

## UZASADNIENIE

do Uchwały Nr .../.../...  
Rady Gminy Elk  
z dnia ..... r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Elk, w obrębie Pistki, obejmującego działkę nr 98

### 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.

### 2 WSTĘP

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Elk, w obrębie Pistki, obejmującego działkę nr 98.

Do opracowania planu miejscowego przystąpiono Uchwałą Nr LIV/379/2022 Rady Gminy Elk z dnia 28 stycznia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Elk, w obrębie Pistki, obejmującego działkę nr 98.

Obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w centralnej części miejscowości Pistki, a jego powierzchnia wynosi ok. 4,1 ha. Teren od strony zachodniej sąsiaduje z zabudową mieszkaniową jednorodziną oraz zagrodową, pozostałe tereny to grunty rolne.

Teren ma dostęp do sieci elektroenergetycznej i wodociągowej. Przedmiotowy obszar od północnej strony graniczy z drogą gminną, a od zachodniej z drogą powiatową nr 1919N. Obszar objęty planem jest niezagospodarowany.

W planie miejscowym ustalono przeznaczenie pod teren usług zdrowia i pomocy społecznej, oznaczony symbolem UZ (ok. 3,2987 ha) oraz teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony symbolem RN (ok. 0,8174 ha). Teren usług zdrowia i pomocy społecznej (UZ) ustalono na gruntach ornych klasy IVa (ok. 2,5644 ha) i IVb (ok. 0,7343 ha). Teren rolnictwa z zakazem zabudowy (RN) ustalono na pastwiskach trwałych klasy IIIa (ok. 0,8174 ha).

Dla analizowanego terenu w chwili obecnej nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Procedura sporządzenia planu miejscowego została wszczęta na wniosek właściciela działki.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk obszar objęty planem miejscowym znajduje się w strefie polityki przestrzennej oznaczonej symbolem R – strefa działalności rolniczej. W Studium wskazuje się, że miejscowość Pistki to wieś o dominującej funkcji rolniczej. Jednakże dla obszaru objętego planem miejscowym Studium wyznacza kierunek polityki przestrzennej: teren zabudowy usługowej. W związku z powyższym należy stwierdzić, że spełniony został wymóg art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Planowane przeznaczenie umożliwi rozwój usług w południowo-zachodniej części gminy Ełk, 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**

Projekt planu miejscowego w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Ustalenia szczegółowe dla terenów objętych planem miejscowym zawarto w rozdziale 3 projektu przedmiotowej uchwały.

#### **3.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Projekt planu miejscowego w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. §7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i 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**

Projekt planu miejscowego w §7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest poza granicami prawnych form ochrony przyrody.

W granicach planu miejscowego występuje grunt rolny klasy IIIa, który jest chroniony na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409). Przeznaczenie przedmiotowego gruntu w projekcie planu miejscowego to „RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy”. W związku z powyższym nie występują przesłanki do ubiegania się o stosowną zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Na terenach objętych planem miejscowym nie występują grunty leśne, które są chronione ww. ustawą.

#### **3.4 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Projekt planu miejscowego w §9 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują obiekty i obszary zabytkowe, dziedzictwo kulturowe oraz krajobrazy kulturowe.

### **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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240)**

Projekt 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 (Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Straż Graniczna, Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego).

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

W §10 wskazano, że na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których istnieje potrzeba ustalenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

W §14 uwzględniono stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

### **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 ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Przedmiotowy temat został przeanalizowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

### **3.7 Prawo własności**

Ustalenia planu miejscowego oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. Grunt stanowi własności osoby fizycznej.

### **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 planu miejscowego w zakresie obronności i bezpieczeństwa Państwa uzgodniono z następującymi organami: Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji, Strażą Graniczną, Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego.

### **3.9 Potrzeby interesu publicznego**

Ustalenia planu miejscowego uwzględniają istniejące i planowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

W §10 wskazano, że na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których istnieje potrzeba ustalenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Do sporządzenia planu miejscowego przystąpiono na wniosek właściciela działki. Na obszarze przeznaczonym pod teren usług zdrowia i pomocy społecznej (UZ) planowany jest ośrodek dla osób starszych z problemami zdrowotnymi tzw. dom opieki społecznej dla osób starszych. W związku z powyższymi ustaleniami planu miejscowego uwzględniają potrzeby interesu publicznego.

### **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 komunikacji i infrastruktury technicznej. Obsługę telekomunikacyjną ustalono poprzez kablową sieć telekomunikacyjną oraz rozwój łączności bezprzewodowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **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**

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

W lutym 2022 r. obwieścił o podjęciu Uchwały Nr LIV/379/2022 Rady Gminy Ełk z dnia 28 stycznia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Pistki, obejmującego działkę nr 98. Poinformował o możliwości składania wniosków do planu miejscowego, formie składania wniosków, informacjach, jakie zawierać powinny wnioski oraz terminie, w jakim można je składać. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne wnioski mieszkańców.

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, informację na temat możliwości składania uwag do projektu. Ogłoszenie zostało opublikowane w lokalnej prasie i na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu, natomiast obwieszczenie wywieszono na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy oraz tablicy ogłoszeń w miejscowości, której dotyczy plan miejscowy.

*Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24 marca 2023 r. do 14 kwietnia 2023 r.*

*W trakcie wyłożenia, w dniu 5 kwietnia 2023 r. o godz. 11<sup>00</sup> odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W dyskusji wziął/wzięli udział ..... mieszkańców/mieszkańcy.*

*Termin na składanie uwag upłynął 28 kwietnia 2023 r. Mieszkańcy mieli możliwość składania uwag w formie pisemnej bądź elektronicznej. Wpłynęło ..... uwag/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 komunikacji i infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody. Wskazano, że w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej. Dopuszcza się realizację ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **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 nie wpłynęły wnioski od mieszkańców. 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 miejscowego planu uwzględniają interes publiczny. Ochrona interesów osób prywatnych została omówiona w punkcie 3.7 przedmiotowego opracowania.

W ramach procedury zmierzającej do uchwalenia miejscowego planu 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:**

- a. kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- b. lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- c. zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- d. dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
  - 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,

- **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.**

Przystąpienie do prac nad projektem planu miejscowego nastąpiło po podjęciu przez Radę Gminy Ełk Uchwały Nr LIV/379/2022 z dnia 28 stycznia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Pistki, obejmującego działkę nr 98.

Obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w centralnej części miejscowości Pistki, a jego powierzchnia wynosi ok. 4,1 ha. Teren od strony zachodniej sąsiaduje z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz zagrodową, pozostałe tereny to grunty rolne.

Obszar objęty planem miejscowym jest niezagospodarowany. Planowane przeznaczenie umożliwi rozwój usług w południowo-zachodniej części gminy Ełk, przy uwzględnieniu wymogów kształtowania ładu przestrzennego i ochrony środowiska.

W miejscowości Pistki funkcjonuje transport zbiorowy. W odległości ok. 200 m od obszaru objętego planem miejscowym znajduje się przystanek autobusowy, a najbliższa stacja kolejowa zlokalizowana jest w Ełku i jest oddalona o ok. 11,0 km od analizowanego terenu. W ww. mieście znajduje się również dworzec kolejowy. Przedmiotowy obszar od północnej strony graniczy z drogą gminną, a od zachodniej z drogą powiatową nr 1919N. Obszar objęty planem miejscowym ma dostęp do sieci elektroenergetycznej i wodociągowej.

#### **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 2022 R. POZ. 503 Z PÓŻN. ZM.), ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA**

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy dotycząca kadencji Rady Gminy Ełk przypadającej na lata 2018 - 2023 jest obecnie w opracowaniu.

„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 LXXII/486/2018 Rady Gminy Ełk z dnia 26 października 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy opracowano podczas kadencji Rady Gminy Ełk przypadającej w latach 2014 - 2018.

W przedmiotowej Analizie wskazano, że w 2016 r. przystąpiono do zmiany Studium umożliwiającej realizację na działce nr 98, obręb Pistki, ośrodka dla osób starszych z problemami zdrowotnymi tzw. domu opieki społecznej dla osób starszych. Następnie przystąpiono do sporządzenia planu miejscowego na podstawie Uchwały Nr LIV/379/2022 Rady Gminy Ełk z dnia 28 stycznia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Pistki, obejmującego działkę nr 98.

Dla przedmiotowego obszaru nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Obszar objęty planem miejscowym jest niezagospodarowany. Planowane przeznaczenie umożliwi rozwój usług w południowo-zachodniej części gminy Ełk, przy uwzględnieniu wymogów kształtowania ładu przestrzennego i ochrony środowiska.

W zakresie uwzględnienia uniwersalnego planowania w §10 wskazano, że na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których istnieje potrzeba ustalenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

W planie miejscowym w §14 uwzględniono stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

## **5 WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY**

Szczegółowy podział na wydatki i dochody, jakie otrzyma Gmina z tytułu uchwalenia miejscowego planu i jego konsekwencji, zostały omówione w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.