

## UZASADNIENIE

do Uchwały Nr ..... Rady Gminy Ełk z dnia ..... w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Siedliska, obejmującego działki nr 292/2, 293/2, 294, 295, 304/5

### 1 Podstawa prawna

Zgodnie z 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 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.”.

Zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 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): „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 (...)”. W gminie nie sporządzono dotąd planu ogólnego.

### 2 Wstęp i wyjaśnienie przyczyn zastosowania postępowania uproszczonego

Uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Siedliska, obejmującego działki nr 292/2, 293/2, 294, 295, 304/5.

Zmieniany plan miejscowy przyjęto Uchwałą Nr LVIII/423/2022 Rady Gminy Ełk z dnia 01 czerwca 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 18 lipca 2022 r., poz. 3304). Zmiana planu miejscowego dotyczy zmiany przeznaczenia terenu R – teren rolnictwa na RZ- teren zabudowy, związanej z rolnictwem.

Zgodnie z art. 27b ust. 1 pkt 2 lit. d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do sporządzenia i uchwalenia zmiany planu miejscowego dopuszcza się zastosowanie postępowania uproszczonego, jeżeli zmiana planu miejscowego dotyczy wyłącznie zmiany przeznaczenia terenu niepowodującej zmiany obowiązującego zakazu zabudowy lub ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu określonych na podstawie przepisów odrębnych oraz umożliwiającej realizację inwestycji niepowodującej:

- zwiększenia oddziaływania na środowisko,
- zwiększenia uciążliwości dla terenów sąsiednich, oraz
- wprowadzenia ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenów sąsiednich.

Jednocześnie nie zachodzą przesłanki określone w art. 27b ust. 2 pkt 1-8.

Celem sporządzenia ww. zmiany planu miejscowego jest zmiana w zakresie przeznaczenia terenu, tj. zmiana przeznaczenia terenu R- teren rolniczy na RZ- teren zabudowy, związanej z rolnictwem.

Zmiana ta nie spowoduje zwiększenia oddziaływania na środowisko, ani zwiększenia uciążliwości dla terenów sąsiednich, ani nie wprowadza ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenów sąsiednich.

Zmianie nie ulegną zasady sytuowania budynków, ich parametry, wskaźniki intensywności zabudowy oraz skala tych przedsięwzięć, zmiana dotyczy wyłącznie zmiany przeznaczenia terenu z R – teren rolniczy na RZ- teren zabudowy związanej z rolnictwem z dopuszczeniem realizacji zabudowy związanej z produkcją rolniczą w gospodarstwach rolnych, hodowlanych oraz ogrodnictych.

W związku z powyższym, zastosowanie postępowania uproszczonego jest w pełni uzasadnione.

### **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 dotyczy zmiany przeznaczenia, w ramach istniejącego obszaru rolnego, tj. R – teren rolniczy na RZ- teren zabudowy związanej z rolnictwem z dopuszczeniem realizacji zabudowy związanej z produkcją rolniczą w gospodarstwach rolnych, hodowlanych o ogrodnictych. Zmianie nie ulegną zasady sytuowania budynków, ich parametry, wskaźniki intensywności zabudowy oraz skala tych przedsięwzięć. Zmiana planu nie naruszy zastałego w terenie ładu przestrzennego.

#### **Potrzeby zrównoważonego rozwoju**

Zmiana planu miejscowego nie dotyczy zrównoważonego rozwoju.

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

Zmianie nie ulegną zasady sytuowania budynków, ich parametry, wskaźniki intensywności zabudowy oraz skala tych przedsięwzięć. Zmiana ta nie spowoduje zwiększenia oddziaływania na środowisko, ani zwiększenia uciążliwości dla terenów sąsiednich, ani nie wprowadza ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenów sąsiednich.

#### **3.3 Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin**

W zmianie planu wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w związku z czym spełniony jest warunek, o którym mowa w art. 27b ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zmiana planu miejscowego nie dotyczy gospodarowania wodami czy ochrony gruntów rolnych i leśnych, ani ochrony złóż kopalin.

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

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

### **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)**

Zmiana planu miejscowego nie dotyczy wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, ani potrzeb osób niepełnosprawnych.

### **3.6 Walory ekonomiczne przestrzeni**

Zmiana przeznaczenia terenu na RZ nie ma wpływu na ekonomiczne obszaru gminy.

### **3.7 Prawo własności**

Zmiana planu uwzględnia poszanowanie prawa własności terenów. Grunty objęte zmianą planu stanowią własność osób fizycznych.

### **3.8 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Zmiana planu miejscowego nie dotyczy potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

### **3.9 Potrzeby interesu publicznego**

Zmiana planu nie wyznacza obszarów przestrzeni publicznej.

### **3.10 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

Zmiana planu miejscowego nie dotyczy sieci infrastruktury technicznej.

### **3.11 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 uproszczonej 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Siedliska, obejmującego działki nr 292/2, 293/2, 294, 295, 304/5 w z zastosowaniem procedury uproszczonej. Ogłoszenie w *dniu 02.01.2024 r.:*

- 1) opublikowano w prasie (*jednocześnie jest to sposób zwyczajowo przyjęty w gminie*),
- 2) wywieszono w widocznym miejscu na terenie objętym sporządzaną zmianą,
- 3) udostępniono na stronie internetowej gminy oraz na BIP.

Następnie Wójt Gminy Ełk ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu zmiany planu miejscowego. Ogłoszenie w *dniu 18 stycznia 2024r.*

- 1) opublikowano w prasie (*jednocześnie jest to sposób zwyczajowo przyjęty w gminie*),
- 2) wywieszono w widocznym miejscu na terenie objętym sporządzaną zmianą,
- 3) udostępniono na stronie internetowej gminy oraz na BIP.

*Konsultacje społeczne odbyły się w dniach od 18 stycznia 2024r. do 06 lutego 2024r. i przeprowadzono je w formie zbierania uwag przez okres 14 dni. Z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji społecznych sporządzono protokół.*

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

Zmiana planu miejscowego nie dotyczy lokalizacji sieci wodociągowych.

### **3.13 Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska**

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

### **3.14 Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej**

Zmiana planu dotyczy zmiany przeznaczenia terenu z R – teren rolniczy na RZ- teren zabudowy związanej z rolnictwem z dopuszczeniem realizacji zabudowy związanej z produkcją rolniczą w gospodarstwach rolnych, hodowlanych oraz ogrodniczych. Zmiana planu spowoduje niewątpliwie polepszenie możliwości rozwojowych rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

### **3.15 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 procedurze uproszczonej ustawodawca nie przewidział składania wniosków.

*Do udostępnionego w ramach konsultacji społecznych projektu wpłynęło 5 uwag, wniesionych przez osobę fizyczną.*

Zmianę planu miejscowego wykonano w interesie właścicieli terenów położonych w obszarze objętym tą zmianą, celem dopuszczenia możliwości realizacji zabudowy związanej z produkcją rolniczą w gospodarstwach rolnych, hodowlanych oraz ogrodniczych.

W zmianie planu wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w związku z czym zmiana ta powoduje negatywnego wpływu na środowisko.

Koszt opracowania zmiany planu poniosła Gmina Ełk.

**3.16 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 (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, ponieważ nie wprowadza się nowego rodzaju zabudowy ani nie dopuszcza realizacji innych niż zapisane w aktualnie obowiązującym planie, obiektów budowlanych.

#### **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 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania**

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy jest obecnie w opracowaniu.

Ostatnia „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 ww. Uchwale obowiązujący plan miejscowy przyjęty Uchwałą Nr LVIII/423/2022 Rady Gminy Ełk z dnia 01 czerwca 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 18 lipca 2022 r., poz. 3304) wyłączono z analizy jako opracowany poza okresem analizowanym, tj. 1.07.2014 r – 30.06.2018 r.

Zmiana planu w zakresie przeznaczenia terenu nie ma związku z kwestiami zasad uniwersalnego projektowania.

## **5 Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Koszt opracowania zmiany planu miejscowego w całości pokryto z budżetu gminy. Poza tym zmiana planu miejscowego nie będzie miała wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy.