

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr .../.../..... Rady Gminy Ełk z dnia r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego
w gminie Ełk, w obrębie Chruściele, obejmującego działki nr 17 i 18

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 z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia 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 z późn. zm.) 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 niezakończzone. W gminie nie sporządzono dotąd planu ogólnego.

2. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Chruściele.

Do procedury sporządzenia planu miejscowego przystąpiono Uchwałą Nr LI/353/2021 Rady Gminy Ełk z dnia 26 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Chruściele, obejmującego działki nr 17 i 18.

Plan miejscowy obejmuje teren położony w sąsiedztwie jeziora Szarek. Obszar zlokalizowany jest przy drodze powiatowej nr 1864N (ul. Nowowiejska). Jego powierzchnia wynosi około 4,7 ha. W chwili sporządzania planu miejscowego teren jest niezabudowany.

W planie miejscowym ustalono przeznaczenie pod teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami (ok. 4,4651 ha), oznaczony symbolem MWu, a także teren zieleni naturalnej (ok. 0,2549 ha), oznaczony symbolem ZN. Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami ustalono na gruntach ornych klas V, VI (ok. 4,4585 ha) oraz pastwiskach trwałych klasy VI (ok. 0,0066 ha). Pod teren zieleni naturalnej przeznaczono następujące grunty rolne: grunty orne klas V, VI (ok. 0,1495 ha), pastwiska trwałe klasy V (ok. 0,0140 ha) oraz grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych - pastwiska trwałe klasy V (ok. 0,0914 ha).

Dla obszaru objętego planem miejscowym nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Na przedmiotowym terenie realizowana będzie inwestycja celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym pt. „Modernizacja linii 110 kV Ełk1 – Ełk2 - Olecko na dwutorową”. W związku z powyższym Wójt Gminy Ełk w 2021 r. wydał decyzję o lokalizacji inwestycji celu publicznego nr I-52/2021 z dnia 9.11.2021 r. dotyczącą budowy dwutorowej sieci elektroenergetycznej 110 kV relacji Ełk-Olecko.

Do procedury sporządzenia planu miejscowego przystąpiono na wniosek inwestora, który wystąpił w listopadzie 2021 r. o sporządzenie planu miejscowego dla działek nr 17 i 18, obręb Chruściele. Wnioskujący zwrócił się o ustalenie przeznaczenia pod teren wielofunkcyjnej zwartej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej oraz usług nieuciążliwych.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk obszar objęty planem miejscowym stanowi obszar zabudowy wsi (rysunek zmiany Studium – rysunek nr 1 o nazwie „uwarunkowania”), dla którego ustalono następujący kierunek polityki przestrzennej: MU – teren wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług nieuciążliwych (rysunek zmiany Studium – rysunek nr 2 o nazwie „kierunki zagospodarowania przestrzennego, polityka przestrzenna”). W związku z powyższym należy stwierdzić, że spełniony został wymóg art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

3.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wskazano w §5. W §7 określono zasady kształtowania krajobrazu. Zamieszczono ustalenia dotyczące m. in. kolorystyki elewacji budynków oraz pokryć dachowych. Dopuszczono stosowanie materiałów tradycyjnych (drewna, kamienia, cegły), metalu, betonu architektonicznego, szkła itp. Ustalenia szczegółowe dla terenów objętych planem miejscowym zawarto w rozdziale 3 projektu przedmiotowej uchwały.

3.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wskazano w §5. W §7 określono zasady kształtowania 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 oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu

Projekt w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, udokumentowane złoża kopalin ani obszary osuwania się mas ziemnych. Obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego.

W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują grunty rolne klas I-III ani grunty leśne Ls, 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).

Granice planu miejscowego objęty został obszar zlokalizowany na terenie gminy wiejskiej. Głównym celem sporządzenia planu miejscowego jest umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami. Ww. zabudowa będzie stanowiła kontynuację rozwijającego się osiedla, zlokalizowanego w sąsiedztwie obszaru objętego planem miejscowym. W związku z powyższym realizacja ww. przeznaczeń nie przyczyni się do zwiększenia podatności na zmiany klimatu. Szczegółowe zasady prowadzenia działań na rzecz ochrony klimatu oraz działań adaptacyjnych do zmian klimatu, zmniejszających podatności regionu na zmiany klimatu, zostaną przedstawione w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

3.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W §8 wskazano, że na obszarze objętym planem miejscowym nie występują obiekty ani obszary objęte formami ochrony zabytków.

3.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1411 z późn. zm.)

Projekt miejscowego 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 oraz Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Straż Graniczna (jako właściwe organy wojskowe, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa).

W §11 odniesiono się do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – obszary takie nie występują w granicach planu miejscowego.

W §9 wskazano, że na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których istnieje potrzeba ustalenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

W §14 określono liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenie oznaczonym symbolem MWu.

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 wskazano ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - mając na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Przedmiotowy temat został przeanalizowany w prognozie skutków finansowych.

3.7. Prawo własności

Ustalenia planu miejscowego oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. Teren w całości stanowi własność osób prywatnych.

3.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa. Projekt miejscowego planu miejscowego w zakresie obronności i bezpieczeństwa Państwa uzgodniono z następującymi organami: Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji, Strażą Graniczną.

W granicach planu miejscowego nie występują tereny zamknięte.

3.9. Potrzeby interesu publicznego

W §9 wskazano, że na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których istnieje potrzeba ustalenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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 infrastruktury technicznej. W zakresie telekomunikacji ustalono obsługę telekomunikacyjną z kablowej i bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej.

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. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Przystąpienie do opracowania planu miejscowego jest odpowiedzią na wniosek, który wpłynął do Urzędu Gminy z prośbą o sporządzenie planu miejscowego.

Wójt na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczyło to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

W styczniu 2022 r. ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, w granicach określonych Uchwałą Nr LI/353/2021 Rady Gminy Ełk z dnia 26 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Chruściele, obejmującego działki nr 17 i 18. Mieszkańcy zostali poinformowani o możliwości składania wniosków do planu miejscowego, formie składania wniosków, informacjach, jakie zawierać powinny wnioski oraz terminie, w jakim można je składać. Do Urzędu Gminy wpłynęły dwa wnioski od mieszkańców.

W pierwszym piśmie wnioskujący przedstawił dwa wnioski. Pierwszy wniosek dotyczył uwzględnienia w planie miejscowym trasy podłączenia budynków wielorodzinnych do projektowanej sieci kanalizacyjnej a drugi wykonania obliczeń pod względem bilansu ścieków. Wnioski nie zostały uwzględnione, ponieważ nie dotyczą zakresu i tematyki planu miejscowego. W projekcie planu miejscowego można rysować projektowane sieci, ale nie rysowuje się obrysów planowanych budynków wraz z przyłączami.

Drugie pismo składało się z kilku wniosków. Pierwszy dotyczył uwzględnienia w projektowanym planie miejscowym ustaleń z sąsiednich obowiązujących planów miejscowych m. in. w zakresie kąta nachylenia połaci dachowych, wysokości budynków oraz zastosowania tradycyjnych materiałów budowlanych. Wniosek został częściowo uwzględniony. Wskazane we wniosku obowiązujące na terenach sąsiednich plany zostały przyjęte w 2004 r. (Uchwała nr XXIV/216/2004 z dnia 23.11.2004 r.) oraz 2007 r. (Uchwała nr VIII/50/2007 z dnia 26.02.2007 r.). Ich zapisy dotyczą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, która charakteryzuje się odmiennymi parametrami od projektowanej w planie miejscowym zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami. W Studium dla tego typu zabudowy ustalono wskaźniki takie jak maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy oraz minimalny współczynnik intensywności zabudowy. W projekcie planu miejscowego dopuszczono „stosowanie materiałów tradycyjnych (drewna, kamienia, cegły), metalu, betonu architektonicznego, szkła itp.”.

Drugi wniosek dotyczył zawarcia w ustaleniach planu miejscowego zapisów dotyczących zasad i ograniczeń wynikających z położenia terenu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego. Wniosek został uwzględniony.

Następnie wnioskujący wskazał, że przy pozyskiwaniu opinii regionalnego dyrektora ochrony środowiska należy ustalić konkretnie, jaki wpływ będzie miał projektowany plan miejscowy na Obszar Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego oraz rezerwat „Ostoja Bobrów Bartosze” wchodzący w obszar Natura 2000. Wniosek został uwzględniony, ponieważ wpływ planowanej inwestycji na obszary objęte formami ochrony przyrody zostanie przedstawiony w Prognozie oddziaływania na środowisko. Prognoza wraz z planem miejscowym zostanie przesłana do regionalnego dyrektora ochrony środowiska celem uzyskania opinii i uzgodnienia.

Wnioskujący wskazał również w piśmie, że w projektowanym planie miejscowym należy wrysować trasę podłączenia budynków do projektowanej sieci kanalizacyjnej. Wniosek nie został uwzględniony, ponieważ nie dotyczy zakresu i tematyki planu miejscowego. W projekcie planu miejscowego można wrysować projektowane sieci, ale nie wrysowuje się obrysów planowanych budynków wraz z przyłączami.

Piąty wniosek dotyczył wykonania obliczeń pod względem bilansu ścieków. Wniosek nie został uwzględniony, ponieważ nie dotyczy zakresu i tematyki planu miejscowego.

Następnie Wójt poprzez obwieszczenie/ogłoszenie poinformował o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W obwieszczeniu/ogłoszeniu wskazał termin i miejsce wyłożenia, informację o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, informacje na temat możliwości składania uwag do projektu. Ogłoszenie zostało opublikowane w lokalnej prasie i na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu, obwieszczenie natomiast, wywieszono na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko *został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11 grudnia 2025 r. do 1 stycznia 2025 r.*

W trakcie wyłożenia, w dniu 15 grudnia 2025 r. o godz. 9⁰⁰ odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. W dyskusji wzięli udział mieszkańcy/ nie wzięli udziału mieszkańcy.

Termin na składanie uwag upłynął 16 stycznia 2025 r. Mieszkańcy mieli możliwość składania uwag w formie pisemnej bądź elektronicznej. Wpłynęły uwagi/Nie wpłynęły uwagi.

3.12. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu miejscowego w §14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

3.13. 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 wpłynęły dwa wnioski od mieszkańców. Zagadnienie omówiono szczegółowo w pkt 3.11 przedmiotowego opracowania.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu wniesiono uwagi/nie wniesiono uwag, które zostały uwzględnione/nieuwzględnione przez Wójta. Zagadnienie omówiono szczegółowo w pkt 3.11 przedmiotowego opracowania.

Ustalenia planu miejscowego uwzględniają interes publiczny. Ochrona interesów osób prywatnych została omówiona w punkcie 3.7 przedmiotowego opracowania.

W ramach procedury zmierzającej do uchwalenia planu miejscowego dokonano bilansu wydatków i wpływów, jakie poniesie gmina w związku z uchwaleniem planu miejscowego – analizy ekonomiczne zawarto w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

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.

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

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

Do procedury sporządzenia planu miejscowego przystąpiono Uchwałą Nr LI/353/2021 Rady Gminy Ełk z dnia 26 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Chruściele, obejmującego działki nr 17 i 18.

W planie miejscowym ustalono zasady kształtowania zabudowy dla nowych terenów pod zabudowę oznaczonych symbolem MWu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

Plan miejscowy obejmuje działki nr 17 i 18, obręb Chruściele, położone w sąsiedztwie jeziora Szarek. Jego powierzchnia wynosi około 4,7 ha. W chwili sporządzania planu miejscowego teren jest niezabudowany.

W miejscowości Chruściele funkcjonuje transport zbiorowy. Najbliższy przystanek autobusowy znajduje się w odległości ok. 150 m. Obszar zlokalizowany jest przy drodze powiatowej nr 1864N (ul. Nowowiejska).

Sporządzenie planu miejscowego umożliwi realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami na dotychczas niezagospodarowanym terenie.

Obszar objęty miejscowym planem miejscowym ma dostęp do sieci elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej, a także kanalizacyjnej. Na przedmiotowym terenie będzie modernizowana linia 110 kV Ełk1 – Ełk2 - Olecko na dwutorową.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 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 2024 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Analiza dotyczy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Ełk, w okresie od 1.07.2018 r. do 31.01.2024 r.

Zgodnie z treścią Analizy, stanowiącej załącznik do ww. Uchwały, opracowano wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy Ełk. Dla analizowanego terenu nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a Uchwała Nr LI/353/2021 Rady Gminy Ełk z dnia 26 listopada 2021 r. została uwzględniona w załączniku nr 2 do przedmiotowej Analizy (*Wykaz przystąpień do MPZP*).

W zakresie uwzględnienia uniwersalnego planowania:

- 1) w §9 wskazano, że na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których istnieje potrzeba ustalenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
- 2) w §14 określono miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Szczegółowy opis wydatków i wpływów, jakie otrzyma Gmina z tytułu uchwalenia planu miejscowego jest podany w prognozie skutków finansowych.