

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr .../.../...

Rady Gminy Elk

z dnia ... 2026 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w gminie Elk, w obrębie Szeligi – Buczki, zwanego „Szeligi – Buczki – Tereny inwestycyjne”

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 datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 oraz sposób uwzględnienie uniwersalnego projektowania;*
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.*

Zgodnie z ustawą 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) - przepisy art. 15 ust. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie. W gminie nie sporządzono dotąd planu ogólnego.

2 WSTĘP

Uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w gminie Elk, w obrębie Szeligi – Buczki, zwanego „Szeligi – Buczki – Tereny inwestycyjne” (zwanej dalej: zmianą planu miejscowego). Do opracowania zmiany planu miejscowego przystąpiono na podstawie Uchwały Nr XXVIII/209/2026 Rady Gminy Elk z dnia 27 marca 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w gminie Elk, w obrębie Szeligi – Buczki, zwanego „Szeligi – Buczki – Tereny inwestycyjne”, zmienionej Uchwałą Nr XXXIII/238/2026 Rady Gminy Elk z dnia 29 czerwca 2026 r. zmieniającą Uchwałą Nr XXVIII/209/2026 Rady Gminy Elk z dnia 27 marca 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w gminie Elk, w obrębie Szeligi – Buczki, zwanego „Szeligi – Buczki – Tereny inwestycyjne”.

Celem opracowania zmiany planu miejscowego jest uzupełnienie zapisów dotyczących odprowadzania wód opadowych i roztopowych, korekta niezgodności w części graficznej planu miejscowego w zakresie szerokości pasa technologicznego napowietrznej linii energetycznej oraz zmiana jednego przeznaczenia terenu. Uchwałą Nr XXXIII/238/2026 Rady Gminy Elk z dnia 29 czerwca 2026 r. wprowadzono również zmiany w zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, a także zmiany w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek.

W ww. uchwale wskazano ponadto możliwość dokonania zmiany w zakresie minimalnej intensywności zabudowy. Zmiana tego wskaźnika byłaby niezgodna z ustaleniami Studium. W związku z powyższym odstąpiono od zmiany planu miejscowego w przedmiotowym zakresie.

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

Projekt planu w §2 pkt 2 i pkt 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

3.2 Potrzeby zrównoważonego rozwoju

Zmiana planu miejscowego polega na wyznaczeniu terenu usług lub produkcji, oznaczonego symbolem 1U-P, na obszarze dotychczas przeznaczonym pod teren infrastruktury technicznej i obsługi komunikacji, oznaczony symbolem 3IT, KS oraz zmianie poszczególnych ustaleń dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

3.3 Walory architektoniczne i krajobrazowe

Zmiana planu miejscowego nie dotyczy walorów architektonicznych i krajobrazowych.

3.4 Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin oraz zmniejszenia podatności na zmiany klimatu

Zmiana planu miejscowego polegająca na dopuszczeniu odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych powierzchniowo do gruntu, pod warunkiem, że inwestowanie w tym zakresie nie będzie stanowiło przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko nie narusza zasad ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W granicach obszaru objętego zmianą planu miejscowego nie występują złoża udokumentowanych kopalin.

Granice planu miejscowego objęty został obszar zlokalizowany na terenie gminy wiejskiej Ełk. Głównym celem sporządzenia zmiany planu miejscowego jest uzupełnienie zapisów dotyczących odprowadzania wód opadowych i roztopowych, korekta niezgodności w części graficznej planu miejscowego w zakresie szerokości pasa technologicznego napowietrznej linii energetycznej oraz zmiana jednego przeznaczenia terenu. Uchwałą Nr XXXIII/238/2026 Rady Gminy Ełk z dnia 29 czerwca 2026 r. wprowadzono również zmiany w zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, a także zmiany w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek. 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.

3.5 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Zmiana planu miejscowego nie dotyczy dziedzictwa kulturowego i zabytków czy dóbr kultury współczesnej.

3.6 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 zmiany 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, właściwy organ wojskowy, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa (Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Straż Graniczna).

W granicach zmiany planu miejscowego nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych.

W §2 pkt 23-32 zmiana planu miejscowego zawiera zakresy zmian wprowadzonych w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Zmiana planu miejscowego w §2 pkt 23 ustala liczbę miejsc do parkowania dla terenów oznaczonych symbolami 1IT/KS i 2IT/KS.

3.7 Walory ekonomiczne przestrzeni

Zmiana planu miejscowego nie dotyczy walorów ekonomicznych przestrzeni.

3.8 Prawo własności

Zmiana planu miejscowego nie dotyczy wykonywania prawa własności.

3.9 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zmiana planu miejscowego nie dotyczy potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

Projekt planu miejscowego uzgodniono z następującymi organami: Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji, Strażą Graniczną, Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego.

3.10 Potrzeby interesu publicznego

Zmiana planu miejscowego w §2 pkt 23-32 zawiera zakres zmian wprowadzonych w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Zmiana planu miejscowego nie dotyczy potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

3.11 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Zmiana planu miejscowego w §2 pkt 23-32 zawiera zakres zmian wprowadzonych w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Zmiana planu miejscowego nie dotyczy rozwoju infrastruktury technicznej.

3.12 Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

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

Wójt obwieścił o podjęciu przez Radę Gminy Elk Uchwały Nr XXVIII/209/2026 z dnia 27 marca 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w gminie Elk, w obrębie Szeligi – Buczki, zwanego „Szeligi – Buczki – Tereny inwestycyjne”. Poinformował o możliwości składania wniosków do zmiany planu miejscowego, miejscu składania wniosków, informacjach, jakie zawierać powinny wnioski oraz terminie, w jakim można je składać. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne wnioski mieszkańców.

W trakcie prac projektowych zaszła konieczność poszerzenia zakresu zmian tekstowych. W związku z powyższym Rada Gminy Elk podjęła Uchwałę Nr XXXIII/238/2026 z dnia 29 czerwca 2026 r. zmieniającą Uchwałę Nr XXVIII/209/2026 Rady Gminy Elk z dnia 27 marca 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w gminie Elk, w obrębie Szeligi – Buczki, zwanego „Szeligi – Buczki – Tereny inwestycyjne”. Podjęcie ww. Uchwały spowodowało konieczność ponowienia ogłoszenia oraz zawiadomienia właściwych organów.

Po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, Wójt ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Wskazał informacje o sposobie, miejscu i terminie prowadzenia konsultacji społecznych. Ogłoszenie w dniu r.:

- 1) opublikowano w prasie (jednocześnie jest to sposób zwyczajowo przyjęty w gminie);*
- 2) wywieszono w siedzibie Urzędu Gminy w Elku;*
- 3) udostępniono na stronie internetowej gminy oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Elk.*

Konsultacje społeczne odbyły się w dniach od r. do r. i przeprowadzono je w formie:

- 1) zbierania uwag do projektu zmiany planu miejscowego;*
- 2) ankiety, która dostępna była na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Elk;*
- 3) spotkania otwartego, które odbyło się dnia r. o godz. za pomocą środków porozumiewania się na odległość – poprzez platformę komunikacji internetowej Microsoft Teams. Link do spotkania został podany na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Elk.*

Z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji społecznych sporządzono protokół. W spotkaniu otwartym przeprowadzonym za pomocą środków porozumiewania się na odległość uczestniczyli/nie uczestniczyli mieszkańcy. Na zamieszczoną na stronie ankietę odpowiedziały ... osoby zainteresowane/nikt nie odpowiedział. Do projektu zmiany planu miejscowego złożono ... uwag/nie złożono uwag.

3.13 Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Zmiana planu miejscowego nie dotyczy zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

3.14 Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

Zmiana planu miejscowego nie dotyczy zakładów o ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

3.15 Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

Zmiana planu miejscowego nie dotyczy rolniczej przestrzeni produkcyjnej ani produkcji rolniczej.

4 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

Wójt po ogłoszeniu, że przystąpiono do sporządzenia zmiany planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego nie otrzymał wniosków od osób prywatnych. *Do udostępnionego w ramach konsultacji społecznych projektu nie wpłynęły/wpłynęły uwagi.*

Analizy środowiskowe wykonano w ramach Prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej dla projektu zmiany planu miejscowego.

5 W PRZYPADKU SYTUOWANIA NOWEJ ZABUDOWY, UWZGLĘDNIENIE WYMAGAŃ ŁADU PRZESTRZENNEGO, WALORÓW PRZYRODNICZYCH PRZESTRZENI, EFEKTYWNEGO GOSPODAROWANIA PRZESTRZENIĄ ORAZ WALORÓW EKONOMICZNYCH PRZESTRZENI NASTĘPUJE POPRZEC:

- 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.

Zmiana planu miejscowego nie dotyczy sytuowania nowej zabudowy mieszkaniowej.

6 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, ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

Rada Gminy Elk podjęła Uchwałę Nr LXXXVII/696/2024 z dnia 28 marca 2024 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Elk oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W §3 ust. 1 uchwały przyjmującej „Analizę” wskazano, że *uznaje się za aktualne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, obowiązujące w gminie Elk w dniu podjęcia niniejszej uchwały, w stosunku do których nie rozpoczęto procedury ich zmiany.*

Zmiana planu miejscowego nie dotyczy uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

7 WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Zmiana planu miejscowego nie będzie miała wpływu na finanse publiczne.