizacji w bardzo bliskim sąsiedztwie jeziora Regielskiego. Ponadto, stwierdził, że wobec wskazanej w Studium dla obrębu Mrozy Wielkie uzupełniającej funkcji turystyczno - wypoczynkowej w obszarach przylegających do jezior: Selmęt Wielki i Regielskiego, wnioskowana zmiana planu nie narusza polityki przestrzennej Gminy Elk określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Elk.

Zastępca WÓJTA
ZASTĘPCA WÓJTA
GMINY ELK
Magdalena Fruk

Sporządziła: M. Szczepaniak
Wydział Inwestycji Planowania Przestrzennego
dnia: 19.09.2017r., tel. 87/619 45 29
m.szczepaniak@elk.gmina.pl

Sprawił: S. Pyzalski
Wydział Inwestycji Planowania Przestrzennego
dnia: 19.09.2017r., tel. 87/619 45 35
s.pyzalski@elk.gmina.pl