

WYKAZ UWAG ZGŁOSZONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO, ZAWIERAJĄCEGO SPOSÓB ICH ROZPATRZENIA

wyłożenie w dniach od 11 grudnia 2025 r. do 1 stycznia 2026 r.
termin składania uwag do 16 stycznia 2026 r.

dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Elk, w obrębie Chruściele, obejmującego działki nr 17 i 18

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko, imię i adres wnoszącego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której uwaga dotyczy	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi/ Uzasadnienie
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	13-01-2026 r.	Osoba fizyczna	Uwaga nr 1: Osoba składająca uwagę zgłasza sprzeciw wobec realizacji zabudowy wielorodzinnej na działkach objętych granicami planu miejscowego i wnosi o przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o niskiej intensywności (wiejską).	Dz. nr 17, 18, obr. Chruściele	MWu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami ZN – teren zieleni naturalnej		X	Uwaga nieuwzględniona. Władztwo planistyczne gminy przysługuje jej organom, a jego realizacja znajduje odzwierciedlenie w ustaleniach zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Elk (dalej: Studium). Projektowany plan miejscowy zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy sporządzić w sposób niesprzeczny z ustaleniami Studium, które określa politykę przestrzenną gminy. W obowiązującym Studium teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczony symbolem 1MWu, znajduje się w granicach kierunku „teren wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług nieuciążliwych” (MU). W związku z czym przeznaczenie terenu ustalono zgodnie z polityką przestrzenną gminy oraz w zgodzie z kierunkiem i parametrami wyznaczonymi w Studium.

1

1

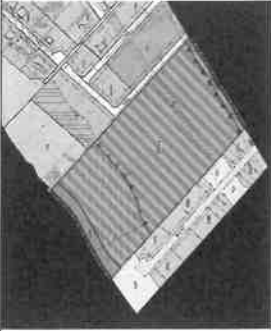
WYKAZ UWAG ZGŁOSZONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO, ZAWIERAJĄCEGO SPOSÓB ICH ROZPATRZENIA

wyłożenie w dniach od 11 grudnia 2025 r. do 1 stycznia 2026 r.
termin składania uwag do 16 stycznia 2026 r.

2.	„	„	Uwaga nr 2: Osoba składająca uwagę zarzuca, że realizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach położonych w pierwszej linii brzegowej jeziora, w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu, nieodwracalnie zniszczy panoramę jeziora oraz naruszy korytarze ekologiczne.	Dz. nr 17, 18, obr. Chruściele	MWu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami ZN – teren zieleni naturalnej Oznaczenie graficzne – obszar zakazu budowy nowych obiektów budowlanych wynikający z ustaleń aktów prawa miejscowego dotyczących ochrony przyrody (związany z pasem szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych)	X	Uwaga nieuwzględniona. Obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego. Na obszarze obowiązują zakazy wynikające z §5 ust. 1 ww. Uchwały Nr XVIII/308/2025 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 października 2025 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. z 7 listopada 2025 r. poz. 4084). W tekście planu miejscowego wskazano na obowiązki ww. zakazów. Ponadto na rysunku uwzględniono oznaczenie odnoszące się do ograniczenia wynikającego z zakazu budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych. Uwzględnienie zakazów wynikających z ww. Uchwały w ustaleniach planu miejscowego, a także oddzielenie projektowanej zabudowy od brzegu jeziora pasem zieleni naturalnej (ZN) skutecznie zabezpieczy tereny położone w pierwszej linii brzegowej jeziora przed zabudową, analogicznie do rozwiązań przyjętych w sąsiednich, obowiązujących planach miejscowych (rys. poniżej).
----	---	---	--	---------------------------------------	--	----------	--

WYKAZ UWAG ZGŁOSZONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO, ZAWIERAJĄCEGO SPOSÓB ICH ROZPATRZENIA

wyłożenie w dniach od 11 grudnia 2025 r. do 1 stycznia 2026 r.
termin składania uwag do 16 stycznia 2026 r.

							 Ustalenia zastosowane w procedowanym planie miejscowym zostały uzgodnione przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.
3.	„	„	Uwaga nr 3: Osoba składająca uwagę wskazuje, że istniejąca infrastruktura techniczna nie jest dostosowana do realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a jej obecny standard odpowiada potrzebom niskiej zabudowy o charakterze wiejskim. Zdaniem autora uwagi, realizacja zabudowy wielorodzinnej nadmiernie obciąży istniejący układ komunikacyjny. Ponadto podnosi on, że planowana inwestycja przyczyni się do niewydolności sieci wodno-kanalizacyjnej, co zwiększy ryzyko awarii oraz wymusi konieczność modernizacji infrastruktury technicznej.	Dz. nr 17, 18, obr. Chruściele MWu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami ZN – teren zieleni naturalnej			Uwaga nieuwzględniona. Kwestie dotyczące wydolności infrastruktury technicznej oraz obsługi komunikacyjnej nie stanowią przedmiotu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zagadnienia związane z infrastrukturą oraz obsługą komunikacyjną weryfikowane są na etapie realizacji inwestycji oraz w toku uzyskiwania niezbędnych decyzji administracyjnych, w tym pozwoleń na budowę. W przypadku braku możliwości zapewnienia odpowiedniej obsługi infrastrukturalnej lub komunikacyjnej realizacja inwestycji nie będzie możliwa, niezależnie od ustaleń planu miejscowego. Ponadto obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest przy drodze powiatowej nr 1864N (ul. Nowowiejska). W związku z czym, zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

60

WYKAZ UWAG ZGŁOSZONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO, ZAWIERAJĄCEGO SPOSÓB ICH ROZPATRZENIA

wyłożenie w dniach od 11 grudnia 2025 r. do 1 stycznia 2026 r.

termin składania uwag do 16 stycznia 2026 r.

							przestrzennym, projekt planu miejscowego podlega uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi, jeżeli sposób zagospodarowania gruntów przyległych do pasa drogowego lub zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na ruch drogowy lub samą drogę. W toku procedury otrzymano niezbędne uzgodnienie.
4.	„	„	Uwaga nr 4: Osoba składająca uwagę wskazuje, że dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w miejscowości Chruściele naruszy jej spójność i wiejski charakter. Zdaniem autora uwagi, planowana inwestycja stoi w sprzeczności z deklaracjami organów gminy dotyczącymi zachowania dotychczasowego, wiejskiego charakteru miejscowości.	Dz. nr 17, 18, obr. Chruściele	MWu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami ZN – teren zieleni naturalnej	X	Uwaga nieuwzględniona. W odniesieniu do zarzutu naruszenia aktualnego charakteru miejscowości Chruściele – władztwo planistyczne gminy leży po stronie organów gminy. Narzędziem wyznaczającym kierunki polityki przestrzennej gminy oraz kształtującym charakter poszczególnych miejscowości jest m. in. Studium. W związku z powyższym zarzut zawarty w uwadze należy uznać za bezpodstawny.
5.	„	„	Uwaga nr 5: Osoba składająca uwagę podnosi, że realizacja planowanej inwestycji może skutkować obniżeniem wartości nieruchomości położonych w jej sąsiedztwie. Jednocześnie wskazuje na to, że będzie to stanowiło podstawę do wystąpienia przez mieszkańców z roszczeniami o odszkodowawczych wobec Gminy Elk.	Dz. nr 17, 18, obr. Chruściele	MWu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami ZN – teren zieleni naturalnej	X	Uwaga nieuwzględniona. Podnoszone obawy dotyczące potencjalnego spadku wartości nieruchomości położonych w sąsiedztwie planowanej zabudowy wielorodzinnej nie stanowią przesłanki do kształtowania ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Plan miejscowy służy realizacji polityki przestrzennej gminy oraz interesu publicznego, a nie ochronie indywidualnych interesów ekonomicznych właścicieli nieruchomości. Jednocześnie należy wskazać, że właściciele nieruchomości nie posiadają prawa do

WYKAZ UWAG ZGŁOSZONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO, ZAWIERAJĄCEGO SPOSÓB ICH ROZPATRZENIA

wyłożenie w dniach od 11 grudnia 2025 r. do 1 stycznia 2026 r.
termin składania uwag do 16 stycznia 2026 r.

							zachowania niezmienionego sposobu zagospodarowania terenów sąsiednich, a zmiany funkcjonalne wynikające z realizacji polityki przestrzennej gminy są elementem jej rozwoju. Ustalenia planu miejscowego zostały określone w sposób zgodny ze Studium oraz z uwzględnieniem zasad łagodzenia potencjalnych oddziaływań nowej zabudowy na otoczenie.
6.	„	„	Uwaga nr 6: Osoba składająca uwagę wnosi o odstąpienie od podjęcia uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Elk, w obrębie Chruściele, obejmującego działki nr 17 i 18 oraz przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.	Dz. nr 17, 18, obr. Chruściele	MWu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami ZN – teren zieleni naturalnej	X	Uwaga nieuwzględniona. Władztwo planistyczne gminy przysługuje jej organom, a jego realizacja znajduje odzwierciedlenie w ustaleniach zawartych w Studium. Projektowany plan miejscowy zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy sporządzić w sposób niesprzeczny z ustaleniami Studium, które określa politykę przestrzenną gminy. W obowiązującym Studium teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczony symbolem IMWu, znajduje się w granicach kierunku „teren wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług nieuciążliwych” (MU). Przeznaczenie terenu ustalono zgodnie z polityką przestrzenną gminy oraz w zgodzie z kierunkiem i parametrami wyznaczonymi w Studium.

3

f

WYKAZ UWAG ZGŁOSZONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO, ZAWIERAJĄCEGO SPOSÓB ICH ROZPATRZENIA

wyłożenie w dniach od 11 grudnia 2025 r. do 1 stycznia 2026 r.

termin składania uwag do 16 stycznia 2026 r.

							W związku z powyższym nie zachodzą przesłanki do odstąpienia od podjęcia uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Elk, w obrębie Chruściele, obejmującego działki nr 17 i 18.
7.	3 pisma o takiej samej treści, które wpływały w dniu 16-01-2026 r.	Osoby fizyczne	Uwaga nr 7: Osoby składające uwagę wskazują, że istniejąca infrastruktura techniczna nie jest dostosowana do realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a jej obecny standard odpowiada potrzebom niskiej zabudowy jednorodzinnej. Ponadto zwracają uwagę na brak możliwości podłączenia obszaru objętego planem miejscowym do miejskiej sieci ciepłowniczej (elektrociepłowni). Zdaniem autorów uwagi brak lokalnego źródła ciepła o odpowiedniej mocy może skutkować znacznym oddziaływaniem planowanej inwestycji na czystość powietrza i środowisko naturalne.	Dz. nr 17, 18, obr. Chruściele	MWu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami ZN – teren zieleni naturalnej	X	Uwaga nieuwzględniona. Kwestie dotyczące wydolności infrastruktury technicznej nie stanowią przedmiotu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zagadnienia związane z infrastrukturą weryfikowane są na etapie realizacji inwestycji oraz w toku uzyskiwania niezbędnych decyzji administracyjnych, w tym pozwolenia na budowę. W przypadku braku możliwości zapewnienia odpowiedniej obsługi infrastrukturalnej realizacja inwestycji nie będzie możliwa, niezależnie od ustaleń planu miejscowego.
8.	”	”	Uwaga nr 8: Osoby składające uwagę zarzucają, że realizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie jeziora Szarek, w granicach	Dz. nr 17, 18, obr. Chruściele	MWu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami ZN – teren zieleni naturalnej	X	Uwaga uwzględniona. Obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Etckiego. Na obszarze obowiązują zakazy wynikające z §5 ust. 1 ww. Uchwały

wyłożenie w dniach od 11 grudnia 2025 r. do 1 stycznia 2026 r.
termin składania uwag do 16 stycznia 2026 r.

8

WYKAZ UWAG ZGŁOSZONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO, ZAWIERAJĄCEGO SPOSÓB ICH ROZPATRZENIA

wyłożenie w dniach od 11 grudnia 2025 r. do 1 stycznia 2026 r.
termin składania uwag do 16 stycznia 2026 r.

			spójną z występującą, istniejącą zabudową w sąsiedztwie jeziora Szarek.				przestrzennym należy sporządzić w sposób niesprzeczny z ustaleniami Studium, które określa politykę przestrzenną gminy. W obowiązującym Studium teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczony symbolem 1MWu, znajduje się w granicach kierunku „teren wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług nieuciążliwych” (MU). W związku z czym przeznaczenie terenu ustalono zgodnie z polityką przestrzenną gminy oraz w zgodzie z kierunkiem i parametrami wyznaczonymi w Studium.
10.	”	”	Uwaga nr 10: Osoby składające uwagę zarzucają naruszenie art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zdaniem autorów uwagi planowana zabudowa wielorodzinna nie stanowi kontynuacji istniejącej w sąsiedztwie zabudowy. W związku z powyższym postulują o zastąpienie jej zabudową mieszkaniową jednorodzinną.	Dz. nr 17, 18, obr. Chrusciele	MWu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami ZN – teren zieleni naturalnej	X	Uwaga nieuwzględniona. W odniesieniu do zarzutu naruszenia art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – przytoczony przepis odnosi się do elementów uwzględniany i określanych w Studium. Zarzut nie dotyczy ustaleń planu miejscowego. W odniesieniu do zastąpienia zabudową wielorodzinnej zabudową jednorodzinną – władztwo planistyczne gminy przysługuje jej organom, a jego realizacja znajduje odzwierciedlenie w ustaleniach zawartych w Studium. Projektowany plan miejscowy zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy sporządzić w sposób niesprzeczny z ustaleniami Studium, które określa politykę przestrzenną gminy.

WYKAZ UWAG ZGŁOSZONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO, ZAWIERAJĄCEGO SPOSÓB ICH ROZPATRZENIA

wyłożenie w dniach od 11 grudnia 2025 r. do 1 stycznia 2026 r.

termin składania uwag do 16 stycznia 2026 r.

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

WYKAZ UWAG ZGŁOSZONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO, ZAWIERAJĄCEGO SPOSÓB ICH ROZPATRZENIA

wyłożenie w dniach od 11 grudnia 2025 r. do 1 stycznia 2026 r.
termin składania uwag do 16 stycznia 2026 r.

12.	„	Uwaga nr 12: Osoba składająca uwagę wnosi o sporządzenie analizy ekonomicznych obejmujących ocenę skutków finansowych wynikających z ustaleń przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.	Dz. nr 17, 18, obr. Chruściele	MWu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami ZN – teren zieleni naturalnej	X	Uwaga uwzględniona. Postulat należy uznać za spełniony, ponieważ dla projektu planu miejscowego została już sporządzona prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Elk, w obrębie Chruściele, obejmującego działki nr 17 i 18.
13.	„	Uwaga nr 13: Osoba składająca uwagę wnosi o sporządzenie analizy istniejącej infrastruktury technicznej (drogowej, elektroenergetycznej, wodnej i kanalizacyjnej). Autor uwagi wskazuje, że obecny standard sieci kanalizacyjnej odpowiada potrzebom zabudowy o charakterze wiejskim, a planowana zabudowa wielorodzinna nadmiernie ją obciąża i może doprowadzić do katastrofy ekologicznej.	Dz. nr 17, 18, obr. Chruściele	MWu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami ZN – teren zieleni naturalnej	X	Uwaga nieuwzględniona. Kwestie dotyczące wydolności infrastruktury technicznej oraz obsługi komunikacyjnej nie stanowią przedmiotu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zagadnienia związane z infrastrukturą oraz obsługą komunikacyjną weryfikowane są na etapie realizacji inwestycji oraz w toku uzyskiwania niezbędnych decyzji administracyjnych, w tym pozwolenia na budowę. W przypadku braku możliwości zapewnienia odpowiedniej obsługi infrastrukturalnej lub komunikacyjnej realizacja inwestycji nie będzie możliwa, niezależnie od ustaleń planu miejscowego. Ponadto obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest przy drodze powiatowej nr 1864N (ul. Nowowiejska). W związku z czym, zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego podlega uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi, jeżeli sposób zagospodarowania gruntów przyległych do pasa drogowego lub

WYKAZ UWAG ZGŁOSZONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO, ZAWIERAJĄCEGO SPOSÓB ICH ROZPATRZENIA

wyłożenie w dniach od 11 grudnia 2025 r. do 1 stycznia 2026 r.
termin składania uwag do 16 stycznia 2026 r.

							zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na ruch drogowy lub samą drogę. W toku procedury otrzymano niezbędne uzgodnienie.
14.	”	”	Uwaga nr 14: Osoba składająca uwagę zarzuca brak odniesienia w ustaleniach procedowanego planu miejscowego do przepisów Uchwały Nr VII/126/11 Sejmiku Województwa Warmińsko - Mazurskiego z dnia 24 maja 2011 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 14 czerwca 2011 r. Nr 74 Poz. 1295) zmienionej Uchwałą Nr XXXVII/754/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 maja 2014 r. zmieniającą Uchwałę Nr VII/126/11 z dnia 24 maja 2011 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z dnia 24 czerwca 2014 r. Poz. 2257) oraz graniczącego z jeziorem Szarek rezerwatu Bartosze (art. 13 ust. 1 Ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r.).	Dz. nr 17, 18, obr. Chruściele	MW'u – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami ZN – teren zieleni naturalnej	X	Uwaga nieuwzględniona. Obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego. Na obszarze obowiązują zakazy wynikające z §5 ust. 1 ww. Uchwały Nr XVIII/308/2025 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 października 2025 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. z 7 listopada 2025 r. poz. 4084). W tekście planu miejscowego wskazano na obowiązywanie ww. zakazów. Ponadto na rysunku uwzględniono oznaczenie odnoszące się do ograniczenia wynikającego z zakazu budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych. Obszar objęty planem miejscowym znajduje się poza granicami rezerwatu Bartosze. W związku z powyższym dla przedmiotowego obszaru nie obowiązują przepisy dotyczące tej formy ochrony przyrody. Ustalenia zastosowane w procedowanym planie miejscowym zostały uzgodnione przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

WYKAZ UWAG ZGŁOSZONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO, ZAWIERAJĄCEGO SPOSÓB ICH ROZPATRZENIA

wyłożenie w dniach od 11 grudnia 2025 r. do 1 stycznia 2026 r.

termin składania uwag do 16 stycznia 2026 r.

15.	„	„	Uwaga nr 15: Osoba składająca uwagę zarzuca naruszenie art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zdaniem autora uwagi planowana zabudowa wielorodzinna nie stanowi kontynuacji istniejącej w sąsiedztwie zabudowy. W związku z powyższym postuluje on o zastąpienie jej zabudową mieszkaniową jednorodzinną.	Dz. nr 17, 18, obr. Chruściele	MWu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami ZN – teren zieleni naturalnej	X	Uwaga nieuwzględniona. W odniesieniu do zarzutu naruszenia art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – przytoczony przepis odnosi się do elementów uwzględniany i określanych w Studium. Zarzut nie dotyczy ustaleń planu miejscowego. W odniesieniu do zastąpienia zabudową wielorodzinnej zabudową jednorodzinną – władztwo planistyczne gminy przysługuje jej organom, a jego realizacja znajduje odzwierciedlenie w ustaleniach zawartych w Studium. Projektowany plan miejscowy zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy sporządzić w sposób niesprzeczny z ustaleniami Studium, które określa politykę przestrzenną gminy. W obowiązującym Studium teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczony symbolem 1MWu, znajduje się w granicach kierunku „teren wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług nieucieżliwych” (MU). W związku z czym przeznaczenie terenu ustalono zgodnie z polityką przestrzenną gminy oraz w zgodzie z kierunkiem i parametrami wyznaczonymi w Studium.
16.	16-01-2026 r.	Osoba fizyczna	Uwaga nr 16:	Dz. nr 17, 18, obr. Chruściele	MWu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami	X	Uwaga nieuwzględniona.

WYKAZ UWAG ZGŁOSZONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO, ZAWIERAJĄCEGO SPOSÓB ICH ROZPATRZENIA

wyłożenie w dniach od 11 grudnia 2025 r. do 1 stycznia 2026 r.
termin składania uwag do 16 stycznia 2026 r.

			Osoba składająca uwagę zarzuca niekompletność prognozy oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego projektu planu miejscowego w zakresie wpływu planowanej inwestycji na: 1) jakość powietrza, 2) poziom hałasu, 3) kształtowanie krajobrazu.		ZN – teren zieleni naturalnej		Uwaga nie dotyczy ustaleń i rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego.
17.	”	”	Uwaga nr 17: Osoba składająca uwagę wskazuje na konieczność dążenia do zachowania ładu przestrzennego, zgodnie z art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zdaniem autora uwagi planowana zabudowa wielorodzinna nie stanowi kontynuacji istniejącej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	Dz. nr 17, 18, obr. Chruściele	MWu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami ZN – teren zieleni naturalnej	X	Uwaga nieuwzględniona. W odniesieniu do zarzutu naruszenia art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – przytoczony przepis odnosi się do elementów uwzględnianych i określonych w Studium. Zarzut nie dotyczy ustaleń planu miejscowego. W odniesieniu do zastąpienia zabudową wielorodzinnej zabudową jednorodziną – władztwo planistyczne gminy przysługuje jej organom, a jego realizacja znajduje odzwierciedlenie w ustaleniach zawartych w Studium. Projektowany plan miejscowy zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy sporządzić w sposób niesprzeczny z ustaleniami Studium, które określa politykę przestrzenną gminy. W obowiązującym Studium teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczony symbolem IMWu, znajduje się w granicach kierunku „teren wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług nieuciągliwych” (MU).

JP

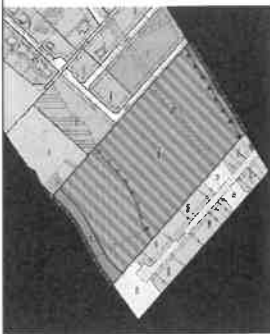
wyłożenie w dniach od 11 grudnia 2025 r. do 1 stycznia 2026 r.
termin składania uwag do 16 stycznia 2026 r.



WYKAZ UWAG ZGŁOSZONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO, ZAWIERAJĄCEGO SPOSÓB ICH ROZPATRZENIA

wyłożenie w dniach od 11 grudnia 2025 r. do 1 stycznia 2026 r.

termin składania uwag do 16 stycznia 2026 r.

							 Ustalenia zastosowane w procedowanym planie miejscowym zostały uzgodnione przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.
19.	”	”	Uwaga nr 19: Osoba składająca uwagę wnosi o odstąpienie od planów dopuszczających zabudowę wielorodzinną na obszarze objętym planem miejscowym.	Dz. nr 17, 18, obr. Chruściele	MWu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej z usługami ZN – teren zieleni naturalnej	X	Uwaga nieuwzględniona. Władztwo planistyczne gminy przysługuje jej organom, a jego realizacja znajduje odzwierciedlenie w ustaleniach zawartych w Studium. Projektowany plan miejscowy zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy sporządzić w sposób niesprzeczny z ustaleniami Studium, które określa politykę przestrzenną gminy. W obowiązującym Studium teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej z usługami, oznaczony symbolem 1MWu, znajduje się w granicach kierunku „teren wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej, jednorodzinnej i usług nieuciążliwych” (MU). W związku z czym przeznaczenie terenu ustalono zgodnie z polityką przestrzenną

12

12

wyłożenie w dniach od 11 grudnia 2025 r. do 1 stycznia 2026 r.
termin składania uwag do 16 stycznia 2026 r.

16

WYKAZ UWAG ZGŁOSZONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO, ZAWIERAJĄCEGO SPOSÓB ICH ROZPATRZENIA

wyłożenie w dniach od 11 grudnia 2025 r. do 1 stycznia 2026 r.
termin składania uwag do 16 stycznia 2026 r.

			blachodachówką w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej, brązowym, szarym lub grafitowym.			– dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe, – pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachą lub blachodachówką w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, szarym lub grafitowym, (...)		2) ustalenia maksymalnej wysokości zabudowy dla budynków gospodarczych i garażowych: 6,0 m; 3) pokrycia dachów dachówką ceramiczną, blachą lub blachodachówką w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej, brązowym, szarym lub grafitowym. Projekt planu miejscowego zawiera już takie ustalenia.
21.	”	”	Uwaga nr 21: Osoby składające uwagę zarzucają niekompletność prognozy oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego projektu planu miejscowego w zakresie analizy wpływu planowanej inwestycji na krajobraz. Zdaniem autorów uwagi ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy budynków mieszkalnych na poziomie 15,0 m oraz dopuszczenie dachów płaskich może skutkować powstaniem zabudowy niespójnej z charakterem istniejącej zabudowy w sąsiedztwie.	Dz. nr 17, 18, obr. Chrusciele	MWu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami ZN – teren zieleni naturalnej §18 pkt 6 lit. a tiret drugie a) maksymalna wysokość zabudowy: – dla budynków mieszkalnych: 15,0 m, (...)		X	Uwaga nieuwzględniona. Władztwo planistyczne gminy leży po stronie organów gminy. Narzędziem wyznaczającym kierunki polityki przestrzennej gminy oraz kształtującym charakter poszczególnych miejscowości jest m. in. Studium. W Studium dla tego typu zabudowy ustalono wskaźniki takie jak maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy oraz minimalny współczynnik intensywności zabudowy. Ustalenia projektowanego planu miejscowego określono zgodnie z polityką przestrzenną gminy oraz w zgodzie z kierunkiem i parametrami wyznaczonymi w Studium. W zakresie zarzutu dotyczącego niekompletność prognozy oddziaływania na środowisko – uwaga nie dotyczy ustaleń i rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego.

17

WYKAZ UWAG ZGŁOSZONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO, ZAWIERAJĄCEGO SPOSÓB ICH ROZPATRZENIA

wyłożenie w dniach od 11 grudnia 2025 r. do 1 stycznia 2026 r.

termin składania uwag do 16 stycznia 2026 r.

22.	„	„	Uwaga nr 22: Osoby składające uwagę zarzucają niezgodność projektu planu miejscowego ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Elk. W ich ocenie dla terenu oznaczonego symbolem 1MWu dopuszczono pełen zakres usług, a nie tylko usługi nieuciążliwe, co – zdaniem autorów uwagi – pozostaje w sprzeczności z określonym w Studium kierunkiem polityki przestrzennej „MU – teren wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, nieuciążliwych”.	Dz. nr 17, 18, obr. Chruściele	MWu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami ZN – teren zieleni naturalnej §18 pkt 1 przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami	X	Uwaga uwzględniona. W §6 pkt 7 Uchwały ustalono, że na terenie oznaczonym symbolem MWu możliwa jest realizacja wyłącznie usług nieuciążliwych. W związku z tym, że ww. ustalenie zostało zawarte w wersji projektu planu miejscowego wyłożonej do publicznego wglądu, postulat zawarty w uwadze należy uznać za spełniony.
23.	„	„	Uwaga nr 23: Osoby składające uwagę zarzucają niekompletność prognozy oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego projektu planu miejscowego w zakresie analizy wpływu planowanej zabudowy handlowej o powierzchni sprzedaży do 2000 m² na środowisko.	Dz. nr 17, 18, obr. Chruściele	MWu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami ZN – teren zieleni naturalnej §18 pkt 4 zabudowa handlowa o powierzchni sprzedaży do 2000 m²	X	Uwaga nieuwzględniona. W celu ograniczenia wpływu zabudowy usługowej na środowisko w projekcie planu miejscowego dopuszczono wyłącznie zabudowę handlową o powierzchni sprzedaży do 2000 m², której wpływ na środowisko jest zdecydowanie mniejszy niż wpływ obiektów handlowych wielkopowierzchniowych. Dodatkowo w planie miejscowym dopuszczono realizację usług wyłącznie w parterach budynków wielorodzinnych z dostępem z zewnątrz budynku, co stanowi dodatkowe ograniczenie i uniemożliwia

wyłożenie w dniach od 11 grudnia 2025 r. do 1 stycznia 2026 r.
termin składania uwag do 16 stycznia 2026 r.



(podpis Wójta)