



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia poniedziałek, 6 października 2025 r.

Poz. 3598

### UCHWAŁA NR XX/148/2025 RADY GMINY EŁK

z dnia 28 sierpnia 2025 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Szeligi Buczki, zwanego „SZELIGI PÓŁNOC”**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 64 ust. 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 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) i Uchwały Nr XII/82/2024 Rady Gminy Ełk z dnia 30 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Szeligi Buczki, zwanego „SZELIGI PÓŁNOC”, oraz po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk uchwalonego Uchwałą Nr XXXII/207/2001 Rady Gminy Ełk z dnia 30 listopada 2001 roku z późniejszymi zmianami, Rada Gminy uchwała, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Szeligi Buczki, zwany „SZELIGI PÓŁNOC” w granicach określonych Uchwałą Nr XII/82/2024 Rady Gminy Ełk z dnia 30 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Szeligi Buczki, zwanego „SZELIGI PÓŁNOC”, zwany dalej planem miejscowym.

**§ 2.** Plan miejscowy składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) części tekstowej planu miejscowego, stanowiącej treść niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będącej integralną częścią uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 5) danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**§ 3. 1.** Ustala się następującą interpretację użytych pojęć:

- 1) dach płaski – dach o dowolnej liczbie połaci dachowych o kącie nachylenia mniejszym lub równym 12°;
- 2) istniejąca zabudowa – należy przez to rozumieć obiekty budowlane istniejące lub takie, dla których w dniu wejścia w życie planu miejscowego istnieje ostateczna i prawomocna decyzja o pozwoleniu na budowę;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona w części graficznej planu miejscowego, poza którą nie może wykraczać żaden element budynku, z zachowaniem przepisów odrębnych linię tę mogą przekraczać:

- a) schody,
- b) podjazdy dla osób ze szczególnymi potrzebami,
- c) na nie więcej niż 1,5 m elementy budynku takie jak: wykusze, nadwieszania, balkony, zadaszenia nad wejściami.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie miejscowym, a niezdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

**§ 4. 1.** Część graficzna planu miejscowego zawiera następujące elementy będące ustaleniami planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) wymiar podany w metrach;
- 5) określenie przeznaczenia terenu zgodnie z §5.

2. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujący element będący ustaleniem obowiązującym na podstawie przepisów odrębnych: miejsce lokalizacji stanowiska archeologicznego wraz z numerem ewidencyjnym.

3. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujący element informacyjny niebędący ustaleniem planu miejscowego: opis kategorii i numeru ewidencyjnego drogi.

**§ 5.** Ustala się następujące przeznaczenia:

- 1) teren usług lub produkcji, oznaczony symbolem **U-P**;
- 2) teren lasu, oznaczony symbolem **L**.

**§ 6.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) istniejąca zabudowa może podlegać rozbudowie, nadbudowie i przebudowie łącznie ze zmianą sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem i ustaleniami określonymi w planie miejscowym;
- 2) w granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub rewaloryzacji w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w §18 – §19.

**§ 7.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 2) wszelka działalność prowadzona na obszarze objętym planem miejscowym, nie może spowodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 3) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego;
- 4) na terenie oznaczonym symbolem: 1U-P występują urządzenia melioracji wodnych, w związku z tym:

- a) ustala się zapewnienie spójnego systemu gospodarki wodno-gruntowej,
  - b) ustala się zabezpieczenie istniejących systemów melioracyjnych przed dewastacją,
  - c) w przypadku wystąpienia kolizji należy system melioracyjny przebudować w sposób zapewniający jego prawidłowe działanie z zachowaniem wymogów przewidzianych w przepisach odrębnych;
- 5) teren objęty planem miejscowym zlokalizowany jest poza granicami prawnej formy ochrony przyrody;
- 6) przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów i ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 8. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu:**

- 1) w elewacji budynku:
- a) ustala się stosowanie materiałów tradycyjnych (drewna, cegły, kamienia, tynku, okładzin ceramicznych),
  - b) dopuszcza się stosowanie metalu, betonu architektonicznego, szkła itp.;
- 2) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji budynków i ich pokryć dachowych.

**§ 9. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr 35 AZP 23-79;
- 2) na obszarze stanowiska archeologicznego, o którym mowa w pkt 1, zastosowanie mają przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków.

#### **§ 10. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

**§ 11. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych.**

**§ 12. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa:**

- 1) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest poza granicami prawnej formy ochrony przyrody;
- 2) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują:
  - a) tereny górnicze,
  - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
  - c) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) obszar objęty planem miejscowym położony jest w granicach krajobrazu oznaczonego w audycie krajobrazowym jako krajobraz mozaikowy o kodzie i podtypie 28-842.86-05 (7b);
- 4) w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych.

#### **§ 13. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 0) w planie miejscowym nie wyznacza się obszarów do objęcia scalaniem i podziałem nieruchomości;
- 1) w przypadku wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustala się następujące zasady dla terenu oznaczonego symbolem U-P:
- a) minimalna powierzchnia działki: 2500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji  $\pm 10^\circ$ ;

3) ustalone parametry pkt 2 nie dotyczą parametrów działek przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 14. Ustalenia dotyczące szczególnych zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: na terenie oznaczonym symbolem 1L obowiązuje zakaz lokalizowania budynków.

§ 15. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się rozbiórkę, budowę, przebudowę i remont sieci infrastruktury technicznej i lokalizację związanych z nimi obiektów budowlanych i urządzeń, obsługujących tereny objęte planem miejscowym w zakresie ustalonego w nim przeznaczenia terenu w sposób niekolidujący z tym przeznaczeniem oraz nie generującym nowego przeznaczenia terenu w związku z realizacją tejże infrastruktury, z zachowaniem ustaleń planu miejscowego i przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 2) sieci, obiekty budowlane i urządzenia, o których mowa w pkt 1, należy lokalizować pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny a wyznaczonymi w części graficznej planu miejscowego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, a w przypadku braku możliwości technicznych również na całym obszarze objętym planem miejscowym;
- 3) w przypadku sieci, obiektów budowlanych i urządzeń, o których mowa w pkt 1, istniejących w dniu wejścia w życie planu miejscowego dopuszcza się ich przebudowę i remont na całym obszarze objętym planem miejscowym;
- 4) istniejące sieci infrastruktury technicznej i związane z nimi budowle i urządzenia mogą podlegać przebudowie i rozbudowie zgodnie z ustaleniami określonymi w planie miejscowym;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: )zaopatrzenie w wodę:
  - z sieci wodociągowej,
  - dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi,a) odprowadzenie ścieków: zgodnie z przepisami odrębnymi,  
b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
  - ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejącego i rozbudowywanego układu odwadniającego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów nieutwardzonych powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - dopuszcza się instalacje do retencji wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,c) zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,  
d) w zakresie telekomunikacji ustala się: poprzez kablową sieć telekomunikacyjną oraz rozwój łączności bezprzewodowej zgodnie z przepisami odrębnymi,  
e) zaopatrzenie w ciepło: ze źródeł indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi,  
f) zaopatrzenie w gaz:
  - z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - ze zbiorników indywidualnych;
- 6) ochrona przeciwpożarowa: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne oraz zasady zawarte w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Ełk;
- 8) obsługa komunikacyjna: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

9) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania dla terenu oznaczonego symbolem U-P:

- a) minimum 30 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych,
- b) wynikające z obliczeń ułamki miejsce do parkowania zaokrągla się w górę do liczby całkowitej,
- c) miejsca do parkowania należy realizować na terenie nieruchomości, na której znajduje się obiekt wymagających zapewnienia miejsc do parkowania,
- d) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
  - 1 miejsce, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6-15,
  - 2 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16-40,
  - 3 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41-100,
  - 4% ogólnej liczby miejsc, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100.

§ 16. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których jest potrzeba określenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 17. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się w wysokości:

- 1) 30% - dla terenu oznaczonego symbolem **U-P**;
- 2) 1% - dla pozostałych terenów.

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1U-P** (pow. ok. 1,80 ha):

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług lub produkcji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) przeznaczenie wykluczane:
  - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
  - b) teren elektrowni wiatrowej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy: 40,0 m,
  - b) geometria i pokrycie dachów:
    - dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°,
    - dopuszcza się dachy płaskie,
    - pokrycie dachów w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości,
    - tیرet trzecie nie dotyczy dachów płaskich i jednospadowych;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
  - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1,
  - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
  - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 2 500 m<sup>2</sup>,
  - g) miejsca do parkowania zgodnie z §15;
- 6) obsługa komunikacyjna:

- a) z drogi wojewódzkiej zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym,
- b) z drogi wewnętrznej zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym.

**§ 19.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1L** (pow. ok. 0,02 ha):

- 1) przeznaczenie terenu: teren lasu;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) utrzymać w dotychczasowym użytkowaniu,
  - b) obowiązuje zakaz lokalizowania budynków,
  - c) pozostałe zasady zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym ustawą o lasach;
- 3) obsługa komunikacyjna: z drogi wojewódzkiej zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym.

**§ 20.** W granicach obszaru objętego planem miejscowym traci moc Uchwała Nr X/67/2003 Rady Gminy w Ełku z dnia 28 sierpnia 2003 roku w sprawie zmiany w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Zespołu Osadniczego m. Ełk na działce nr 4/3 w obrębie wsi SZELIGI-BUCZKI (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego nr 158 z 2003 r., poz. 1927).

**§ 21.** Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ełk.

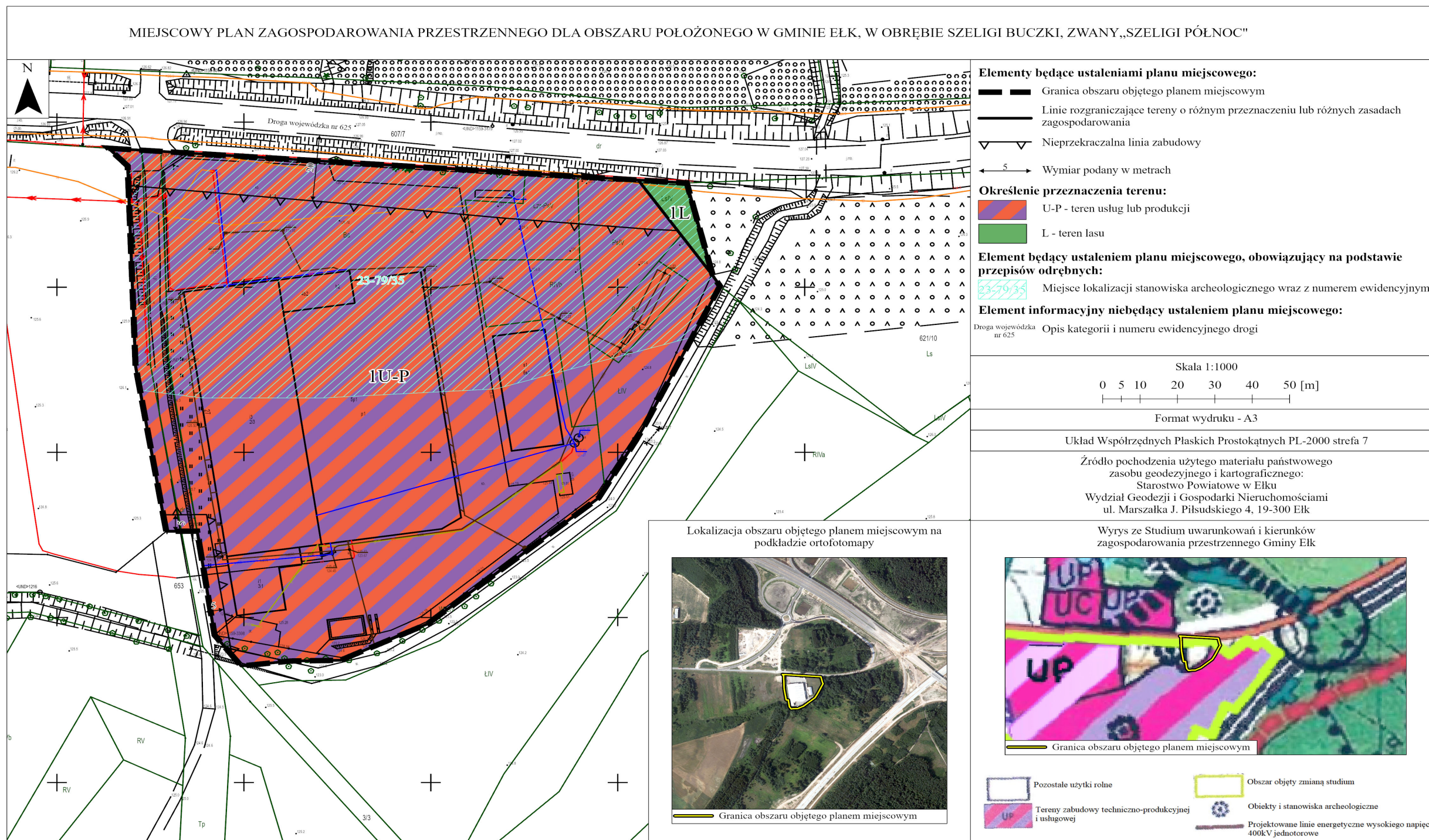
**§ 22.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

**§ 23.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Wiceprzewodniczący Rady  
Gminy Ełk

**Jan Wielgat**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XX/148/2025  
Rady Gminy Elk  
z dnia 28 sierpnia 2025 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XX/148/2025  
Rady Gminy Ełk  
z dnia 28 sierpnia 2025 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Szeligi  
Buczki, zwanego „SZELIGI PÓLNOC”**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) Rada Gminy Ełk postanawia, co następuje:

1. Zgodnie z art. 17 pkt 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzono konsultacje społeczne projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Szeligi Buczki, zwanego „SZELIGI PÓLNOC”, w dniach od 15 lipca 2025 r. do 12 sierpnia 2025 r.
2. W terminie konsultacji nie wniesiono uwag do projektu planu miejscowego. W związku z tym uwag nie rozstrzyga się.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XX/148/2025  
Rady Gminy Ełk  
z dnia 28 sierpnia 2025 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 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 z późn. zm.) Rada Gminy Ełk rozstrzyga, co następuje:

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) zadania własne gminy, będą realizowane i finansowane, w całości lub części, ze środków budżetu gminy oraz źródeł zewnętrznych w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XX/148/2025

Rady Gminy Elk

z dnia 28 sierpnia 2025 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 242)**

**Wójt Gminy Elk na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 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 z późn. zm.) przygotował dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Elk, w obrębie Szeligi Buczki, zwanego „SZELIGI PÓLNOC”, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.**

## UZASADNIENIE

### 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 uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Zgodnie z ustawą 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 z późn. zm.) - przepisy art. 15 ust. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie. W gminie nie uchwalono dotąd planu ogólnego.

### 2 WSTĘP

Uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Szeligi Buczki, zwanym „SZELIGI PÓLNOC”.

Do procedury sporządzenia planu miejscowego przystąpiono Uchwałą Nr XII/82/2024 Rady Gminy Ełk z dnia 30 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Szeligi Buczki, zwanego „SZELIGI PÓLNOC”.

Plan miejscowy obejmuje działkę nr 4/3 oraz części działek nr 3/3 i 653 położone w obrębie Szeligi Buczki. Powierzchnia obszaru objętego planem miejscowym wynosi ok. 1,82 ha. Na obszarze objętym planem miejscowym obowiązuje plan miejscowy przyjęty Uchwałą Nr X/67/2003 Rady Gminy w Ełku z dnia 28 sierpnia 2003 roku w sprawie zmiany w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Zespołu Osadniczego m. Ełk na działce nr 4/3 w obrębie wsi SZELIGI-BUCZKI. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego nr 158 z 2003 r., poz. 1927).

Obszar od północy graniczy z drogą wojewódzką nr 625. Pozostałe granice obszaru przylegają do terenów niezagospodarowanych, porośniętych roślinnością. Na obszarze objętym planem miejscowym zlokalizowany jest zakład „Bojar” specjalizujący się w produkcji szklarskiej. Obszar objęty planem miejscowym posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej oraz telekomunikacyjnej. W obowiązującym planie miejscowym obszar przeznaczony jest m.in. do realizacji obiektu lub obiektów o funkcji przemysłowej, składowej, drobnej wytwórczości i uzupełniająco handlowej w branży związanej z działalnością lub produkcją zakładu (1 P.S.UH.) oraz pod rezerwę terenu pod planowaną przebudowę drogi krajowej nr 16 Augustów – Grudziądz (2 KS.ZN).

Głównym celem sporządzenia planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia pod zabudowę usługową lub produkcyjną, co umożliwi dalszy rozwój istniejącego zakładu produkcyjnego.

Plan miejscowy ustala następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren usług lub produkcji, oznaczony symbolem U-P (ok. 1,80 ha);
- 2) teren lasu, oznaczony symbolem L (ok. 0,02 ha).

Teren usług lub produkcji, oznaczony symbolem U-P ustalono na użytkach gruntowych: grunty orne klasy IVb, V (ok. 0,1243 ha), łąki trwałe klasy IV (ok. 0,0897 ha), pastwiska trwałe klasy IV (ok. 0,0822 ha), grunty zadrzewione i zakrzewione na pastwiskach klasy V (ok. 0,0629 ha), tereny przemysłowe (ok. 1,3874 ha) oraz drogi (ok. 0,0556 ha).

Teren lasu, oznaczony symbolem L, stanowią lasy klasy IV (ok. 0,0179 ha).

Plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk uchwalonego Uchwałą Nr XXXII/207/2001 Rady Gminy Ełk z dnia 30 listopada 2001 roku z późniejszymi zmianami. W obowiązującym Studium dla obszaru objętego opracowaniem ustalono następujący kierunek polityki przestrzennej: pozostałe użytki rolne. Zgodnie z ustaleniami Studium w ramach ww. kierunku dopuszcza się lokalizację zabudowy m.in. usługowo-techniczno-produkcyjnej (UP). W związku z powyższym ustalenia planu miejscowego pozostają w pełnej zgodności z polityką przestrzenną gminy.

### **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 w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w §18-§19.

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

Rozwój usług lub produkcji wpisuje się w potrzeby zrównoważonego rozwoju.

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

Projekt planu miejscowego w §6 zawiera m. in. ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. §7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. W §13 wskazano ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

W §18-§19 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami U-P oraz L.

#### **3.4 Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin oraz zmniejszenia podatności na zmiany klimatu**

Projekt planu miejscowego w §7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Na obszarze nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych ani złoża kopalin. Obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest poza granicami prawnej formy ochrony przyrody.

W granicach obszaru objętego planem miejscowym występują grunty leśne, które są chronione na podstawie ww. ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82). Przeznaczenie przedmiotowych gruntów 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 nierolnicze i nieleśne.

W granicach opracowania nie występują grunty rolne, które są chronione na podstawie ww. ustawy.

Granicami planu miejscowego objęty został obszar zlokalizowany na terenie gminy wiejskiej, poza granicami prawnych form ochrony przyrody. Głównym celem sporządzenia planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia pod zabudowę usługową lub produkcyjną, co umożliwi dalszy rozwój istniejącego zakładu produkcyjnego. 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**

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 zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr 35 AZP 23-79 –obowiązują przepisy odrębne.

### **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)**

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).

W granicach planu miejscowego nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych. Zgodnie z §10 na obszarze objętym planem miejscowym nie wskazano obszarów przestrzeni publicznej.

W §15 ustalono minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym liczbę miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

### **3.7 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 obszaru, 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.

### **3.8 Prawo własności**

Ustalenia planu miejscowego oraz sposób wyznaczenia terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenu. Grunty objęte planem miejscowym stanowią własność Gminy Ełk oraz spółki prawa handlowego.

### **3.9 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 uzgodniono z następującymi organami: Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji, Strażą Graniczną, Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego.

### **3.10 Potrzeby interesu publicznego**

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

Zgodnie z §10 na obszarze objętym planem miejscowym nie wskazano obszarów przestrzeni publicznej.

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

Projekt planu miejscowego w §15 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.

### **3.12 Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**

#### **3.13 Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Wójt na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewniał jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa. Wójt obwieścił o podjęciu Uchwały Nr XII/82/2024 Rady Gminy Ełk z dnia 30 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Szeligi Buczki, zwanego „SZELIGI PÓLNOC”. Poinformował o możliwości składania wniosków do 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 mieszkańców.

Po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, Wójt ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu miejscowego. Ogłoszenie w dniu 15 lipca 2025 r.:

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

Konsultacje społeczne odbyły się w dniach od 15 lipca 2025 r. do 12 sierpnia 2025 r. i przeprowadzono je w formie:

- 1) zbierania uwag do projektu planu miejscowego;
- 2) ankiety, która dostępna była na stronie internetowej BIP Urzędu Gminy Ełk;
- 3) spotkania otwartego, które odbyło się dnia 29 lipca 2025 r. o godz. 15:30 za pomocą środków porozumiewania się na odległość – poprzez platformę komunikacji internetowej Microsoft Teams. Link do spotkania został podany na stronie BIP Urzędu Gminy Ełk.

Z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji społecznych sporządzono protokół. W spotkaniu otwartym przeprowadzonym za pomocą środków porozumiewania się na odległość nie uczestniczyli mieszkańcy. Nikt nie odpowiedział na zamieszczoną na stronie ankietę. Do projektu planu miejscowego nie złożono uwag.

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

Projekt planu miejscowego w §15 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 indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§7 zawiera zakaz realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych.

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

Plan miejscowy nie dotyczy kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

### **3.17 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 zawiadomienia nie wpłynęły wnioski od mieszkańców. Do udostępnionego w ramach konsultacji społecznych projektu nie wpłynęły uwagi.

Ustalenia planu miejscowego uwzględniają interes publiczny. Ochrona interesów osób prywatnych została omówiona w punkcie 3.8 przedmiotowego opracowania.

Analizy środowiskowe wykonano w ramach Prognozy oddziaływania na środowisko.

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

### **3.18 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.**

Procedurę sporządzenia planu miejscowego wszczęto na podstawie Uchwały Nr XII/82/2024 Rady Gminy Ełk z dnia 30 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Szeligi Buczki, zwanego „SZELIGI PÓLNOC”.

Obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w północnej części obrębu Szeligi Buczki. Od północy graniczy on z drogą wojewódzką nr 625. Jego powierzchnia wynosi ok. 1,82 ha. Na obszarze zlokalizowany jest zakład „Bojar” specjalizujący się w produkcji szklarskiej.

Najbliższa zwarta zabudowa zlokalizowana jest w odległości ok. 1 km od obszaru objętego planem miejscowym. Stanowi ona w przeważającej części zabudowę usługową oraz produkcyjną.

Głównym celem sporządzenia planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia pod zabudowę usługową lub produkcyjną, co umożliwi dalszy rozwój istniejącego zakładu produkcyjnego. W związku z powyższym plan miejscowy nie przeznaczają terenów pod nową zabudowę mieszkaniową.

W zespole wsi Szeligi-Buczki funkcjonuje transport zbiorowy. Najbliższy przystanek autobusowy znajduje się w granicach miasta Ełk – przy ul. Suwalskiej, oddalony o ok. 1,2 km od obszaru objętego planem miejscowym. Najbliższa stacja kolejowa zlokalizowana jest w mieście Ełk, oddalona o ok. 3,6 km od obszaru objętego planem miejscowym.

Obszar objęty planem miejscowym posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej oraz telekomunikacyjnej.

#### **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, 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 do 31 stycznia 2024 r.

W ww. analizie wskazano, że na obszarze obowiązuje plan miejscowy przyjęty Uchwałą Nr X/67/2003 Rady Gminy Ełk z dnia 28 sierpnia 2003 roku w sprawie zmiany w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Zespołu Osadniczego m. Ełk na działce nr 4/3 w obrębie wsi SZELIGI-BUCZKI (Dz. U. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 158 z 2003 r., poz. 1927). Zgodnie z treścią Analizy *„Plany sporządzone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym w większości można uznać za zgodne z aktualnie obowiązującymi przepisami. Ustalenia większości planów uwzględniają te elementy problematyki planu, które powinny być określone w planie obowiązkowo”*. Uchwała intencyjna dotycząca przedmiotowego planu miejscowego została podjęta po uchwale przyjmującej ww. analizę, w związku z powyższym nie została ona uwzględniona w analizie.

Głównym celem sporządzenia planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia pod zabudowę usługową lub produkcyjną, co umożliwi dalszy rozwój istniejącego zakładu produkcyjnego.

W zakresie uwzględnienia uniwersalnego planowania zgodnie z §10 na obszarze objętym planem miejscowym nie wskazano obszarów przestrzeni publicznej.

W planie miejscowym w §15 uwzględniono miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

Uchwalenie planu miejscowego skutkować może: wpływami z tytułu naliczenia opłaty planistycznej, adiacenckiej, dochodów z tytułu podatku od nieruchomości: budynków, gruntów i budowli. Podsumowując, uchwalenie planu miejscowego wpłynie korzystnie na budżet gminy Ełk.