

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 Chruściele, zwanego „Osiedle Szarek”

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.

Art. 67 ust. 3 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) tj.: *Do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian:*

- 1) przepisy art. 2 pkt 28-35, art. 15 ust. 2 pkt 6, ust. 3 pkt 11-13, art. 16 ust. 1a oraz art. 17 pkt 6 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą - w przypadku gdy nie wystąpiono o opinie i uzgodnienia przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy;
- 2) 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, z wyłączeniem obowiązku sporządzenia przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz z wyłączeniem obowiązku stwierdzenia przez radę gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń tego studium:
 - a) w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, których nie stosuje się od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, lub
 - b) jeżeli miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiana dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji celu publicznego, których nie stosuje się od dnia utraty mocy przez studium;
- 3) przepis art. 67a ust. 3b ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą - w przypadku gdy nie ogłoszono terminu wyłożenia projektów tych planów do publicznego wglądu przed dniem wejścia w życie niniejszego przepisu;
- 4) przepisy niewymienione w pkt 1-3 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym - w przypadku gdy postępowanie zostało wszczęte i niezakończony przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.

Przed dniem wejścia w życie 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)

sporządzenie planu miejscowego zostało wszczęte i niezakończone. W gminie nie sporządzono dotąd planu ogólnego.

2 WSTĘP

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Chruściele, zwanym „Osiedle Szarek”.

Do opracowania planu miejscowego przystąpiono Uchwałą Nr LXXI/548/2023 Rady Gminy Ełk z dnia 27 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Chruściele, zwanego „Osiedle Szarek”.

Plan miejscowy obejmuje teren położony pomiędzy jeziorem Szarek i drogą powiatową nr 1864N (ul. Nowowiejska), którego powierzchnia wynosi ok. 18,5 ha. Od strony północnej obszar sąsiaduje z terenem leśnym oraz pensjonatem „Perła Mazur”. Południowo-zachodnia część obszaru przylega do terenu, dla którego sporządzany jest plan miejscowy na podstawie Uchwały Nr LI/353/2021 Rady Gminy Ełk z dnia 26 listopada 2021 r. Ww. opracowanie przewiduje teren pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Na obszarze objętym planem miejscowym w przeważającej części występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obszar ma dostęp do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej oraz telekomunikacyjnej. Na przedmiotowym terenie realizowana będzie inwestycja celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym pt. „Modernizacja linii 110 kV Ełk1 – Ełk2 - Olecko na dwutorową”.

Na przedmiotowym obszarze obowiązują następujące plany miejscowe:

- 1) Uchwała Nr XXXIII/221/98 Rady Gminy Ełk z dnia 18 czerwca 1998 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy jednorodzinnej na działkach nr 23, 25/1, 26, 27, 28 i 104 we wsi Chruściele (Dz. Urz. Woj. Suwalskiego nr 46 z 28 lipca 1998 r., poz. 244);
- 2) Uchwała Nr XXIV/216/2004 Rady Gminy Ełk z dnia 23 listopada 2004 w sprawie uchwalenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego we wsi Chruściele (Dz. Urz. Woj. warmińsko-mazurskiego nr 196 z 2004 r., poz. 2818);
- 3) Uchwała Nr VIII/50/2007 Rady Gminy Ełk z dnia 26 lutego 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nad Jeziorem Szarek, położonego w obrębie Chruściele, Gmina Ełk (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego nr 56 z 24 kwietnia 2007 r., poz. 910);
- 4) Uchwała Nr XXVII/170/2020 Rady Gminy Ełk z dnia 30 kwietnia 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębach ewidencyjnych Przytuły, Straduny, Oracze, Siedliska, Konieczki, POHZ Ełk, Chruściele, Barany, Maleczewo, Nowa Wieś Ełcka (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 16 czerwca 2020 r., poz. 2636).

Na pozostałej części obszaru, nieobjętej obowiązującymi planami miejscowymi, Wójt Gminy Ełk wydał kilka decyzji o ustaleniu warunków zabudowy m. in. na budowę budynku gospodarczego, budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

W planie miejscowym ustalono przeznaczenie pod:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem MNW (ok. 9,9333 ha);
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony symbolem MNW-U (ok. 0,1613 ha);
- 3) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US (ok. 0,7403 ha);
- 4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem KR (ok. 1,9374 ha);
- 5) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem KP (ok. 0,0792 ha);
- 6) teren infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem I (ok. 0,0483 ha);
- 7) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem IE (ok. 0,1156 ha);
- 8) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczony symbolem RZP (ok. 0,8284 ha);
- 9) teren lasu, oznaczony symbolem L (ok. 2,0295 ha);
- 10) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem ZN (ok. 1,2022 ha);
- 11) teren plaży, oznaczony symbolem ZB (ok. 1,3734 ha).

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem MNW ustalono m. in. na użytkach gruntowych: grunty orne klasy V i VI (ok. 2,8544 ha), grunty rolne zabudowane – grunty orne klasy VI (ok. 0,1189 ha), tereny mieszkaniowe (ok. 4,3007 ha), zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy (ok. 0,9959 ha).

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony symbolem MNW-U stanowią tereny mieszkaniowe (ok. 0,1613 ha).

Pod teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US przeznaczono pastwiska trwałe klasy V (ok. 0,7403 ha).

Teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem KR ustalono m. in. na użytkach gruntowych: grunty orne klasy V i VI (ok. 0,2423 ha), pastwiska trwałe klasy V (ok. 0,1197 ha), zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy (ok. 0,4327 ha) oraz drogi (ok. 1,1314 ha).

Teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem KP stanowią zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy (ok. 0,0064 ha) oraz drogi (ok. 0,0728 ha).

Pod teren infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem I przeznaczono zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy (ok. 0,0483 ha).

Teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem IE stanowią lasy (ok. 0,1156 ha).

Teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczony symbolem RZP ustalono na następujących użytkach gruntowych: grunty orne klasy VI (ok. 0,3743 ha), łąki trwałe klasy V (ok. 0,4177 ha), grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych - pastwiska trwałe klasy V (ok. 0,0030 ha), tereny mieszkaniowe (ok. 0,0334 ha).

Teren lasu, oznaczony symbolem L stanowią lasy (ok. 2,0295 ha).

Pod teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem ZN przeznaczono m. in. grunty orne klasy VI (ok. 0,3527 ha), pastwiska trwałe klasy V i VI (ok. 0,3020 ha), grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych - pastwiska trwałe klasy V i VI (ok. 0,4262 ha), nieużytki (ok. 0,0436 ha).

Teren plaży, oznaczony symbolem ZB ustalono m. in. na użytkach gruntowych: grunty orne klasy VI (ok. 0,9368 ha), pastwiska trwałe klasy V i VI (ok. 0,2981 ha), nieużytki (ok. 0,0891 ha), grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych - pastwiska trwałe klasy V (ok. 0,0047 ha).

Głównym celem sporządzenia planu miejscowego jest przeznaczenie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a także dostosowanie ustaleń obowiązujących planów miejscowych do aktualnych potrzeb oraz aktualnego stanu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk częściowo obszar objęty planem miejscowym znajduje się w strefie polityki przestrzennej „obszary wielofunkcyjnej zabudowy wsi”. Dla przedmiotowego obszaru preferowane jest „mieszkalnictwo i nieuciążliwe usługi” oraz „budownictwo letniskowe”. W związku z powyższym należy stwierdzić, że spełniony został wymóg art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Biorąc pod uwagę powyższe, a także rosnący ruch budowlany oraz atrakcyjną lokalizację analizowanego obszaru, realizacja m. in. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tym terenie jest w pełni zasadna. Na wskazanym terenie powstanie harmonijna i uporządkowana zabudowa, dla której ustalenia planu miejscowego określą parametry zabudowy i wyznaczą nieprzekraczalną linię zabudowy. Plan umożliwi dalszy rozwój ww. zabudowy w obrębie Chruściele, 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 oraz ochrony złóż kopalin

Projekt w §7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. W granicach planu miejscowego nie występują tereny górnicze, złoża kopalin ani obszary osuwania się mas ziemnych. Obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego.

Dla przedmiotowego terenu obowiązuje Uchwała Nr VII/126/11 Sejmiku Województwa Warmińsko - Mazurskiego z dnia 24 maja 2011 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 14 czerwca 2011 r. Nr 74 Poz. 1295) zmieniona Uchwałą Nr XXXVII/754/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 maja 2014 r. zmieniającą Uchwałą Nr VII/126/11 z dnia 24 maja 2011 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z dnia 24 czerwca 2014 r. Poz. 2257). Zgodnie z §5 ust. 1 pkt 8 ww. Uchwały na obszarze obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych. W dalszej części Uchwały wskazano odstępstwa od przedmiotowego zakazu.

Na obszarze objętym opracowaniem planu miejscowego występują cztery tereny, które są położone w odległości mniejszej niż ww. 100 m, dla których skorzystano z odstępstwa od powyższego zakazu. Uzasadnienie przedstawiono poniżej.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone symbolami 1MNW, 10MNW, dla których skorzystano z odstępstwa, zgodnie z którym zakaz „nie ma zastosowania do zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, w zakresie terenów przeznaczonych w tych planach pod zabudowę”.

Tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem 4KR oraz komunikacji pieszo-rowerowej oznaczony symbolem 1KP, dla których skorzystano z odstępstwa, zgodnie z którym zakaz „nie dotyczy ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały”.

Teren plaży oznaczony symbolem 1ZB, dla którego skorzystano z odstępstwa dotyczącego „lokalizowania obiektów budowlanych niezbędnych do pełnienia funkcji plaż, kąpielisk i przystani na wyznaczanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenach dostępu do wód publicznych oraz realizacji infrastruktury technicznej na potrzeby tych terenów”.

W granicach planu miejscowego występują grunty leśne, które są chronione na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82). Część terenów położonych na ww. gruntach posiada przeznaczenie nieleśne, ponieważ zgody uzyskano w poprzednich procedurach planistycznych. W 2004 r. Wojewoda Warmińsko-Mazurski wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne 0,21 ha gruntów leśny niestanowiących własności Skarbu Państwa (RR-VIII-6112/13/04 - z 26 sierpnia 2004 r.). W 2020 r. Minister Klimatu wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne 0,6188 ha gruntów leśny będących własnością Skarbu Państwa (DL-NL.4130.79.2019.KB(AP) - z 6 lutego 2020 r.). Przeznaczenie pozostałych gruntów leśnych, które nie zostały objęte ww. zgodami, w projekcie planu miejscowego to „L – teren lasu”. W związku z powyższym nie występują przesłanki do ubiegania się o stosowne zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Na terenach objętych planem miejscowym nie występują grunty rolne klas I-III, 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 ani obszary objęte formami ochrony zabytków.

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

Jak wskazano w §12 na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych.

W §10 wskazano, że do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone symbolami: 1US, 1ZB. Nakazano „*dostosowanie budynków i zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych*”.

W §14 uwzględniono miejsca do parkowania 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.

3.7 Prawo własności

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

3.8 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu 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.

Do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone symbolami: 1US, 1ZB. Nakazano „*dostosowanie budynków i zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych*”.

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 i bezprzewodową sieć telekomunikacyjną 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 kwietniu 2023 r. obwieścił o podjęciu Uchwały Nr LXXI/548/2023 Rady Gminy Ełk z dnia 27 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Chruściele, zwanego „Osiedle Szarek”. 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 wpłynęło jedenaście wniosków od mieszkańców. W większości pism treści wniosków były takie same. Pisma dotyczyły m. in.:

- 1) zmiany nazwy planu miejscowego w zakresie zwrotu „Osiedle Szarek” – wniosek nie został uwzględniony, ponieważ nazwę planu miejscowego ustalono zgodnie z nazwą podaną w uchwale w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego. W nazwie planu miejscowego wskazano, że teren jest położony w obrębie Chruściele;
- 2) zachowania przeznaczenia pod teren sportu i rekreacji na działce nr 22, obręb Chruściele – wniosek został uwzględniony;
- 3) zachowania przeznaczenia pod teren rekreacyjny – plażę gminną (bez możliwości zabudowy) na działce nr 170/88, obręb Chruściele – wniosek został uwzględniony w zakresie przeznaczenia pod teren rekreacyjny – plażę;
- 4) zachowania ciągu pieszo-rowerowego na działce nr 170/73, obręb Chruściele – wniosek został uwzględniony;
- 5) zachowania dla działek przeznaczonych pod zabudowę ustaleń wynikających z obowiązujących planów miejscowych (Uchwała Nr XXIV/216/2004 z dnia 23 listopada 2004 r. oraz Uchwała Nr VIII/50/2007 z dnia 26 lutego 2007 r.) oraz ustalenie zasad nawiązujących do istniejącej zabudowy (tj. dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wysokość zabudowy nie większa niż dwie kondygnacje łącznie z poddaszem, nachylenie połaci dachowych pod kątek 45°, dachy dwuspadowe lub wielospadowe) – wniosek został uwzględniony;
- 6) zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości minimum 70 m od jeziora Szarek ustalonej w obowiązującym planie miejscowym (Uchwała Nr XXIV/216/2004 z dnia 23 listopada 2004 r.) – wniosek został częściowo uwzględniony, ponieważ przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy został zaktualizowany, przy jednoczesnym zachowaniu odległości minimum 70 m od jeziora Szarek;
- 7) zachowania zabudowy wiejskiej – wniosek został uwzględniony;
- 8) przeznaczenia działek nr 19, 20, 22, obręb Chruściele, pod teren sportu i rekreacji – wniosek został uwzględniony w zakresie przeznaczenia działki nr 22, obręb Chruściele, pod teren sportu i rekreacji;
- 9) przeznaczenia działek nr 21/1, 21/2, 21/3, obręb Chruściele, pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o wysokości zabudowy nie większej niż 10 m – wniosek został uwzględniony w zakresie przeznaczenia działek nr 21/1, 21/2 oraz części działki nr 21/3, obręb Chruściele, pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;

- 10) przeznaczenia działki 170/79, obręb Chruściele, pod teren elektroenergetyki (związany z obsługą pasa technologicznego linii 110kV) z możliwością instalowania paneli fotowoltaicznych – wniosek nie został uwzględniony, ponieważ przedmiotowa działka została przeznaczona pod teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 11) utrzymania w projektowanym planie miejscowym dotychczasowych przeznaczeń – wniosek został częściowo uwzględniony, ponieważ przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego miało na celu m. in. dostosowanie ustaleń obowiązujących planów miejscowych do aktualnych potrzeb oraz aktualnego stanu, w związku z powyższym przeznaczenia niektórych terenów uległy zmianie;
- 12) wprowadzenia zakazu projektowania dróg dojazdowych do nowych działek – wniosek nie został uwzględniony, ponieważ możliwe do realizacji tereny komunikacji drogowej wewnętrznej zostały przedstawione w części graficznej projektu planu miejscowego poprzez wydzielenie liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych symbolem KR.

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, informacje 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 16 lutego 2024 r. do 8 marca 2024 r.

W trakcie wyłożenia, w dniu 4 marca 2024 r. o godz. 12:00 odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. W dyskusji wzięło udział siedmiu mieszkańców, którzy złożyli łącznie trzy uwagi. Uwagi zostały odnotowane w protokole z dyskusji publicznej i dotyczyły:

- 1) przedłużenia ciągu komunikacji pieszo-rowerowej przez drogi oznaczone symbolami 8KR i 9KR – uwaga została uwzględniona;
- 2) zmiany ustalenia zawartego w §23 pkt 5 lit. a) – usunięcie obsługi komunikacyjnej terenu oznaczonego symbolem 11MNW z drogi oznaczonej symbolem 8KR – uwaga została uwzględniona;
- 3) zmiany ustalenia zawartego w §24 pkt 6 lit. a) – usunięcie obsługi komunikacyjnej terenu oznaczonego symbolem 12MNW z drogi oznaczonej symbolem 9KR – uwaga została uwzględniona.

Termin na składanie uwag upłynął 22 marca 2024 r. Mieszkańcy mieli możliwość składania uwag w formie pisemnej bądź elektronicznej. Wpłynęło jedenaście pism z uwagi. W większości pism treści uwag były takie same.

W pismach postulowano o:

- 1) zachowanie jednego ciągu komunikacji pieszo-rowerowej, poprzez połączenie ciągów oznaczonych symbolami 1KP i 2KP, nieprzecinanie go drogami oznaczonymi symbolami 8KR, 9KR i 11KR, a także analogiczne dostosowanie formy zapisu ustaleń §28 zgodnie z wprowadzonymi zmianami, tj. wskazanie ustaleń tylko dla jednego terenu oznaczonego symbolem KP – uwaga została uwzględniona;

- 2) usunięcie z ustaleń §23 pkt 5 lit. a) zapisu dotyczącego obsługi komunikacyjnej terenu oznaczonego symbolem 11MNW z drogi oznaczonej symbolem 8KR – uwaga została uwzględniona;
- 3) usunięcie z ustaleń §24 pkt 6 lit. a) zapisu dotyczącego obsługi komunikacyjnej terenu oznaczonego symbolem 12MNW z drogi oznaczonej symbolem 9KR – uwaga została uwzględniona;
- 4) zmianę ustaleń §13 w zakresie minimalnej powierzchni działki dla terenów oznaczonych symbolami 11MNW, 13MNW, 14MNW, tj. ustalenie 800 m² – uwaga nie została uwzględniona, ponieważ minimalna powierzchnia działki wskazana w §13 została ustalona analogicznie do minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej wskazanej w §23. Ww. powierzchnia jest zgodna z zaproponowanym w projekcie podziałem oraz harmonizuje z powierzchniami istniejących działek, zlokalizowanych w sąsiedztwie terenów oznaczonych symbolami 11MNW, 13MNW, 14MNW.

W związku ze zmianami w projekcie Wójt poprzez obwieszczenie/ogłoszenie poinformował o ponownym 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, informacje 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 16 kwietnia 2024 r. do 7 maja 2024 r.

W trakcie wyłożenia, w dniu 24 kwietnia 2024 r. o godz. 10:00 odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. W dyskusji wziął udział jeden mieszkaniec.

Termin na składanie uwag upłynął 21 maja 2024 r. Mieszkańcy mieli możliwość składania uwag w formie pisemnej bądź elektronicznej. 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 wpłynęło jedenaście wniosków od mieszkańców. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu wpłynęły trzy uwagi podczas dyskusji publicznej oraz jedenaście pism z uwagami. Zagadnienie omówiono szczegółowo w pkt 3.11 przedmiotowego opracowania.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają interes publiczny. W wyniku realizacji planowanej inwestycji Gmina może liczyć na wpływy w postaci np. podatku od nieruchomości. Ochrona interesów osób prywatnych została omówiona w punkcie 3.7 przedmiotowego opracowania.

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:

- 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.

Przystąpienie do prac nad projektem planu miejscowego nastąpiło po podjęciu przez Radę Gminy Ełk Uchwały Nr LXXI/548/2023 z dnia 27 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Chruściele, zwanego „Osiedle Szarek”.

W planie miejscowym ustalono zasady kształtowania zabudowy dla nowych terenów pod zabudowę oznaczonych symbolami: 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej).

Plan miejscowy obejmuje teren zlokalizowany w obrębie Chruściele, położony w sąsiedztwie jeziora Szarek. Jego powierzchnia wynosi ok. 18,5 ha. W chwili sporządzania planu miejscowego w centralnej części przedmiotowego obszaru rozwija się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

W miejscowości Chruściele funkcjonuje transport zbiorowy. Najbliższy przystanek autobusowy znajduje się przy drodze powiatowej nr 1864N (ul. Nowowiejska), do której przylega granica projektowanego planu miejscowego. Najbliższa stacja kolejowa zlokalizowana jest w Ełku i jest oddalona o ok. 3,0 km od obszaru objętego planem miejscowym. W Ełku znajduje się również dworzec kolejowy. W planie miejscowym zabezpieczono teren pod drogi oznaczone symbolem KR oraz ciąg pieszo-rowerowy oznaczony symbolem KP. W ich granicach możliwa będzie realizacja chodników, ścieżek rowerowych.

Sporządzenie planu miejscowego umożliwi rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w miejscowości Chruściele oraz ustalenie jednolitych zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy, które do czasu uchwalenia nowego planu miejscowego były zawarte w czterech różnych planach miejscowych.

Obszar objętym planem miejscowym ma dostęp do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej oraz telekomunikacyjnej. Dodatkowo przez przedmiotowy teren przebiega linia 110 kV Ełk1 – Ełk2 – Olecko, która będzie modernizowana na dwutorową.

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 2023 R. POZ. 977 Z PÓŹN. ZM.), 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.

Zgodnie z treścią załącznika graficznego nr 2 do ww. Analizy na analizowanym obszarze obowiązują trzy plany miejscowe:

- 1) Uchwała Nr XXXIII/221/98 Rady Gminy Ełk z dnia 18 czerwca 1998 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy jednorodzinnej na działkach nr 23, 25/1, 26, 27, 28 i 104 we wsi Chruściele (Dz. Urz. Woj. Suwalskiego nr 46 z 28 lipca 1998 r., poz. 244) – poz. 24 w wykazie obowiązujących planów (załącznik nr 1);
- 2) Uchwała Nr XXIV/216/2004 Rady Gminy Ełk z dnia 23 listopada 2004 w sprawie uchwalenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego we wsi Chruściele (Dz. Urz. Woj. warmińsko-mazurskiego nr 196 z 2004 r., poz. 2818) – poz. 49 w wykazie obowiązujących planów (załącznik nr 1);
- 3) Uchwała Nr VIII/50/2007 Rady Gminy Ełk z dnia 26 lutego 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej

jednorodzinnej nad Jeziorem Szarek, położonego w obrębie Chruściele, Gmina Ełk (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego nr 56 z 24 kwietnia 2007 r., poz. 910) – poz. 71 w wykazie obowiązujących planów (załącznik nr 1).

Analiza została uchwalona w 2018 r., a aktualnie dla przedmiotowego terenu obowiązuje również plan miejscowy przyjęty Uchwałą Nr XXVII/170/2020 z dnia 30 kwietnia 2020 r., dla którego w momencie sporządzania ww. Analizy, zgodnie z treścią załącznika nr 3, procedura była na etapie zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. W związku z powyższym na załączniku graficznym nr 6 wskazano orientacyjny przebieg Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębach ewidencyjnych: Przytuły, Straduny, Oracze, Siedliska, Konieczki, POHZ Ełk, Chruściele, Barany, Maleczewo, Nowa Wieś Ełcka.

Dodatkowo, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 6 do ww. Analizy, dla części obszaru objętego planem miejscowym w 2010 r. podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Chruściele, gmina Ełk, stanowiącego działkę o nr ewid. 21 (Uchwała Nr LXXIII/589/2010 Rady Gminy Ełk z dnia 26 marca 2010 r.). Nie uchwalono planu miejscowego, do którego sporządzenia przystąpiono na podstawie ww. uchwały. W związku z powyższym w 2023 r. podjęto nową uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego dla przedmiotowego terenu (Uchwała Nr LXXI/548/2023 Rady Gminy Ełk z dnia 27 lutego 2023 r.).

W zakresie uwzględnienia uniwersalnego planowania w §10 wskazano, że do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone symbolami: 1US, 1ZB. Nakazano „*dostosowanie budynków i zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych*”.

W planie w §14 uwzględniono miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

5 WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

W wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gmina może liczyć na wpływy do budżetu np. w postaci podatku od nieruchomości.