U Z A S A D N I E N I E

do Uchwały Nr ……./2026
RADY GMINY EŁK
z dnia ……. 2026 r.
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Szeligi Buczki, zwanego „ulica Przyprawowa”

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 część graficzną, wraz z uzasadnieniem, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego. 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.

W gminie nie sporządzono dotąd planu ogólnego.

2 WSTĘP

Uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Szeligi Buczki, zwanego „ulica Przyprawowa” (zwanej dalej: zmianą planu miejscowego). Do opracowania zmiany planu miejscowego przystąpiono na podstawie Uchwały Nr XXVIII/210/2026 Rady Gminy Ełk z dnia 27 marca 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Szeligi Buczki, zwanego „ulica Przyprawowa”, zmienionej Uchwałą Nr XXXIII/237/2026 Rady Gminy Ełk z dnia 29 czerwca 2026 r. zmieniającą Uchwałę Nr XXVIII/210/2026 Rady Gminy Ełk z dnia 27 marca 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Szeligi Buczki, zwanego „ulica Przyprawowa”.

Zmianą planu miejscowego objęto plan miejscowy zatwierdzony Uchwałą Nr XVII/124/2025 Rady Gminy Ełk z dnia 23 maja 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Szeligi Buczki, zwanego „ulica Przyprawowa”, opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 3 lipca 2025 r. poz. 2711.

Celem sporządzenia zmiany planu miejscowego jest m. in. uzupełnienie zapisów dotyczących odprowadzania wód opadowych i roztopowych.

W ww. Uchwale Nr XXXIII/237/2026 Rady Gminy Ełk z dnia 29 czerwca 2026 r. wskazano ponadto możliwość dokonania zmiany w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu. W toku prowadzonych prac przeanalizowano obowiązujące ustalenia planu miejscowego i stwierdzono, że w przedmiotowym zakresie nie zachodzi potrzeba ich modyfikacji. W związku z powyższym odstąpiono od wprowadzenia zmian dotyczących zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.

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

Zmiana planu miejscowego nie dotyczy ładu przestrzennego.

3.2 Potrzeby zrównoważonego rozwoju

Zmiana planu miejscowego nie dotyczy zrównoważonego rozwoju. Zmiana dotyczy jedynie uzupełnienia zapisów dotyczących odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek.

3.3 Walory architektoniczne i krajobrazowe

Zmiana planu miejscowego nie dotyczy walorów architektonicznych i krajobrazowych.

3.4 Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, 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.

Granicami zmiany planu miejscowego objęty został obszar zlokalizowany na terenie gminy. Głównym celem jej sporządzenia jest uzupełnienie zapisów dotyczących odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411 z późn. zm.)

Celem sporządzenia zmiany planu miejscowego jest uzupełnienie zapisów dotyczących odprowadzania wód opadowych i roztopowych. Zmiana planu miejscowego nie dotyczy wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, ani potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

3.7 Walory ekonomiczne przestrzeni

Zmiana planu miejscowego nie dotyczy walorów ekonomicznych przestrzeni.

3.8 Prawo własności

Zmiana planu miejscowego nie dotyczy możliwości wykonywania prawa własności.

3.9 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zmiana planu miejscowego nie dotyczy potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.
Projekt zmiany planu miejscowego uzgodniono z następującymi organami: Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji, Strażą Graniczną, Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego.

3.10 Potrzeby interesu publicznego

Zmiana planu miejscowego nie dotyczy kształtowania przestrzeni publicznych.

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

Celem sporządzenia zmiany planu miejscowego jest uzupełnienie zapisów dotyczących odprowadzania wód opadowych i roztopowych.

Zmiana planu miejscowego nie dotyczy ustaleń w zakresie telekomunikacji.

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 Gminy Ełk na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej zmiany planu miejscowego zapewnia jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. Ogłoszenie:

1) opublikowano w prasie (jednocześnie jest to sposób zwyczajowo przyjęty w gminie);
2) wywieszono w siedzibie Urzędu Gminy Ełk;
3) udostępniono na stronie internetowej gminy oraz na BIP Urzędu Gminy Ełk.

Poinformował o możliwości składania wniosków do zmiany planu miejscowego, miejscu ich składania, informacjach, jakie zawierać powinny wnioski oraz terminie, w jakim można je składać. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne wnioski od interesariuszy planowania i zagospodarowania przestrzennego.

Następnie Wójt ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu zmiany planu miejscowego. Ogłoszenie w dniu 3 listopada 2026 r.:

1) opublikowano w prasie (jednocześnie jest to sposób zwyczajowo przyjęty w gminie),
2) wywieszono w siedzibie Urzędu Gminy Ełk,
3) udostępniono na stronie internetowej gminy oraz na BIP Urzędu Gminy Ełk,
4) udostępniono w Rejestrze Urbanistycznym.

Konsultacje społeczne odbyły się w dniach od 3 listopada 2026 r. do 1 grudnia 2026 r. i przeprowadzono je w formie:

1) zbierania uwag do projektu zmiany planu miejscowego;

2) ankiety, która dostępna była na stronie internetowej BIP Urzędu Gminy Ełk;
3) spotkania otwartego, które odbyło się dnia 20 listopada 2026 r. o godz. 15:45 w siedzibie Urzędu Gminy Ełk oraz za pomocą środków porozumiewania się na odległość.

Z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji społecznych sporządzono protokoły.

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 Gminy Ełk po ogłoszeniu, że przystąpiono do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie otrzymał wniosków od interesariuszy planowania i zagospodarowania przestrzennego.

W trakcie trwania konsultacji mieszkańcy złożyli/nie złożyli uwag do zmiany planu miejscowego oraz nikt nie odpowiedział/odpowiedział na ankietę. Zainteresowani interesariusze planowania i zagospodarowania przestrzennego nie brali/brali udział w spotkaniu otwartym.

Odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Szeligi Buczki, zwanego „ulica Przyprawowa". Celem sporządzenia zmiany planu miejscowego jest uzupełnienie m. in. zapisów dotyczących odprowadzania wód opadowych i roztopowych.

Odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Szeligi Buczki, zwanego „ulica Przyprawowa" zostało uzgodnione z:
1) Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Olsztynie, Wydział Spraw Terenowych II w Ełku (pismo z dnia 27 lipca 2026 r., znak WSTŁ.410.52.2026.PM);
2) Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Ełku (pismo z dnia 16 lipca 2026 r. znak ZNS.9022.2.17.2026).

Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego, Wójt wykonał Analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego, w której dokonano m. in. analizy społecznej.

5 W PRZYPADKU SYTUOWANIA NOWEJ ZABUDOWY, UWZGLĘDNIENIE WYMAGAŃ ŁADU PRZESTRZENNEGO, WALORÓW EKONOMICZNYCH PRZESTRZENI, 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 (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 przeznaczenia terenów pod nową zabudowę mieszkaniową.

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 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.

Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy opracowano dla okresu od 1 lipca 2018 r. do 31 stycznia 2024 r. Obowiązujący plan miejscowy został zatwierdzony Uchwałą Nr XVII/124/2025 Rady Gminy Ełk z dnia 23 maja 2025 r., w związku z czym nie mógł on zostać uwzględniony w przedmiotowej Analizie.

W gminie Ełk nie uchwalono dotąd planu ogólnego gminy. Przedmiotowy akt planowania przestrzennego jest w trakcie procedowania. W związku z powyższym Wójt Gminy Ełk nie dokonał na ten moment analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy w celu oceny aktualności planu ogólnego gminy i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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.