

**UCHWAŁA Nr ..... 2024  
RADY GMINY EŁK  
z dnia ..... 2024 r.**

**w sprawie przekazania do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie skargi na uchwałę Nr LXXXVI/683/2024 Rady Gminy Ełk z dnia 29 lutego 2024 r. w sprawie 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**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.) w związku z art. 54 § 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 935) Rada Gminy Ełk uchwała, co następuje:

§ 1. Przekazuje się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie skargę na uchwałę Nr LXXXVI/683/2024 Rady Gminy Ełk z dnia 29 lutego 2024 r. w sprawie 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 wraz z odpowiedzią na skargę o treści wskazanej w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Upoważnia się Wójta Gminy Ełk do:

- 1) przekazania skargi, o której mowa w § 1, wraz z odpowiedzią na skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie,
- 2) reprezentowania Rady Gminy Ełk przed Wojewódzkim Sądem Administracyjnym w Olsztynie, a w przypadku skargi kasacyjnej – przed Naczelnym Sądem Administracyjnym, z prawem do udzielenia pełnomocnictwa do reprezentowania Rady Gminy Ełk.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ełk.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy Ełk

Bogdan Jurczyk

Zgodnie z §37 ust. 3 Statutu Gminy Ełk stanowiącego załącznik do uchwały Nr XXXI/218/2016 Rady Gminy Ełk w sprawie Statutu Gminy Ełk z dnia 26 sierpnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. War-Maz. z 2016.poz.3741), projekt uchwały trafił do:

- 1) Wójta Gminy..... **Zup. WÓJTA ZASTĘPCA WÓJTA GMINY EŁK**
- 2) pracownika merytorycznego..... **Zup. WÓJTA KIEROWNIK REPERATU DS. PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**Bożena Wolyniec mgr inż. Izabela Ryszkiewicz**
- 3) Radcy Prawnego..... **Wojciech Kozłowski**  
**14-S-257**
- 4) Skarbnika jeżeli dotyczy to spraw finansowych .....
- 5) Przewodniczącego Komisji .....
- 6) na sesję Rady Gminy .....

Załącznik



Załącznik  
do uchwały Nr ..... 2024  
Rady Gminy Ełk  
z dnia .....2024 r.

**Wojewódzki Sąd Administracyjny w Olsztynie**

**ul. Emilii Plater 1**

**10-562 Olsztyn**

**Skarżący:**

R.M.

ul. ..

19-300 Ełk

reprezentowany przez ...

**Organ administracji:**

Rada Gminy Ełk

ul. T. Kościuszki 28A

19-300 Ełk

reprezentowana przez Wójta Gminy Ełk

**Odpowiedź na skargę**

Działając w imieniu Rady Gminy Ełk na podstawie pełnomocnictwa zawartego w uchwale Rady Gminy Ełk Nr ... z dnia ... 2024 r., stosownie do art. 54 § 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 935) przekazuję skargę na uchwałę Nr LXXXVI/683/2024 Rady Gminy Ełk z dnia 29 lutego 2024 r. w sprawie 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 wraz z kompletnymi i uporządkowanymi aktami sprawy oraz wnoszę o oddalenie skargi.

**Uzasadnienie**

W dniu 26 lipca 2024 r. do Urzędu Gminy Ełk wpłynęła skarga na uchwałę Nr LXXXVI/683/2024 Rady Gminy Ełk z dnia 29 lutego 2024 r. w sprawie 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.

Zaskarżonej uchwale zarzucono w szczególności naruszenie prawa materialnego, przejawiające się w ograniczeniu prawa własności nieruchomości gruntowej Skarżącego poprzez zmianę jej przeznaczenia i ograniczenie możliwości jej zabudowy, co skutkuje naruszeniem interesu prawnego Skarżącego poprzez zmianę przeznaczenia działki nr 304/5 i pozbawienie możliwości finalizacji inwestycji, w sytuacji podjęcia przez niego wielu czynności w tym kierunku, a w szczególności uzyskania decyzji zatwierdzającej projekt zagospodarowania terenu oraz architektoniczno-budowlany oraz pozwolenia na budowę.

do

W tym miejscu należy wyjaśnić, że działka nr 304/5 położona w obrębie geodezyjnym Siedliska, gmina Ełk, objęta jest ustaleniami planu miejscowego uchwalonego 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), zmienionego uchwałą Nr LXXXVI/683/2024 Rady Gminy Ełk z dnia 29 lutego 2024 r. w sprawie 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. Zmiana ww. planu dotyczyła 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 ogrodniczych. Zgodnie z ustaleniami planu zmienionego, działka nr 304/5 oznaczona była na rysunku planu jako R – teren rolniczy, a zgodnie z zapisami tegoż planu, możliwa na niej była w szczególności budowa budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej, budynków garażowych czy gospodarczych. Po zmianie planu, działka nr 304/5 przeznaczona jest pod zabudowę związaną z produkcją rolniczą w gospodarstwach rolnych, hodowlanych oraz ogrodniczych (oznaczenie na rysunku planu RZ), co oznacza, że możliwa jest na niej realizacja budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej, budynków garażowych, gospodarczych oraz gospodarczo-garażowych, tj. budynków o dokładnie takiej samej funkcji co według planu zmienionego.

Przedmiotowa uchwała w żaden sposób nie ogranicza prawa własności Skarżącego, ponieważ, zgodnie z uzasadnieniem do ww. uchwały, 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 ogrodniczych. 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.

Skarżący zarzuca, że przyjęcie przez Radę Gminy Ełk zaskarżonej uchwały doprowadziło do kategorycznego ograniczenia możliwości zabudowy jego nieruchomości zabudową zagrodową z funkcją usługową do 30%, którą to możliwość wprost przewidywał zmieniony plan miejscowy. W ocenie tutejszego organu, taka sytuacja nie ma miejsca, ponieważ, jak wspomniano wyżej, w wyniku zmiany planu możliwości zabudowy działki nr 304/5 nie uległy ograniczeniom i w dalszym ciągu możliwa jest na tym terenie realizacja zabudowy zagrodowej w dokładnie takiej samej formie jak przed zmianą planu. Ponadto w tym miejscu należy wyjaśnić, że funkcja usługowa budynku mieszkalnego do 30% nie wynika z ustaleń ww. planu, a z art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2024 r. poz. 725 z późn zm.), zgodnie z którym przez budynek mieszkalny jednorodzinny należy rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

Zgodnie z wiedzą tutejszego organu, Skarżący uzyskał dnia 13.02.2023 r. decyzję nr 57/2023 (znak sprawy: B.6740.29.271.2022) zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu oraz architektoniczno-budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę dla inwestycji polegającej na budowie budynku nieszkłanego jednorodzinnego w ramach zabudowy zagrodowej z funkcją usługową do 30% powierzchni całkowitej budynku, planowanej do realizacji na działce nr 304/5, obręb Siedliska, gmina Ełk. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Ełku pismem z dnia 14.02.2024 r. poinformował Wójta Gminy Ełk o zakończeniu budowy tegoż budynku oraz o niewniesieniu do zawiadomienia o zakończeniu budowy sprzeciwu. Następnie dnia 24.05.2024 r. do tutejszego urzędu wpłynęło postanowienie znak PINB.514.04.29.2024 Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Ełku o wstrzymaniu użytkowania budynku mieszkalnego jednorodzinnego z funkcją usługową - spopieliarnia w miejscowości Siedliska na działce nr 304/5 gmina Ełk w części usługowej (spopieliarnia). Jak wynika z uzasadnienia ww. postanowienia, w dniu 16.05.2024 r. przeprowadzona została kontrola na terenie działki nr 304/5, obręb Siedliska, w czasie której stwierdzono, że w części parterowej budynku mieszkalnego ustawiono piec do kremacji zwłok, a na działce nr 304/5 wykonano

dwa zbiorniki na gaz, wykonano instalację gazową zewnętrzną i wewnętrzną i podłączono do budynku. Z ustaleń PINB w Ełku wynika, iż na terenie działki nr 304/5 zaniechano dotychczasowego sposobu użytkowania w części usługowej budynku mieszkalnego, tj. sprzedaży nieprzetworzonych produktów roślinnych z własnych upraw, co powoduje naruszenie art. 71 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo budowlane, a wszelkie czynności, których dokonał inwestor, a więc w szczególności montaż pieca do spopielenia zwłok, świadczą o samowolnej zmianie sposobu użytkowania części obiektu budowlanego, tj. budynku nieszklanego jednorodzinny w zabudowie zagrodowej z funkcją usługową o powierzchni całkowitej 30% całego budynku - sprzedaż nieprzetworzonych produktów rolnych z własnych upraw na budynek mieszkalny jednorodzinny z funkcją usługową - spopielnia bez stosownego zezwolenia z organu administracji architektoniczno-budowlanej.

Skarżący wystąpił dnia 15.02.2021 r. z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy terenu położonego w obrębie Siedliska, gmina Ełk, dla działki oznaczonej nr ewid. 304/5, dla inwestycji polegającej na budowie krematorium w ramach usług pogrzebowych, które będzie wyposażone w chłodnię dla zmarłych, pomieszczenia krematoryjne, wystawę urn, biuro, pomieszczenia socjalne, pokój dla osób oczekujących na odbiór urn, pokój poglądowy, w którym rodzina będzie mogła zobaczyć moment wprowadzania urny do pieca. Po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego, Wójt Gminy Ełk wydał dnia 06.12.2021 r. decyzję nr 617/2021 odmawiającą ustalenia warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji jako nie wypełniającej warunku określonego w art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wnioskodawca nie odwołał się od przedmiotowej decyzji. Ponadto Skarżący wystąpił w dniu 31.05.2021 r. z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy terenu położonego w obrębie Siedliska, gmina Ełk, dla działki oznaczonej nr ewid. 250/3, dla inwestycji polegającej na budowie krematorium w ramach usług pogrzebowych (sala pożegnań, chłodnia i pomieszczenia socjalne), tj. na działkę znajdującą się naprzeciwko działki nr 304/5. Kolejne postępowanie o ustalenie warunków zabudowy na budowę krematorium również zakończyło się decyzją nr 457/2021 z dnia 10.09.2021 r. odmawiającą ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji jako nie wypełniającej warunku określonego w art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Decyzja nr 457/2021 została przez wnioskodawcę zaskarżona do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie, które to decyzją nr SKO.73.395.2021 z dnia 21 stycznia 2022 r. postanowiło utrzymać decyzję Wójta Gminy Ełk w mocy.

Skarżący zarzuca zaskarżonej uchwale naruszenie art. 4 ust. 1, art. 19 ust. 1 oraz art. 17 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez przekroczenie granic władztwa planistycznego gminy na skutek nieuwzględnienia wniosków i uwag Skarżącego wskazujących na naruszenie jego interesu prawnego na skutek nieproporcjonalnej ingerencji w prawo własności i dokonanie zmiany dotychczasowego przeznaczenia nieruchomości z ternu R – teren rolnictwa na RZ – teren zabudowy związanej z rolnictwem. Upoważnienie gminy do ingerencji w prawo własności zawarte zostało w przepisie art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach tego władztwa planistycznego gmina jest uprawniona do decydowania o sposobie zagospodarowania nieruchomości, wprowadzając rozwiązania uwzględniające kierunki zagospodarowania przestrzennego wskazane w obowiązującym studium, w szczególności przy uwzględnieniu interesu publicznego w aspekcie wartości wynikających z ochrony środowiska (wyrok WSA w Szczecinie z dnia 30.01.2020 r., sygn. akt II SA/Sz 756/19). Ponadto zgodnie ze stanowiskiem Naczelnego Sądu Administracyjnego, *fakt, że plan miejscowy narusza prawo własności nieruchomości sam w sobie nie jest powodem uznania, że jest on niezgodny z prawem. Do istoty planu miejscowego należy to, że narusza on prawo własności, gdyż kształtuje wraz z innymi przepisami sposób jego wykonywania* (wyrok NSA z dnia 06.02.2018 r., sygn. akt II OSK 1027/17). Władztwo planistyczne obejmuje samodzielne ustalenie przez gminę przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy. Z samego faktu, że ustalenia planu ograniczają władztwo nad nieruchomością, np. w zakresie zabudowy działki, nie wynika jeszcze naruszenie istoty prawa własności. Zmiana przedmiotowego planu miejscowego miała na celu dopuszczenie, w ramach aktualnego przeznaczenia terenu rolniczego, realizacji zabudowy związanej z produkcją rolniczą w gospodarstwach rolnych, hodowlanych oraz

ogrodniczych, a wprowadzenie w § 19 pkt 2 uchwały wykluczonych form zabudowy i zagospodarowania terenu jest jedynie uzupełnieniem ustaleń dotyczących zasad kształtowania krajobrazu, o których mowa w § 4 pkt 4 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Mając na uwadze przedstawione okoliczności skarga winna zostać oddalona.

Załączniki:

1. uchwała Nr ..... 2024 Rady Gminy Ełk z dnia .....2024 r.
2. zaświadczenie o wyborze Wójta Gminy Ełk
3. skarga
4. akta sprawy
5. odpis odpowiedzi na skargę



KANCELARIA RADCY PRAWNEGO  
Tomasz Czepulkowski

19-300 Ełk, ul. Armii Krajowej 7B lok. 4  
tel./fax: +48 87 610 04 04  
tel. kom.: +48 602 65 17 17  
e-mail: kancelaria@czepulkowski.pl

Ełk, dnia 19 lipca 2024 roku

**Wojewódzki Sąd Administracyjny  
w Olsztynie  
ul. Emilii Plater 1, 10-562 Olsztyn  
za pośrednictwem  
Rady Gminy Ełk  
ul. Tadeusza Kościuszki 28A  
19-300 Ełk**

**Skarżący:** Roman Makarewicz  
Siedliska 2, 19-300 Ełk  
*reprezentowany przez radcę prawnego  
Tomasza Czepulkowskiego, radcę prawnego  
Anitę Kowalewską oraz radcę prawnego  
Piotra Fiszera  
z Kancelarii Radcy Prawnego w Ełku  
ul. Armii Krajowej 7B/4, 19-300 Ełk  
e-mail: [kancelaria@czepulkowski.pl](mailto:kancelaria@czepulkowski.pl)  
tel. kom.: 602-65-17-17*

**Organ administracyjny:** Rada Gminy Ełk  
ul. Tadeusza Kościuszki 28A  
19-300 Ełk

**Wpis stały uiszczony w całości: 300, 00 zł**

**Skarga  
na uchwałę nr LXXXVI/683/2024 Rady Gminy Ełk z dnia 29 lutego 2024r.  
w sprawie 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**

Działając w imieniu skarżącego, na podstawie art. 101 § 1 ustawy z dnia 08 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024r., poz. 609 z późn. zm.) oraz art. 50, art. 52, art., 53 § 2 i art. 54 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U z 2024r., poz. 935 z późn. zm) – dalej p.p.s.a. – zaskarżam w całości Uchwałę nr LXXXVI/683/2024 Rady Gminy Ełk z dnia 29 lutego 2024r. w sprawie w sprawie 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

Zaskarżonej uchwale **zarzucam** naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

1. art. 6 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz.U. z 2023 r., poz. 977 ze zm., dalej: "u.p.z.p.") w związku z art. 140 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 ze zm., dalej: "k.c.") oraz art. 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. nr 78, poz. 483 ze zm., dalej: "Konstytucja RP"), przejawiające się w ograniczeniu prawa własności nieruchomości gruntowej skarżącego poprzez zmianę jej przeznaczenia i ograniczenie możliwości jej zabudowy, co skutkuje naruszeniem interesu prawnego skarżącego poprzez zmianę przeznaczenia działki nr 304/5 i pozbawienie możliwości finalizacji inwestycji, w sytuacji podjęcia przez niego wielu czynności w tym kierunku, a w szczególności uzyskania decyzji zatwierdzającej projekt zagospodarowania terenu oraz architektoniczno-budowlany oraz pozwolenia na budowę;
2. art. 1 ust. 2 pkt 7 oraz art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz.U. z 2023 r., poz. 977 ze zm., dalej: "u.p.z.p.") polegającym na podjęciu uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, która w stopniu rażącym narusza prawo własności skarżącego, co nie znajduje żadnego uzasadnienia, bowiem nie realizuje żadnego z celów gospodarki przestrzennej, który w świetle przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mógłby być uznany za istotny dla społeczności lokalnej, co stanowi nadużycie władztwa planistycznego gminy i istotnie narusza interes prawny skarżącego;
3. art. 1 ust. 3 u.p.z.p. poprzez naruszenie przez Radę obowiązku ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu;





4. art.4 ust.1 u.p.z.p. w zw. z art.19 ust.1 u.p.z.p. w zw. z art.17 pkt 4 u.p.z.p. oraz poprzez przekroczenie granic władztwa planistycznego gminy na skutek nieuwzględnienia wniosków i uwag skarżącego wskazujących na naruszenie jego interesu prawnego na skutek nieproporcjonalnej ingerencji w prawo własności i dokonanie zmiany dotychczasowego przeznaczenia nieruchomości z terenu R -teren rolnictwa na RZ – teren zabudowy, związanej z rolnictwem;
5. art. 2 Konstytucji RP poprzez naruszenie zasady ochrony zaufania do państwa i stanowionego przez nie prawa i wynikającego z niej obowiązku zapewnienia bezpieczeństwa prawnego oraz naruszenie zasady pogłębiania zaufania obywateli do organów państwa;

W związku z powyższymi zarzutami wnoszę o:

1. stwierdzenie nieważności zaskarżonej uchwały
2. zwrot kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

### Uzasadnienie

Roman Makarewicz oraz Jadwiga Makarewicz są właścicielami działki nr ewid. 304/5 obręb Siedliska, gm. Ełk. Zmieniony plan miejscowy przyjęto Uchwałą Nr LVIII/423/2022 Rady Gminy Ełk z dnia 01 czerwca 2022r. (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. Dokonując procedury zmiany planu miejscowego organ administracyjny zastosował postępowanie uproszczone. Jednocześnie w treści uzasadnienia do Uchwały Nr LXXXVI/683/2024 Rady Gminy Ełk z dnia 29 lutego 2024r. 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, organ administracyjny uzasadniając swoje stanowisko wskazał, że zmiana planu uwzględnia poszanowanie prawa własności terenów, grunty objęte zmianą planu stanowią własność osób fizycznych. Nie sposób zgodzić się z zaskarżoną uchwałą.

Na wstępie stwierdzić należy, iż skarżona uchwała zawiera ustalenia odnośnie ww. działki należącej do skarżącego i jego żony Jadwigi Makarewicz. Stąd jako właścicielom nieruchomości objętej postanowieniami zaskarżonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przysługuje interes prawny. Rozważając natomiast kwestie naruszenia interesu prawnego skarżącego należy mieć na uwadze, iż skarżoną



uchwałą dokonano zmiany w zakresie przeznaczenia terenu i wprowadzono wykluczenia odnośnie formy zabudowy i zagospodarowania terenu (takich wykluczeń nie zawierał dotychczas obowiązujący plan, tj. Uchwała Nr LVIII/423/2022 z 01.06.2022).

Uzasadniając stanowisko skarżącego i wnioski zwarte w treści niniejszej skargi przede wszystkim wskazać należy, iż uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gmina działa w ramach tzw. władztwa planistycznego. Zasadę władztwa planistycznego gminy ustanawia przepis art. 3 ust. 1 u.p.z.p., zgodnie z którym władztwo planistyczne jest kompetencją gminy do samodzielnego i zgodnego z jej interesami kształtowania polityki przestrzennej. Obejmuje ono samodzielne ustalenie przez gminę przeznaczenia terenów, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy. Skarżący ma świadomość, iż organy gminy zostały upoważnione do ingerencji w prawo własności innych podmiotów, w celu ustalenia przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów położonych na obszarze gminy. Wynika to wprost z treści art. 6 ust. 1 u.p.z.p., zgodnie z którym ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Władztwo planistyczne obejmuje samodzielne ustalenie przez gminę przeznaczenia terenów, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy. Natomiast mając na uwadze stan faktyczny niniejszej sprawy, wprowadzając zmianę w zagospodarowaniu, Gmina wpłynęła niewątpliwie na zakres uprawnień do korzystania z przedmiotowej nieruchomości, czym przekroczyła tzw. władztwo planistyczne. Zatem skarżący jest uprawniony do kwestionowania uchwały, ponieważ zmiana w miejscowym planie wyznacza zakres możliwego sposobu zagospodarowania nieruchomości i w konsekwencji ogranicza sposób wykonywania prawa własności. Konkretyzując zaznaczyć należy, iż zmiana treści uchwały w zakresie zmiany oznaczenia przeznaczenia kwartału R- teren rolniczy na RZ-teren zabudowy, związanej z rolnictwem wraz z jednoczesnym wprowadzeniem w § 19 pkt 2) wykluczonych form zabudowy i zagospodarowania terenu, jest przekroczeniem tzw. władztwa planistycznego. Działanie Gminy w tym przypadku było dowolne i niczym nieuzasadnione. Wskazać bowiem należy, iż *władztwo planistyczne gminy nie ma charakteru pełnego, niczym nieograniczonego prawa. Granicami tego władztwa są konstytucyjne chronione prawa, w tym przede wszystkim prawo własności* (NSA w wyroku z dnia 26 stycznia 2023r., sygn. akt II OSK 160/20). Tożsamy pogląd wyraził Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 23 maja 2024r., sygn. akt II SA/Po 170/24, w którym to wskazał, że *Gmina dysponuje wprawdzie bardzo szerokim zakresem władztwa planistycznego i jest uprawniona do względnie swobodnego kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej (art. 3 ust. 1 u.s.g.), jednak akty realizacji tej polityki muszą być stanowione*



w zgodzie z regułami, zasadami i wartościami ustawowymi, prawnomiędzynarodowymi oraz konstytucyjnymi. Gmina w procesie planistycznym musi także mieć na względzie liczne obowiązki wynikające z normi celowych ograniczających zakres swobody planistycznej. Przede wszystkim jest to obowiązek rozważnego, uzasadnionego oraz racjonalnego uwzględnienia prawa własności podmiotów dotkniętych treścią planu miejscowego (art. 1 ust. 2 pkt 7 u.p.z.p.), obowiązek wyważenia potrzeb interesu publicznego oraz interesów prywatnych wynikających ze zgłaszanych wniosków i uwag (art. 1 ust. 3 w zw. z art. 1 ust. 2 pkt 9 u.p.z.p.), obowiązek ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu (art. 1 ust. 3 u.p.z.p.). **Przyjęcie przez Radę Gminy Ełk skarżonej uchwały doprowadziło do kategoriycznego ograniczenia możliwości zabudowy nieruchomości skarżącego zabudową zagrodową z funkcją usługową do 30%, którą to możliwość wprost przewidywał plan miejscowy uchwalony uchwałą podlegającą zmianie, tj. Uchwała Nr LVIII/423/2022 z dnia 01 stycznia 2022r. Istotnym faktem jest to, że skarżący posiadał tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w ww. planie zagospodarowania przestrzennego. Skarżący bowiem uzyskał decyzje zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu oraz architektoniczno-budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę – budynek mieszkalny jednorodzinny w ramach zabudowy zagrodowej z funkcją usługową do 30% powierzchni całkowitej budynku. Lokalizacja inwestycji: obręb 0046 Siedliska, dz. Nr ewid. 304/5, gm. Ełk (decyzja z dnia 13 lutego 2023r. znak B6740.29.271.2022). Co więcej skarżący na bazie prawomocnej decyzji pozwalającej na budowę, przedsięwziął kroki i rozpoczął budowę zamierzonej inwestycji. Zresztą – co należy zauważyć- organ posiadał wiedzę odnośnie rodzaju zagospodarowania działki, skarżący bowiem we wniosku z dnia 15.02.2021r w sprawie ustalenia warunków zabudowy o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, precyzyjnie określił rodzaj inwestycji, tj. Budowa krematorium i usług pogrzebowych.**

Ponadto w § 1 ust. 3 Uchwały nr LXXIX/607/2023 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Ełk, obręb Siedliska, organ wskazał, że *Celem zmiany planu jest wprowadzenie ustaleń dotyczących zasad kształtowania krajobrazu.* Zaznaczyć należy, że o ile działki o numerach 292/2, 293/2, 294 oraz 295, graniczą z jeziorem i faktycznie w tym przypadku rodzaj zabudowy ma znaczenie w kontekście walorów krajobrazowych, o tyle działka nr 304/5 należąca do skarżącego, położona jest na obszarze ściśle usługowym, poza obszarem nadjeziornym, objęta została opracowaniem planu ewidentnie „na siłę”, stąd rodzaj jej zabudowy, nie wpłynie negatywnie na walory krajobrazowe niniejszego obszaru, ani też na funkcjonowanie działek graniczących. Na gruncie powyższego wskazać należy, iż ingerencja w prawo własności skarżącego w stopniu wynikającym z zaskarżonej uchwały, nie jest



uzasadniona. Organ planistyczny nie wykazał nawet, aby teren ten posiadał szczególne walory przyrodnicze. Dla tak daleko idącego ograniczenia nie jest wystarczające powołanie się na zasady kształtowania krajobrazu. Generalnie regulowaniu intensywności zabudowy i powierzchni czynnych biologicznie służą inne mechanizmy niż tylko wykluczenia związane z formą zabudowy i zagospodarowaniem terenu, zwłaszcza jeśli dotyczy on niewielkiego obszaru. W kontekście powyższego całkowicie nieuzasadnionym jest objęcie działki nr 304/5, reżimem zmienionego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wobec powyższego nie sposób znaleźć uzasadnienia dla zróżnicowania zasad zabudowy wskazanych wyżej terenów. Uzasadnienia takiego nie wskazał ani Wójt, ani Rada Gminy w podjętej uchwale. Interes właściciela gruntu przejawiający się w zagospodarowaniu tego terenu w sposób dotychczasowy, został ograniczony poprzez zapisy skarżonej uchwały, a mianowicie poprzez zmianę w zakresie przeznaczenia terenu, tj. zmiana przeznaczenia terenu R- teren rolniczy na RZ – teren zabudowy, związanej z rolnictwem oraz wprowadzone wykluczenia odnośnie form zabudowy i zagospodarowania terenu (§ 19 planu) Dokonana zmiana zagospodarowania ingeruje więc w sposób nieuprawniony w interes prawny, tj. w prawo własności do konkretnej nieruchomości. Nie można pominąć faktu, że skarżący podjął kroki celem zagospodarowania należącej do niego nieruchomości, tak jak zostało wyżej wskazane uzyskał decyzję pozwalającą na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego w ramach zabudowy zagrodowej z funkcją usługową do 30%. Ówczesnie obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego dopuszczał taką możliwość. Natomiast skarżony plan miejscowy, zawiera wykluczenia w zakres form zabudowy i zagospodarowania terenu, które uniemożliwiają finalizację rozpoczętej przez skarżącego inwestycji i w całości niweczą dotychczasowe plany skarżącego.

Powyższe świadczy o bezkrytycznym i niczym nieuzasadnionym różnicowaniu ustaleń przyjmowanych dla poszczególnych nieruchomości, w uchwalonym na tych terenach planie, które doprowadziły do nałożenia niesprawiedliwych i nieproporcjonalnych ograniczeń na skarżącego, istotnie wpływając na jego prawo własności.

Ponadto należy dodatkowo wskazać, że choć uzasadnienie zaskarżonej uchwały zawiera wszystkie elementy określone przepisami prawa, to zostało sporządzone w sposób bardzo lakoniczny. Natomiast nie może umknąć uwadze, że uzasadnienie projektu odgrywa istotną rolę przy ocenie legalności działań związanych z uchwalonym planem w kontekście oceny, czy doszło do naruszenia konstytucyjnych zasad proporcjonalności i równości. Analizując uzasadnienie do uchwały Nr LXXXVI/683/2024 nie sposób dopatrzeć się żadnego umotywowania, w którym by wyjaśniono, dlaczego



zdecydowano się na zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jak również Rada Gminy Ełk nie uzasadniła czym kierowała się podejmując decyzję w zakresie nieruchomości ujętych w planie, w tym nieruchomości należących do skarżącego, a więc w sposób istotny ingerując w prawo własności skarżącego. W sytuacji, gdy Rada Gminy ingeruje w prawo własności każdorazowo musi w tym znajdować się jakieś ratio legis. W świetle art. 64 ust. 3 Konstytucji RP ingerencja w sferę prawa własności musi pozostawać w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia. Rolą organu planistycznego jest właśnie wyważenie interesu publicznego i interesów prywatnych, tak aby w jak największym stopniu zabezpieczyć i rozwiązać potrzeby wspólnoty, jednak w jak najmniejszym naruszając prawa właścicieli nieruchomości objętych planem. Na taką konieczność wskazuje również w swoim orzecznictwie dotyczącym ochrony własności Europejski Trybunał Praw Człowieka podkreślając, że każde ograniczenie własności musi być legitymowane publicznym interesem (zob. wyrok ETPC z dnia: 26 października 2004 r., nr 27265/95- Terazzi S.r.l. przeciwko Włochom, § 85, 22 lipca 2004 r. nr 37710/97- Elia S.r.l. przeciwko Włochom, § 77, dostępne w Systemie Informacji Prawnej LEX). Dokonując ingerencji w sferę prywatnych interesów właścicieli gmina powinna kierować się zasadą proporcjonalności, która wyraża zakaz nadmiernej ingerencji w sferę praw i wolności jednostki. Nadto posunięcia planistyczne gminy, w wyniku których doszło do naruszenia własności, powinny być rzeczowo uzasadnione, z powołaniem przepisów prawnych na mocy, których nie istnieją inne rozwiązania niż te, które przyjęto w uchwale planistycznej (zob. wyrok NSA z dnia 15 listopada 2023 r., sygn. akt II OSK 545/22).

Podsumowując wskazać należy, iż gmina dysponuje wprawdzie bardzo szerokim zakresem władztwa planistycznego i jest uprawniona do względnie swobodnego kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej (art. 3 ust. 1 u.s.g.), jednak akty realizacji tej polityki muszą być stanowione w zgodzie z regułami, zasadami i wartościami ustawowymi, prawnomiędzynarodowymi oraz konstytucyjnymi. Gmina w procesie planistycznym musi także mieć na względzie liczne obowiązki wynikające z norm celowych ograniczających zakres swobody planistycznej. Przede wszystkim jest to obowiązek rozważnego, uzasadnionego oraz racjonalnego uwzględnienia prawa własności podmiotów dotkniętych treścią planu miejscowego (art. 1 ust. 2 pkt 7 u.pzp), obowiązek wyważenia potrzeb interesu publicznego oraz interesów prywatnych wynikających ze zgłaszanych wniosków i uwag (art. 1 ust. 3 w zw. z art. 1 ust. 2 pkt 9 u.pzp.), obowiązek ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu (art. 1 ust. 3 u.pz.p.).



W niniejszej sprawie w pierwszej kolejności położyć należy nacisk na kwestię ochrony istniejącego stanu zagospodarowania. Jak wynika z części graficznej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działka stanowiąca nieruchomość skarżącego w dniu uchwalania planu była już zabudowana. Ponadto należy mieć na uwadze, iż do skargi zostało załączone pozwolenie na budowę z dnia 13.02.2023r. na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego w ramach zabudowy zagrodowej z funkcją usługową do 30%, które to zamierzenie, jak wynika z tej decyzji, zgodne było z ówczesnie obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Ełk (uchwała Rady Gminy Ełk nr LVIII/423/2022 z dnia 01.06.2022r.). Tym samym w ocenie skarżącego zmieniając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, Rada nie dokonała rozważnego, uzasadnionego oraz racjonalnego uwzględnienia prawa własności podmiotów dotkniętych treścią planu. Ponadto Rada naruszyła obowiązek ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu (art. 1 ust. 3 u.p.z.p.).

Warto w tym miejscu jeszcze raz zaznaczyć, iż ograniczenie prawa do zagospodarowania terenu podmiotu prywatnego za pośrednictwem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego musi być szczegółowo, racjonalnie i przekonująco uzasadnione w świetle potrzeb interesu publicznego wynikających z norm prawa przedmiotowego. Konkretyzacja tych potrzeb należy oczywiście do organu planistycznego, który ma obowiązek ich prawidłowego uzasadnienia i wykazania (por. art. 6 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p.). W przedmiotowej sprawie zaskarżona uchwała nie zawiera takiego uzasadnienia.

W związku z powyższym wnoszę jak w *petitum* skargi.

KANCELARIA PRAWNA  
Tomasz Czepulkowski  
01-07-2023

Załączniki:

1. dowód uiszczenia opłaty sądowej w wysokości 300,00 zł;
2. wniosek w sprawie ustalenia warunków zabudowy z dnia 15.02.2021r.;
3. wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego albo warunków zabudowy z dnia 23.03.2022r.;
4. decyzja nr 57/2023 z dnia 13.02.2023r.;



5. uwagi skarżącego do 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 z dnia 26.01.2024r.;
6. odpis skargi.



KANCELARIA RADCY PRAWNEGO  
Tomasz Czepułkowski

19-300 Ełk, ul. Armii Krajowej 7B lok. 4  
tel./fax: + 48 87 610 04 04  
tel. kom.: + 48 602 65 17 17  
e-mail: kancelaria@czepulkowski.pl

### Pełnomocnictwo procesowe

Ja, niżej podpisany Roman Makarewicz niniejszym upoważniam radcę prawnego Tomasza Czepułkowskiego, radcę prawnego Anitę Kowalewską oraz radcę prawnego Piotra Fiszera z Kancelarii Radcy Prawnego Tomasza Czepułkowskiego przy ul. Armii Krajowej 7B lok. 4 w Ełku, do reprezentowania mnie przed Wojewódzkim Sądem Administracyjnym w Olsztynie w sprawie skargi na uchwałę Nr LXXXVI/683/2024 Rady Gminy Ełk z dnia 29 lutego 2024 roku w sprawie 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, z prawem substytucji.

Pełnomocnictwo stanowi również umocowanie do zażądania w moim imieniu kopii wszelkiej dokumentacji, a także wglądu do dokumentacji zgromadzonej w procesie uchwalania opisanego wyżej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ełk, dnia 08 lipca 2024 roku

*Roman Makarewicz*







## POTWIERDZENIE PRZELEWU OTRZYMANEGO - WTÓRNIK DOKUMENTU

mBank S.A.

Bankowość Detaliczna  
Skrytka Poczтовая 2108, 90-959 Łódź 2

### Informacje o transakcji

<b>Rachunek:</b>	<b>Wnien (Nadawca)</b>	<b>Rachunek:</b>	<b>Ma (Odbiorca)</b>
<b>Nr Rachunku:</b>	63 1020 3541 0000 5002 0290 3227	<b>Nr Rachunku:</b>	B9 1140 2004 0000 3302 7689 4523
<b>Nazwa Banku:</b>	PKOBP Oddział 2 w Olsztynie	<b>Nazwa Banku:</b>	MBANK S.A.
<b>Nadawca:</b>	URZĄD MIASTA W OLSZTYNIE	<b>Odbiorca:</b>	KANCELARIA RADCY PRAWNEGO TOMASZ CZEPUŁKOWSKI UL. ARMII KRAJOWEJ 7B M.4 19-300 ELK

<b>Tytuł operacji:</b>	OPŁATA SKARBOWA OD PEŁNOMOCNICTWA
<b>Rodzaj operacji:</b>	PRZELEW ZEWNĘTRZNY PRZYCHODZĄCY
<b>Nr referencyjny operacji:</b>	76894523-000001420

<b>Data operacji:</b>	2024-07-26
<b>Data księgowania:</b>	2024-07-26
<b>Kwota przelewu:</b>	17,00 PLN

Data wystawienia dokumentu: 2024-07-26

Wygenerowane elektronicznie potwierdzenie przelewu. Dokument sporządzony na podstawie art. 7 Ustawy Prawo Bankowe (Dz.U.Nr 140 z 1997 roku, poz.939 z późniejszymi zmianami). Nie wymaga podpisu ani stempla.

mBank

**POTWIERDZENIE WYKONANIA PRZELEWU - DUPLIKAT**

mBank S.A.

Bankowość Detaliczna  
Skrytka Poczтовая 2108, 90-959 Łódź 2

Informacje o transakcji

<b>Rachunek:</b>	<b>Wnien (Nadawca)</b>	<b>Rachunek:</b>	<b>Ma (Odbiorca)</b>
<b>Nr Rachunku:</b>	89 1140 2004 0000 3302 7689 4523	<b>Nr Rachunku:</b>	29 1010 1397 0029 7422 3100 0000
<b>Nazwa Banku:</b>	MBANK S.A.	<b>Nazwa Banku:</b>	NBP O/Okr. w Olsztynie
<b>Nadawca:</b>	KANCELARIA RADCY PRAWNEGO TOMASZ CZEPUŁKOWSKI UL. ARMII KRAJOWEJ 7B M.4 19-300 ELK	<b>Odbiorca:</b>	WOJEWÓDZKI SĄD ADMINISTRACYJNY W OLSZTYNIE

**Tytuł operacji:** OPLATA OD SKARGI NA UCHWAŁĘ NR I.XXXVI/683/2024  
RADY GMINY ELK - WNIESIONA W IMIENIU ROMANA  
MAKAREWICZA

**Rodzaj operacji:** PRZELEW ZEWNĘTRZNY WYCHODZĄCY  
**Nr referencyjny operacji:** 76894523-000001412

**Data operacji:** 2024-07-25  
**Data księgowania:** 2024-07-25  
**Kwota przelewu:** 300,00 PLN

Data wystawienia dokumentu: 2024-07-26

Wygenerowane elektronicznie potwierdzenie wykonania przelewu. Dokument sporządzony na podstawie art. 7 Ustawy Prawo Bankowe (Dz.U.Nr 140 z 1987 roku, poz.939 z późniejszymi zmianami). Nie wymaga podpisu ani stempla.

mBank S.A. Bankowość Detaliczna  
Skrytka Poczтовая 2108, 90-959 Łódź 2, www.mBank.pl  
mLinia: 801 300 800, +48 (42) 6 300 800

KIP. 6730 100. 2021. 1R

Nr rejestru organu.....  
(wypełnia Urząd Gminy)

Urząd Gminy Elk  
2021-02-15  
92421

5326/2021

Elk, dnia: 15.02.2021

**WNIOSKODAWCA:**

Roman Makarewicz

**PEŁNOMOCNIK:**

(imię i nazwisko lub nazwa jednostki organizacyjnej)

Siedliska 2.

19-300 Elk

(adres zamieszkania, siedziba, adres do korespondencji)  
nr telefonu kontaktowego:

601 39 15 31

(imię i nazwisko)

(adres zamieszkania, adres do korespondencji)  
nr telefonu kontaktowego:



**WÓJT GMINY ELK**

**WNIOSEK**

w sprawie

ustalenia warunków zabudowy (\*)

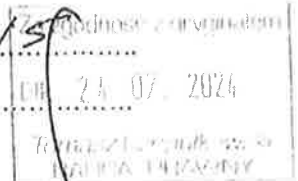
o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (\*)

dla inwestycji polegającej na: Budowa krematorium  
i usług pogrzebowych

Zgodnie z art. 52 ust.2, w związku z art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020r., poz. z 293), **zgłaszam wniosek w sprawie ustalenia warunków zabudowy / ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego** dla nieruchomości położonej w Siedliska gm Elk obręb geod.

Nr: 46/Siedliska (nazwa miejscowości) oznaczonej jako działka/działki nr ewid. 206/5  
(podać nr geodezyjny obrębu)

(podać nr ewidencyjny działki/działek)



**1. GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSKIEM**

oznaczono na kopii mapy zasadniczej – linia koloru niebieskiego  
- literami ABCD.....

**Uwaga:**

W przypadku projektowania inwestycji liniowych (sieci) należy w załączniku graficznym określić ich przebieg.

INSPEKTOR

Planowane przedsięwzięcie nie odnosi się do wyprzedzenia umowy o świadczenie usług z tytułu dostawienia i eksploatacji sieci energetycznej. Wniosek jest skierowany do Urzędu Gminy Elk w sprawie wyznaczenia warunków zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego. *inż. Marta Ruszczyk 22.02.2021*

**II. STAN ISTNIEJĄCY TERENU INWESTYCJI**

1. Istniejąca zabudowa: (należy wymienić oraz określić sposób wykorzystania oraz wskazać czy: pozostaje bez zmian/do rozbiórki/adaptacji, )

Terren działki bez jakiegokolwiek zabudowy

2. Istniejące zagospodarowanie terenu (np. zieleni, utwardzenia terenu, obiekty infrastruktury itp.)

Nie ma.

3. Istniejące urządzenia wodne, systemy melioracji:

Rura melioracyjna

**III. FUNKCJA, SPOSÓB I CHARAKTERYSTYKA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

1. Rodzaj zabudowy (mieszkalniowa jednorodzinna, mieszkaniowa wielorodzinna, rekreacji indywidualnej, zagrodowa, usługowa, produkcyjna, drogi, obiekty infrastruktury technicznej)

USTV 5000

2. Funkcja zabudowy (sposób użytkowania obiektów budowlanych: mieszkalna, gospodarcza, inwentarska, handlowa, usługowa, itp.)

Uwaga: należy jednoznacznie określić funkcję projektowanego obiektu np: magazyn-czego?, usługi - jakie?, produkcja - czego i w jakiej ilości?

USTV 51 Karmacyjna (zakład Lutekich)

3. Inwestycje liniowe:

Nie

4. Obsługa komunikacyjna (zjazdy) (należy określić czy obsługa komunikacyjna ma się odbywać z drogi publicznej, czy za pośrednictwem dróg wewnętrznych lub innych działek, poprzez zjazd istniejący czy projektowany)

Z drogi publicznej ul. 24 w. 19 kamary

5. Inwestycje inne niż wyżej wymienione:

Nie

4,8 x 4800 / 3 tyse dacie  
4000 / technol  
polista 13 kLW x 2  
polista

**IV. CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY TECHNICZNE INWESTYCJI:**

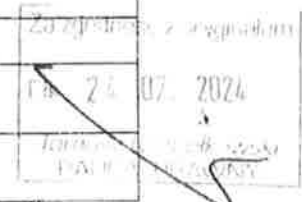
(Parametry należy podać jako wartości ściśle określone lub obejmujące przedziały tj. od... do...)

Rodzaj obiektu kubaturowego	USTV 5000		
wysokość (m)	4 m	4 - 4,5 m	
długość w m	20 m	20 - 25 m	
szerokość elewacji od strony frontu działki (m)	20 m	20 - 25 m	
liczba kondygnacji nadziemnych	Parter		
podziemnych	—		
poddasze	—		
Kształt dachu (np. płaski, dwuspadowy, czterospadowy, itp.)	Płaski		
Kąt nachylenia połaci dachowych		0 - 20°	
Pokrycie dachu (np. dachówka, blacha trapezowa itp.)	Blacha Dłuta Warstwowo		
Rodzaj materiałów ścian (np. cegła, kłmień, drewno)	Płyta Warstwowo		

0,013 MW

6. Inne dane inwestycji mające wpływ na otoczenie

5 x na doby / w 3 pory podacie  
do 10 m p. zepoluzetowania z por  
libi mnc.



7. Przewidywana powierzchnia sprzedaży (dotyczy planowanej budowy obiektu handlowego) ..... m<sup>2</sup>

8. Przewidywana powierzchnia przeznaczona do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia: ..... m<sup>2</sup>

**V. ZAPOTRZEBOWANIE NA MEDIA:**

1. dostawa wody: ..... *Własne (studnia)*
2. dostawa energii elektrycznej: ..... *Projektowane przyłącze*
3. sposób ogrzewania obiektu: ..... *Szcz.*
4. sposób odprowadzania ścieków sanitarnych: ..... *Szcz. śluz. zbiorniki*
5. sposób odprowadzenia ścieków deszczowych: ..... *Zgrom. z obciążającym przepływem przez kanał*
6. zapotrzebowanie na gaz: ..... *tak*
7. inne media (telefon, Internet): ..... *tak*

**VI. CHARAKTERYSTYCZNE DANE MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW INWESTYCJI NA ŚRODOWISKO I JEGO WYKORZYSTANIE:**

(W przypadku przeprowadzonej oceny oddziaływania na środowisko podać numer decyzji i datę jej wydania)

*Nie ma wpływu na środowisko*

**VII. INNE DANE O INWESTYCJI I SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA TERENU:**

(W przypadku gdy wniosek dotyczy zabudowy zagrodowej podać powierzchnię gospodarstwa rolnego, a w przypadku gdy wniosek dotyczy budynków inwentarskich wskazać docelową (obecna + planowana) liczbę dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza - DJP)

*Nie dotyczy*

*Roman Michalec*  
podpis wnioskodawcy/ców

**Załączniki:**

- Kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000 lub 1:500 (oryginał) - 1 egzemplarz
- ksero mapy zasadniczej z naniesionym terenem inwestycji - 1 egzemplarz

Załącznik należy pobrać w Starostwie Powiatowym w Elku ul. Piłsudskiego 5 w Wydziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami tel. (087) 621-83-04.

Po uzyskaniu kopii mapy, należy wykonać kserokopię i oznaczyć na niej granice terenu objętego wnioskiem, obejmujące teren, którego wniosek dotyczy, i obszar, na który określona we wniosku inwestycja będzie oddziaływać; opcjonalnie usytuować obiekty (budynki).

Dokument stwierdzający udzielenie pełnomocnictwa lub prokury albo jego odpis, wypis lub kopię poświadczoną za zgodność z oryginałem,

Dowód zapłaty opłaty skarbowej:

1. za decyzję o warunkach zabudowy/ decyzję lokalizacji celu publicznego - 598 zł \*  
*\* nie dotyczy wniosków składanych przez właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości.*
2. za dokument stwierdzający udzielenie pełnomocnictwa lub prokury oraz jego odpis, wypis lub kopię - 17 zł;

07 2024

601 3815 3A

ADN

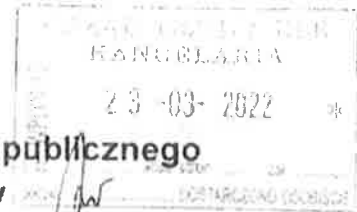
~

$2 \text{ m}^3 / \text{h}$  max

$0.5 \text{ m}^3 / \text{min}$  (valve) standard

## WNIOSEK

### o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego albo warunków zabudowy



Podstawa prawna: art. 52 ust. 1 oraz art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873 i 1986).

#### 1. ORGAN

Nazwa: WÓJT GMINY EŁK

#### 2. RODZAJ WNIOSKU

o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego<sup>1)</sup>

o ustalenie warunków zabudowy

#### 3. DANE WNIOSKODAWCY<sup>2)</sup>

Imię i nazwisko lub nazwa: ROMAN MAKAREWICZ

Kraj: POLSKA Województwo: WARMIŃSKO-MAZURSKIE

Powiat: EŁCKI Gmina: EŁK

Ulica: ..... Nr domu: 2 Nr lokalu: .....

Miejscowość: SIEDLIŚKA Kod pocztowy: 19-300

E-mail<sup>3)</sup>: ..... Nr tel.<sup>3)</sup>: 601 381 531

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych<sup>4)</sup>: .....

3.1. Czy wnioskodawca jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym?

tak  nie

#### 4. DANE WNIOSKODAWCY (DO KORESPONDENCJI)<sup>2)</sup>

Wypełnia się, jeżeli adres do korespondencji wnioskodawcy jest inny niż wskazany w pkt 3.

Kraj: ..... Województwo: .....

Powiat: ..... Gmina: .....

Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....

Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....

E-mail<sup>3)</sup>: ..... Nr tel.<sup>3)</sup>: .....

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych<sup>4)</sup>: .....

#### 5. DANE PEŁNOMOCNIKA<sup>2)</sup>

Wypełnia się, jeżeli wnioskodawca ustanowił pełnomocnika lub pełnomocnika do doręczeń.

pełnomocnik  pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko: .....

Kraj: ..... Województwo: .....

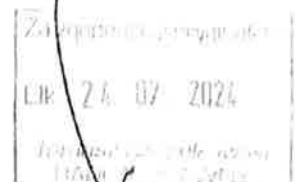
Powiat: ..... Gmina: .....

Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....

Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....

E-mail<sup>3)</sup>: ..... Nr tel.<sup>3)</sup>: .....

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych<sup>4)</sup>: .....



## 6. TEREN OBJĘTY WNIOSEM<sup>5)</sup>

Ulica<sup>6)</sup>: ..... Nr domu<sup>6)</sup>: .....

Miejscowość<sup>6)</sup>: SIEDLISKA Kod pocztowy<sup>6)</sup>: 19-300

Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych<sup>7)</sup>: .....

Województwo	Powiat	Gmina	Obręb ewidencyjny	Arkusze mapy <sup>3)</sup>	Numer działki ewidencyjnej
WARMINSKO-MAZURSKIE	EŁCKI	EŁK	0046 SIEDLISKA	...	304/5

## 7. CHARAKTERYSTYKA INWESTYCJI

7.1.

Nazwa inwestycji: BUDYNEK MIESZKALNY JEDNORODZINNY, BUDYNEK GOSPODARCZO-GARAZOWY Z POMIĘSZCZENIAMI SOCJALNYMI

7.2.

Sposób wyznaczenia terenu inwestycji, wskazanego w punkcie 6:

- teren inwestycji obejmuje całą działkę ewidencyjną lub działki ewidencyjne.  
 teren inwestycji obejmuje część działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych<sup>8)</sup>.

7.2.1.

Powierzchnia terenu inwestycji w metrach kwadratowych: ok. 3000 m<sup>2</sup>

7.3.

W przypadku gdy inwestycja dotyczy istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu, istniejąca zabudowa: .....

7.4.

Obecny sposób zagospodarowania terenu inwestycji<sup>9)</sup>:

DZIAŁKA NIE ZABUDOWANA

7.5.

Projektowany sposób zagospodarowania terenu inwestycji<sup>9)</sup>:

ZABUDOWA SIEDLISKOWA

7.6.

Parametry dotyczące terenu inwestycji:

Wyszczególnienie	Nie dotyczy	Istniejąca	Projektowana	
			minimalna	maksymalna
7.6.1. Powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]	<input type="checkbox"/>	...	200	600
7.6.2. Powierzchnia biologicznie czynna [m <sup>2</sup> ]	<input type="checkbox"/>	...	2400	3000
7.6.3. Powierzchnia podlegająca przekształceniu [m <sup>2</sup> ]	<input type="checkbox"/>	...	200	400

7.7.

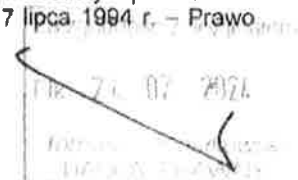
Sposób oddziaływania, w przypadku gdy obszar oddziaływania obiektu wykracza poza teren inwestycji: .....

7.8. Dane charakteryzujące wpływ inwestycji na środowisko, w szczególności określenie rodzaju przedsięwzięcia w nawiązaniu do przepisów odrębnych, w przypadku gdy inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko: .....

7.9. Inwestycja dotyczy budowy wolnostojącego, nie więcej niż dwukondygnacyjnego budynku mieszkalnego jednorodzinnego o powierzchni zabudowy do 70 m<sup>2</sup>, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351)<sup>10)</sup>:

tak  nie

7.10. Inwestycja dotyczy budowy wolnostojącego, parterowego budynku rekreacji indywidualnej o powierzchni zabudowy do 70 m<sup>2</sup>, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 16 lit. b ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane:





tak  nie

7.11. Inwestycja dotyczy ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz została zakwalifikowana jako niezbędna na cele obronności i bezpieczeństwa państwa zgodnie z przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 sierpnia 2004 r. w sprawie określenia rodzajów nieruchomości uznawanych za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa (Dz. U. z 2014 r. poz. 1087):

tak  nie

7.12. Łączna powierzchnia sprzedaży w metrach kwadratowych, w przypadku gdy inwestycja dotyczy obiektu handlowego: .....

7.13. Powierzchnia gospodarstwa rolnego w metrach kwadratowych, w przypadku gdy inwestycja jest związana z gospodarstwem rolnym: .....

7.14. Inne informacje, w przypadku gdy inwestycja dotyczy zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej: .....

7.15. Dodatkowe informacje dotyczące terenu inwestycji<sup>3)</sup>: .....

## 8. OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA

8.1. Dostęp do drogi publicznej:

nie dotyczy  bezpośredni  pośredni<sup>11)</sup> (droga wewnętrzna)  pośredni<sup>11)</sup> (służebność)  inny

Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych<sup>7)</sup>:

Województwo	Powiat	Gmina	Obręb ewidencyjny	Arkusze mapy <sup>3)</sup>	Numer działki ewidencyjnej
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	ELCKI	ELK	0046	...	299, 304/3

8.1.1. Dodatkowe informacje dotyczące dostępu do drogi publicznej<sup>3)</sup>: ZJAZD URZĄDZONY

8.2. Wnioskowana liczba miejsc do parkowania:

Wyszczególnienie	Nie dotyczy	Istniejąca liczba miejsc do parkowania	Projektowana liczba miejsc do parkowania	
			minimalna	maksymalna
8.2.1. garaż	<input type="checkbox"/>	...	2	2
8.2.2. parking	<input type="checkbox"/>	...	4	6
8.2.3. inne	<input type="checkbox"/>	...	...	...

8.2.4. Dodatkowe informacje dotyczące miejsc do parkowania<sup>3)</sup>: .....

2024  
2024

## A. ZAŁĄCZNIK – DANE DOTYCZĄCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Nr egzemplarza<sup>12)</sup>: ....

### A.1. Informacje dotyczące infrastruktury technicznej:

Infrastruktura techniczna	Nie dotyczy	Wyszczególnienie	Istniejące	Projektowane
A.1.1. Dostęp do wody	<input type="checkbox"/>	przyłącze do sieci wodociągowej	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		studnia do poboru wody pitnej	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		inne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		zapotrzebowanie oraz dodatkowe informacje <sup>13)</sup> : 6,00 m <sup>3</sup> /dobę		
A.1.2. Odprowadzenie ścieków	<input type="checkbox"/>	przyłącze do sieci	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		bezodpływowy zbiornik na nieczystości ciekłe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		indywidualna oczyszczalnia ścieków	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		inne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zapotrzebowanie oraz dodatkowe informacje <sup>13)</sup> : 6,00 m <sup>3</sup> /dobę				
A.1.3. Utylizacja ścieków pozostałych	<input checked="" type="checkbox"/>	przyłącze do kanalizacji po wcześniejszym podczyszczeniu	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		bezodpływowy zbiornik na ścieki	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		indywidualna oczyszczalnia ścieków	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		bezodpływowy zbiornik na ścieki odzwierzęce	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		plyta obornikowa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		inne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zapotrzebowanie oraz dodatkowe informacje <sup>13)</sup> : .....				
A.1.4. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych	<input type="checkbox"/>	przyłącze do kanalizacji deszczowej	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		na własny nieutwardzony teren inwestycji	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		na własny teren inwestycji, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		inne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zapotrzebowanie oraz dodatkowe informacje <sup>13)</sup> : .....				
A.1.5. Dostęp do energii elektrycznej	<input type="checkbox"/>	przyłącze do sieci	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		instalacja pozyskująca energię elektryczną ze źródeł odnawialnych	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		inne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zapotrzebowanie oraz dodatkowe informacje <sup>13)</sup> : 16 kW				
A.1.6. Dostęp do gazu	<input checked="" type="checkbox"/>	przyłącze do sieci	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		naziemny zbiornik na gaz płynny	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		podziemny zbiornik na gaz płynny	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		inne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zapotrzebowanie oraz dodatkowe informacje <sup>13)</sup> : .....				
A.1.7. Źródło ciepła	<input type="checkbox"/>	przyłącze do sieci ciepłowniczej	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		indywidualne źródło ciepła	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		instalacja pozyskująca energię cieplną ze źródeł odnawialnych	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		inne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zapotrzebowanie oraz dodatkowe informacje <sup>13)</sup> : .....				
A.1.8. Gospodarowanie odpadami	<input type="checkbox"/>	zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		inne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zapotrzebowanie oraz dodatkowe informacje <sup>13)</sup> : .....				
A.1.9. Zaopatrzenie w środki łączności	<input checked="" type="checkbox"/>	przyłącze do sieci	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		zapotrzebowanie oraz dodatkowe informacje <sup>13)</sup> : .....		

### A.2. Dodatkowe informacje z zakresu infrastruktury technicznej<sup>3)</sup>:

10. 20. 07. 2024

Paragraf 10.1.1. pkt 1)



## B. ZAŁĄCZNIK – DANE DOTYCZĄCE BUDYNKU | Nr egzemplarza<sup>12)</sup>: 2

B.10. Nazwa budynku<sup>3)</sup>: GOSPODARCZO-GARAŻOWY Z POMIĘSZCZENIAMI SOCJALNYMI

B.11. Funkcja budynku (zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych): BUDYNKI NIEMIESZKALNE

B.11.1. Liczba lokali mieszkalnych, w przypadku budynku mieszkalnego:

istniejąca: ..... projektowana: .....

B.12. Rodzaj prac dotyczących budynku<sup>15)</sup>:

- budowa       odbudowa       rozbudowa       nadbudowa  
 przebudowa       zmiana sposobu użytkowania       inne: .....

B.13. Charakterystyczne parametry budynku:

Wyszczególnienie	Nie dotyczy	Istniejąca	Projektowana	
			minimalna	maksymalna
B.13.1. Szerokość elewacji frontowej [m]	<input type="checkbox"/>	...	8	8
B.13.2. Liczba kondygnacji nadziemnych	<input type="checkbox"/>	...	1	1
B.13.3. Liczba kondygnacji podziemnych	<input type="checkbox"/>	...	0	1
B.13.4. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki [m]	<input type="checkbox"/>	...	6	6
B.13.5. Wysokość głównej kalenicy lub wysokość budynku [m]	<input type="checkbox"/>	...	6	10
B.13.6. Kąt nachylenia dachu [stopnie]	<input type="checkbox"/>	...	12	17

B.13.7. Rodzaj poddasza, jeśli znajduje się w budynku:

- użytkowe       nieużytkowe       nie dotyczy

B.14. Informacja dotycząca dachu:

Wyszczególnienie	Płaski	Jednospadowy	Dwuspadowy	Czterospadowy	Wielospadowy	Bez zmian	Inny
B.14.1. Rodzaj projektowanego dachu	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dodatkowe informacje <sup>3)</sup> : .....							
Wyszczególnienie	Symetryczny	Bez zmian	Inny				
B.14.2. Projektowany układ głównych połaci dachu	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
Dodatkowe informacje <sup>3)</sup> : .....							
Wyszczególnienie	Prostopadły	Równoległy	Bez zmian	Inny			
B.14.3. Projektowany kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
Dodatkowe informacje <sup>3)</sup> : .....							
Projektowany rodzaj i kolor pokrycia dachowego w przypadku obiektów lub terenu objętych ochroną konserwatorską:							

B.15. Odległość budynku zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami od granicy działki budowlanej:

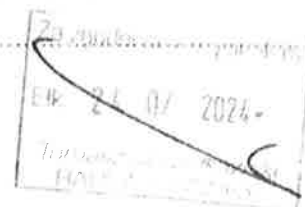
- 4 m i więcej       mniej niż 4 m

B.16. Odległość budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi od granicy działki budowlanej:

- 3 m i więcej       mniej niż 3 m

B.17. Inne parametry budynku niewymienione powyżej, w tym dotyczące uwarunkowań wynikających z funkcjonującej ochrony konserwatorskiej w przypadku obiektów lub terenu nimi objętych:

B.18. Liczba budynków o takich samych parametrach, w przypadku gdy wniosek obejmuje większą liczbę takich budynków:



## 9. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

Wyrażam zgodę  Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r. poz. 344).

## 10. ZAŁĄCZNIKI

Wyszczególnienie – załącznik	<input checked="" type="checkbox"/> A	<input checked="" type="checkbox"/> B	<input type="checkbox"/> C	<input type="checkbox"/> D
Liczba egzemplarzy załącznika	1	2	.....	.....

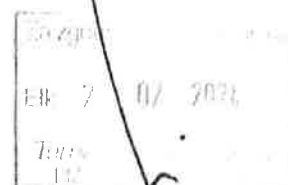
- Pełnomocnictwo do reprezentowania wnioskodawcy (opłacone zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2021 r. poz. 1923)) – jeżeli wnioskodawca działa przez pełnomocnika.
- Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.
- Mapa zasadnicza lub, w przypadku jej braku, mapa ewidencyjna w postaci:
  - elektronicznej, w obowiązującym państwowym układzie odniesień przestrzennych  papierowej.
- Określenie granic terenu objętego wnioskiem, jeśli teren inwestycji stanowi część działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych, przedstawione w formie graficznej.
- Określenie planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia i gabarytów projektowanych obiektów budowlanych oraz powierzchni terenu podlegającej przekształceniu, przedstawione w formie graficznej.
- Kopia decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia dla inwestycji wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839).
- Dokumenty potwierdzające zapewnienie dostępu inwestycji do infrastruktury technicznej, w tym w zakresie dostaw energii i w zakresie dostaw wody oraz odbioru ścieków socjalno-bytowych – jeżeli istniejące uzbrojenie terenu nie jest wystarczające dla zamierzenia inwestycyjnego.
- Inne (w tym np. licencja mapy, dokumenty, które pozwolą na ocenę spełnienia warunku dostępu do drogi publicznej):  
.....

## 11. PODPIS WNIOSKODAWCY (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i datę podpisu umieszcza się w przypadku składania wniosku w postaci papierowej.

Podpis: .....

Data: .....



- <sup>1)</sup> Cele publiczne w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899).
- <sup>2)</sup> Należy podać odpowiednio adres zamieszkania bądź siedziby. W przypadku większej liczby wnioskodawców lub pełnomocników dane kolejnych wnioskodawców lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.
- <sup>3)</sup> Nieobowiązkowo.
- <sup>4)</sup> Adres skrytki ePUAP lub do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ w świetle przepisów ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. poz. 2320 oraz z 2021 r. poz. 72, 802, 1135, 1163 i 1598) ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.
- <sup>5)</sup> W przypadku większej liczby działek ewidencyjnych składających się na teren objęty wnioskiem dane kolejnych działek ewidencyjnych dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.
- <sup>6)</sup> Należy uzupełnić w przypadku, gdy dla terenu objętego wnioskiem został nadany numer porządkowy (adres).
- <sup>7)</sup> W przypadku formularza w postaci papierowej zamiast identyfikatora działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych można wskazać jednostkę ewidencyjną, obręb ewidencyjny i nr działki ewidencyjnej oraz arkusz mapy, jeżeli występuje. W przypadku formularza w postaci elektronicznej podaje się wyłącznie identyfikator działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.
- <sup>8)</sup> W przypadku określenia granic terenu objętego wnioskiem jako część działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych wymagane jest określenie granic terenu w formie graficznej.
- <sup>9)</sup> Zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- <sup>10)</sup> W przypadku zaznaczenia odpowiedzi „tak” sprawa załatwiana jest w postępowaniu uproszczonym z wykorzystaniem urzędowego formularza. W sprawie wszczętej na skutek podania złożonego z wykorzystaniem urzędowego formularza nie jest dopuszczalne późniejsze zgłaszanie przez stronę nowych żądań.
- <sup>11)</sup> W przypadku pośredniego dostępu do drogi publicznej należy wskazać wszystkie działki ewidencyjne umożliwiające dostęp wraz z działką ewidencyjną obejmującą drogę publiczną.
- <sup>12)</sup> W przypadku większej liczby obiektów dane kolejnych obiektów dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza. Łączną liczbę egzemplarzy poszczególnych załączników należy wskazać w pkt 10.
- <sup>13)</sup> W przypadku określania zapotrzebowania należy podać jednostkę i czas, np.: m<sup>3</sup>/miesiąc. Podanie dodatkowych informacji jest nieobowiązkowe, z wyjątkiem zaznaczenia pola „inne” (wówczas określenie dodatkowych informacji jest obowiązkowe).
- <sup>14)</sup> Możliwość wybrania wielu odpowiedzi.
- <sup>15)</sup> Możliwość wybrania wielu odpowiedzi.

# STAROSTA ELCKI

ul. Marsz. J. Piłsudskiego 4

19-300 ELK

B.6740.29.271.2022

Elk, dnia 2023.02.13

## DECYZJA NR 57/2023

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 2351 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022r., poz. 2000 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 2022.11.10

### **zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu oraz architektoniczno-budowlany i udzielam pozwolenia na budowę**

dla:

Romana Makarewicza 19-300 Elk, Siedliska 2

obejmujące:

Budynek mieszkalny jednorodzinny w ramach zabudowy zagrodowej z funkcją usługową do 30% powierzchni całkowitej budynku. Lokalizacja inwestycji, obręb 0046 Siedliska, dz. nr ewid. 304/5, gm. Elk

opracowany przez zespół projektantów pod kierownictwem:

mgr inż. arch. Andrzej Wojciech Janiak – uprawnienia budowlane do projektowania w specjalności architektonicznej bez ograniczeń nr SUW /28/89, członek Warmińsko Mazurskiej Okręgowej Izby Architektów WM/0006

z zachowaniem następujących warunków:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
  - zgodnie z zatwierdzonym projektem, warunkami i uzgodnieniami w nim zawartymi,
  - obiekty wytyczyć w terenie przez uprawnionego geodetę,
  - po zakończeniu robót dokonać geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej,
  - teren po robotach ziemnych uporządkować i doprowadzić do stanu pierwotnego,
  - zachować warunki BHP przy wykonywaniu robót budowlanych
2. ~~Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych~~ .....
3. Terminy rozbiórki:
  - 1) ~~istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania~~ .....
  - 2) ~~tymczasowych obiektów budowlanych~~ .....
4. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie: - należy ustanowić:
  - kierownika budowy z uprawnieniami budowlanymi w odpowiedniej specjalności zgodnie z art. 42 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 z późn. zm.)

wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1-4, art. 42 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane



## UZASADNIENIE

W dniu 2022.11.10 wpłynął wniosek Romana Makarewicza 19-300 Elk, Siedliska 2 w sprawie pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego w ramach zabudowy zagrodowej z funkcją usługową do 30% powierzchni całkowitej budynku - inwestycji zlokalizowanej w obrębie 0046 Siedliska, dz. nr owid. 304/5, gm. Elk. Inwestor do wniosku dołączył stosowne dokumenty wynikające z art. 33 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane.

Postanowieniem z dnia 2022.12.07 nałożono na inwestora obowiązek uzupełnienia wniosku o wskazane braki. W dniu 2022.12.21 wpłynął wniosek o uznanie Gminy Elk za stronę postępowania w niniejszym postępowaniu. Postanowieniem z dnia 2022.12.27 Starosta Elcki postanowił odmówić Gminie Elk przymiotu strony. Działając na podstawie art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 6 września 2001r o dostępie do informacji publicznej Wójt Gminy Elk zwrócił się z prośbą o udzielenie informacji polegającej na wskazaniu jakiego rodzaju usługi przewidziane są w przedmiotowym budynku. W dniu 2023.01.10 organ architektoniczno budowlany udzielił odpowiedzi w żądanym zakresie.

W dniu 2023.02.06 inwestor uzupełnił braki wskazane przez organ w postanowieniu z dnia 2022.12.07. **Z uzupełnionej dokumentacji projektowej wynika jednoznacznie, iż funkcją podstawową budynku jest budynek mieszkalny jednorodzinny, natomiast funkcją usługowa zaprojektowana została jako usługa nieuciążliwa wykonywana przez rolnika z wykorzystaniem jego siły roboczej (działalność rolnicza): sprzedaż nieprzetworzonych produktów roślinnych z własnych upraw.**

Tutejszy organ administracji architektoniczno – budowlanej I stopnia, oceniając przedstawione do wniosku o pozwolenie na budowę dokumenty, stwierdził, że wnioskowana inwestycja jest zgodna z obowiązującymi przepisami prawa i obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (UCHWAŁA Nr LVIII/423/2022 RADY GMINY ELK z dnia 1 czerwca 2022 r. - Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2022-07-18, poz. 3304), wobec czego postanowił zatwierdzić projekt budowlany i udzielić pozwolenia na budowę wnioskowanej inwestycji.

**Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.**



up. STAROSTY  
Władław Gasperowicz  
Wzrostek Wydział Budownictwa

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

### Otrzymują:

1. Roman Makarewicz
2. Jadwiga Makarewicz
3. Urząd Gminy Elk
4. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Elku
5. Wydział Geodezji i G.N. w.m
6. a.a.-D

### Pouczenie:

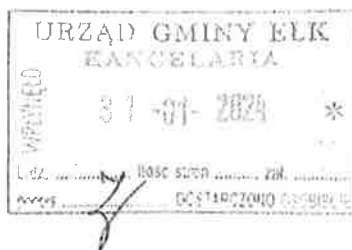
1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, dołączając na piśmie:
  - 1) oświadczenie kierownika budowy (robót) stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;
  - 2) w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego – oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
  - 3) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (zob. art. 41 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę, którego wymagane jest pozwolenie na budowę, można przystąpić po zawiadomieniu właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji (zob. art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego inwestor jest obowiązany uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii V, IX-XVI, XVII (z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk włącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywownie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjnie taboru kolejowego), XX, XXII (z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów), XXIV (z wyjątkiem stawów rybnych), XXVII (z wyjątkiem jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych), XXVIII-XXX (zob. art. 55 ust. 1 pkt 1 ustawy z 2014

2014  
2014



Siedliska, dnia 26 stycznia 2024 r.

Roman Makarewicz  
Jadwiga Makarewicz  
19-300 Elk, Siedliska 2  
Właściciele działki nr 304/5

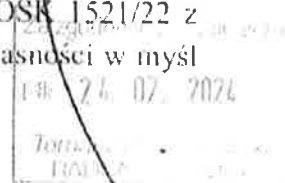


### Wójt Gminy Elk

Po zapoznaniu się z ogłoszeniem o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Elk, w obrębie Siedliska, obejmującego działki nr 292/2, 293/2, 294, 295, 304/5, opracowanego z zastosowaniem postępowania uproszczonego (sygn. WIP.6721.9.2023.IR) składamy następujące uwagi:

Proponowana zmiana treści uchwały w zakresie zmiany oznaczenia przeznaczenia kwartału „R – teren rolniczy” na „RZ - teren zabudowy, związanej z rolnictwem”, wraz z jednoczesnym wprowadzeniem w § 19 pkt 2) wykluczonych form zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. **Jest przekroczeniem władztwa planistycznego**, gdyż działanie gminy jest dowolne i nieuzasadnione. Władztwo planistyczne gminy nie ma charakteru pełnego, nieczył nieograniczonego prawa. Granicami tego władztwa są konstytucyjnie chronione prawa, w tym przede wszystkim prawo własności – Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku II OSK 160/20 z dnia 26 stycznia 2023 r.
2. **Jest naruszeniem treści art. 6 ust. 2** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) *zwanej dalej ustawą*, ograniczając zagospodarowanie terenu, do którego posiadam tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym uchwałą podlegającą zmianie tj. Uchwała Nr LVIII/423/2022 z dnia 2022-06-01. Z projektu uchwały wynika, że interes prawny właściciela gruntu przejawiający się w zagospodarowaniu tego terenu w sposób dotychczasowy, zostanie ograniczony poprzez zapisy nowej uchwały. Dokonana zmiana zagospodarowania ingeruje więc w sposób nieuzasadniony w interes prawny tj. w prawo własności do konkretnej nieruchomości - Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku II OSK 1521/22 z dnia 9 stycznia 2023 r. Kształtowanie wykonywania prawa własności w myśl



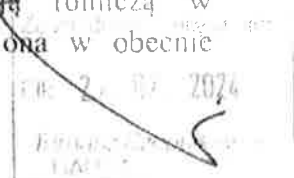
art. 6 ust. 1, będące de facto ograniczeniem wykonywania tego prawa, nie może nosić znamion dowolności. Musi być uzasadnione i mieścić się w granicach obowiązującego porządku prawnego - Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku II OSK 1518/21 z dnia 19 października 2022 r.

3. **Nie uwzględnia potrzeby prawa własności**, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 7) ustawy, gdyż jest istotną ingerencją w jedyną prywatną działkę objętą zakresem zmiany planu. Kształtowanie wykonywania prawa własności, będące de facto ograniczeniem wykonywania tego prawa, musi być uzasadnione i mieścić się w granicach obowiązującego porządku prawnego – Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku II OSK 1747/20 z dnia 18 maja 2023 r.
4. **Istotnie narusza zasady sporządzania planu miejscowego**, gdyż działania organu nie zważają w zakresie ustalenia przeznaczenia terenu na interes prywatny, co stoi w sprzeczności z wymogiem art. 1 ust. 3 ustawy. Wprowadzenie w § 19 pkt 2) wykluczonych form zabudowy musi być uwarunkowane określonymi wskazanymi obiektywnymi powodami - Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie w wyroku II SA/Kr 1127/22 z dnia 27 lutego 2023 r.
5. **Jest jedynie symulowaniem realizacji wymogu** wynikającego z art. 1 ust. 2 pkt 1) ustawy, o uwzględnieniu potrzeb ładu przestrzennego m.in. w zakresie uwzględnienia w uporządkowanych relacjach uwarunkowań i wymagań funkcjonalnych i gospodarczych. Na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, na terenie bezpośrednio sąsiadującym z miastem Ełk, powinno być umożliwione uzupełnianie istniejącej zabudowy, a nie jej wykluczanie.

**Uzasadnienie projektu uchwały zawiera bezpodstawne twierdzenia w pkt.:**

- a. 3.9 zmiana przeznaczenia terenu na RZ stanowi wprost realizację interesu publicznego – nie wskazując w jakim zakresie go realizuje.
- b. 3.14 zmiana planu spowoduje niewątpliwie polepszenie możliwości rozwojowych rolniczej przestrzeni produkcyjnej – nieuzasadnione, gdyż umożliwiał to w pełni już plan miejscowy uchwalony w 2022 r.
- c. 3.15 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 (...) – nieuzasadnione, gdyż nie wnioskowałem o zmianę plan, a zagospodarowanie terenu umożliwiał już plan miejscowy uchwalony w 2022 r. Społeczny wydzźwięk zmiany jest pozytywny – brak wskazania w jakim zakresie i jak był ten wydzźwięk badany.

Skoro możliwość realizacji zabudowy związanej z produkcją rolniczą w gospodarstwach rolnych na działce nr 304/5 jest już uwzględniona w obecnie



obowiązującym planie miejscowym, jego zmiana jest w całości nieuzasadniona, bądź uzasadniona lecz po uchyleniu zapisu § 19 pkt 2) uchwały.

Roman Makarewicz.  
Małgorzata Makarewicz

