

## UZASADNIENIE

do Uchwały Nr ..... Rady Gminy Ełk z dnia ..... w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Chruściele, gmina Ełk, obejmującego grunty o numerach ewidencyjnych: 1/2, 1/3, 2, 3/3, 3/4 i 5/2

### 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 części wsi Chruściele, gmina Ełk, obejmującego grunty o numerach ewidencyjnych: 1/2, 1/3, 2, 3/3, 3/4 i 5/2.

Zmieniany plan miejscowy przyjęto uchwałą Nr XXVIII/252/2005 Rady Gminy Ełk z dnia 31 marca 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2005 r., Nr 57 poz. 806). Zmiana planu miejscowego dotyczy dopuszczenia stosowania pokryć dachowych w odcieniach brązu, szarości (w tym grafitu ) lub czerni oraz dopuszczenie kąta nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 36° do 50°.

Zgodnie z art. 27b ust. 1 pkt 2 lit. g 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 zmiany ustaleń dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych lub pokrycia dachów. Obowiązujący plan dopuszcza stosowanie kolorystyki dachów w kolorach pochodnych od czerwieni.

Natomiast, zgodnie z art. 27b ust. 1 pkt 2 lit. e 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 zmiany ustaleń zmiany ustaleń dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu o wartość nie większą niż 10 % wartości obowiązujących parametrów i wskaźników, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 lub ust. 3 pkt 10. Przedmiotowa zmiana planu dotyczy (poza zmianą kolorystyki pokryć dachowych) dopuszczenia kąta nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 36° -50°. W aktualnie obowiązującym planie dopuszcza się dachy o kącie nachylenia od 40° do 50°. Zmiana kąta

nachylenia głównych połaci dachowych do wartości z przedziału od 36° do 50° mieści się w granicach dopuszczonych ustawą.

Jednocześnie nie zachodzą przesłanki określone w art. 27b ust. 2 pkt 1-8. Zmiana planu nie dotyczy również lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w art. 27b ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. 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 ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

Zmiana planu miejscowego ułatwia rozwój zabudowy poprzez zastosowanie mniej restrykcyjnych i jednocześnie odpowiadających dzisiejszym trendom w architekturze, przepisów w zakresie kolorystyki dachów oraz kąta nachylenia głównych połaci dachowych. Niewątpliwie stanowi to krok w kierunku poprawy ład przestrzennego w gminie.

#### **3.2 Potrzeby zrównoważonego rozwoju**

Zmiana planu miejscowego nie dotyczy zrównoważonego rozwoju.

#### **3.3 Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Ustalane parametry, choć bardziej liberalne od przepisów zmienianego planu miejscowego, nie powinny wpłynąć negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe gminy. Wybrana kolorystyka oraz kąt nachylenia głównych połaci dachowych wpisują się w najnowsze trendy w architekturze.

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

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

#### **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 2022 r. poz. 2240)**

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

### **3.7 Walory ekonomiczne przestrzeni**

Liberalizacja przepisów dotyczących kolorystyki dachów oraz kąta nachylenia głównych połączeń dachowych nie ma wpływu na ekonomiczne obszaru gminy.

### **3.8 Prawo własności**

Zmiana planu miejscowego nie dotyczy kwestii związanych z prawem własności.

### **3.9 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Zmiana planu miejscowego nie dotyczy potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

### **3.10 Potrzeby interesu publicznego**

Liberalizacja przepisów w zakresie kolorystyki dachów wprost stanowi realizację interesu publicznego.

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

Zmiana planu miejscowego nie dotyczy sieci 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 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 części wsi Chrusciele, gmina Ełk, obejmującego grunty o numerach ewidencyjnych: 1/2, 1/3, 2, 3/3, 3/4 i 5/2 z zastosowaniem procedury uproszczonej. Ogłoszenie w dniu 22.10.2024r.)

- 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.

Następnie Wójt Gminy Ełk ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu zmiany planu miejscowego. Ogłoszenie w dniu 28.10.2024r.

- 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 28.10.2024r. do 20.11.2024r. i przeprowadzono je w formie zbierania uwag przez okres co najmniej 14 dni. Z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji społecznych sporządzono protokół.*

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

Zmiana planu miejscowego nie dotyczy lokalizacji sieci wodociągowych.

### **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 nie dotyczy rolniczej przestrzeni produkcyjnej ani produkcji rolniczej.

### **3.16 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 nie wpłynęły uwagi.*

Zmianę planu miejscowego wykonano w interesie właścicieli działek budowlanych w obszarze objętym tą zmianą, celem umożliwienia stosowania szerszego katalogu kolorystyki pokryć dachowych oraz zwiększania przedziału dopuszczonego kąta nachylenia głównych połaci dachowych. Działanie to nie ma związku z szeroko rozumianym interesem publicznym. Zmiana nie ma wpływu na środowisko. Społeczny wydzźwięk zmiany jest pozytywny. Koszt opracowania zmiany planu poniosła Gmina Ełk.

### **3.17 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. W granicach obowiązującego planu miejscowego zabudowa, dopuszczona planem, jest już częściowo zrealizowana.

#### **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 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 podczas kadencji Rady Gminy Ełk przypadającej w latach 2024 - 2028.

W ww. Uchwale obowiązujący plan miejscowy przyjęty uchwałą Nr XXVIII/252/2005 Rady Gminy Ełk z dnia 31 marca 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2005 r., Nr 57 poz. 806) wyłączono z analizy jako opracowany poza okresem analizowanym, tj. 01.07.2018 r – 31.01.2024 r.

Zasady dotyczące kolorystyki dachów oraz kąta nachylenia głównych połaci dachowych zabudowy nie mają 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.