

AUTO KOREKTA
20.05.2025r

Z up. W. JITA
KIEROWNIK REFERATU
DZ. PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
mgr inż. J. Kubała-Ryszkiewicz

UCHWAŁA Nr .../.../...
RADY GMINY ELK
z dnia r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru
położonego w gminie Elk, w obrębie Szeligi Buczki, zwanego „ulica Przyprawowa”**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. 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 II/15/2024 Rady Gminy Elk z dnia 24 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Elk, w obrębie Szeligi Buczki, zwanego „ulica Przyprawowa”, zmienionej Uchwałą Nr XIII/94/2025 Rady Gminy Elk z dnia 29 stycznia 2025 r. zmieniającą uchwałę Nr II/15/2024 Rady Gminy Elk z dnia 24 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Elk, w obrębie Szeligi Buczki, zwanego „ulica Przyprawowa” oraz po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Elk uchwalonego Uchwałą Nr XXXII/207/2001 Rady Gminy Elk z dnia 30 listopada 2001 roku z późniejszymi zmianami, Rada Gminy uchwala, co następuje:

§1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Elk, w obrębie Szeligi Buczki, zwany „ulica Przyprawowa” w granicach określonych Uchwałą Nr II/15/2024 Rady Gminy Elk z dnia 24 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Elk, w obrębie Szeligi Buczki, zwanego „ulica Przyprawowa”, zmienioną Uchwałą Nr XIII/94/2025 Rady Gminy Elk z dnia 29 stycznia 2025 r. zmieniającą uchwałę Nr II/15/2024 Rady Gminy Elk z dnia 24 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Elk, w obrębie Szeligi Buczki, zwanego „ulica Przyprawowa”, 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 składającej się z 3 arkuszy ponumerowanych od 1 do 3, 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.

Choroś E. 10

ROZDZIAŁ 1.

PRZEPISY OGÓLNE

§3

1. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć:
 - 1) dach płaski – należy przez to rozumieć 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 – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w części graficznej planu miejscowego, poza którą nie może wykroczać 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, nadwieszenia, balkony, zadaszenia nad wejściem;
 - 4) linia elektroenergetyczna 110 kV – należy przez to rozumieć napowietrzną linię wysokiego napięcia 110 kV, składającą się w szczególności z konstrukcji wsporczych i podwieszonych na nich przewodów;
 - 5) pas technologiczny linii elektroenergetycznej 110 kV – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony w części graficznej planu miejscowego, przeznaczony pod realizację inwestycji celu publicznego związanego z budową, rozbudową, przebudową, nadbudową, odbudową i remontem lub utrzymaniem linii elektroenergetycznej, z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikającymi z ustaleń planu miejscowego oraz przepisów odrębnych;
 - 6) usługi nieuciążliwe – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu podstawowych potrzeb ludności, nie stanowiącą inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodującą przekroczenia standardów jakości środowiska oraz nie zakłócającą funkcjonowania innych terenów i obiektów położonych na innych terenach.
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) pas technologiczny istniejącej linii elektroenergetycznej 110 kV;
 - 6) określenie przeznaczenia terenów, zgodnie z §5.
2. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujący element będący ustaleniami obowiązującymi na podstawie przepisów odrębnych: granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego.
3. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujące elementy informacyjne niebędące ustaleniami planu miejscowego:

- 1) granice administracyjne gmin;
- 2) granice obrębów ewidencyjnych;
- 3) opis kategorii i numeru ewidencyjnego drogi.

§5

Ustala się następujące przeznaczenia:

- 1) teren usług lub produkcji, oznaczony symbolem **U-P**;
- 2) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;
- 3) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**;
- 4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **KR**;
- 5) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem **IE**;
- 6) teren lasu, oznaczony symbolem **L**;
- 7) teren ogrodów działkowych, oznaczony symbolem **ZD**.

§6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) istniejąca zabudowa wykraczająca poza nieprzekraczalną linię zabudowy może podlegać nadbudowie, przebudowie w swym obrysie oraz rozbudowie pod warunkiem, że rozbudowywana część nie przekroczy nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 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 – §24.

§7

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem **ZD** dopuszczalny poziom hałasu w środowisku należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) 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;
- 4) wszelka działalność prowadzona na obszarze objętym planem miejscowym, nie może spowodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 5) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego;
- 6) na terenach oznaczonych symbolami: **1U-P**, **2U-P**, **5U-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;
- 7) teren objęty planem miejscowym zlokalizowany jest częściowo w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Łęckiego;
- 8) na terenie objętym planem miejscowym wymienionym w pkt 7 obowiązują przepisy odrębne

dotyczące ochrony przyrody, w tym:

- a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
 - c) zakaz likwidacji obszarów wodno-błotnych,
- wraz z wyjątkami określonymi w prawie miejscowym dotyczącym Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego;
- 9) 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: na obszarze objętym planem miejscowym nie zidentyfikowano występowania obiektów ani obszarów objętych formami ochrony zabytków.

§10

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone symbolami: KDL, KDD;
- 2) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zawarto poprzez ustalenie szczegółowych zasad dla terenów oznaczonych symbolami: KDL, KDD;
- 3) nakazuje się dostosowanie zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

§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 częściowo w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego;
- 2) na obszarze wymienionym w pkt 1 obowiązują ustalenia §7;
- 3) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują:
 - a) tereny górnicze,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,

- c) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa w stosunku do obszaru objętego planem miejscowym nie wskazano krajobrazów priorytetowych.

§13

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w planie miejscowym nie wyznacza się obszarów do objęcia scalaniem i podziałem nieruchomości;
- 2) w przypadku wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustala się następujące zasady dla terenów oznaczonych symbolem U-P:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 35,0 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 zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) na terenie objętym planem miejscowym dopuszcza się budowę, przebudowę i remont istniejącej linii elektroenergetycznej 110 kV w granicach pasów technologicznych linii elektroenergetycznych 110 kV, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 2) na obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się 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;
- 3) sieci, obiekty budowlane i urządzenia, o których mowa w pkt 2, należy lokalizować w granicach terenów oznaczonych symbolami: KDL, KDD, KR, IE, ZD oraz 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;
- 4) w przypadku sieci, obiektów budowlanych i urządzeń, o których mowa w pkt 2, istniejących w dniu wejścia w życie planu miejscowego dopuszcza się ich przebudowę i remont na całym obszarze objętym planem miejscowym;
- 5) istniejące sieci infrastruktury technicznej i związane z nimi budowle i urządzenia mogą podlegać przebudowie i rozbudowie zgodnie z ustaleniami określonymi w planie miejscowym;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych: z sieci wodociągowej,
 - b) odprowadzenie ścieków: ustala się odprowadzanie siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
 - c) 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,
- d) zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) w zakresie telekomunikacji ustala się: poprzez kablową sieć telekomunikacyjną oraz rozwój łączności bezprzewodowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) zaopatrzenie w ciepło: ze źródeł indywidualnych zgodnie z określonymi normami i obowiązującymi przepisami,
- g) zaopatrzenie w gaz:
 - z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - ze zbiorników indywidualnych;
- 7) ochrona przeciwpożarowa: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne oraz zasady zawarte w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Ełk;
- 9) obsługa komunikacyjna: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 10) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem U-P: minimum 30 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych,
 - b) wynikające z obliczeń ułamki miejsc 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 dla terenów oznaczonych symbolami U-P:
 - 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.

§15

Ustalenia dotyczące szczególnych zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w części graficznej planu miejscowego wyznaczono pas technologiczny istniejącej linii wysokiego napięcia 110 kV;
- 2) zagospodarowanie w obszarze pasów technologicznych linii elektroenergetycznych 110 kV oraz jej sąsiedztwie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w pasach technologicznych linii elektroenergetycznych 110 kV obowiązuje zakaz nasadzeń i utrzymywania: zadrzewień, zakrzewień i roślinności o wysokości powyżej 3,0 m nad poziomem terenu;
- 4) pasy technologiczne linii elektroenergetycznych 110 kV przestają obowiązywać po ich likwidacji lub skablowaniu;
- 5) zasady lokalizowania i oznakowania przeszkód lotniczych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§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 terenów oznaczonych symbolem **U-P**;
- 2) 1% - dla pozostałych terenów.

ROZDZIAŁ 2. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§18

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1U-P** (pow. ok. 2,7797 ha), **2U-P** (pow. ok. 5,2354 ha), **3U-P** (pow. ok. 4,8696 ha), **4U-P** (pow. ok. 2,4226 ha), **5U-P** (pow. ok. 5,6944 ha), **6U-P** (pow. ok. 2,2297 ha), **7U-P** (pow. ok. 18,2752 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) na terenach oznaczonych symbolami 2U-P, 4U-P, 5U-P, 6U-P:
 - a) dopuszcza się przebieg przewodów i konstrukcji wsporczych linii elektroenergetycznych 110 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w granicach pasów technologicznych linii elektroenergetycznych 110 kV obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określone w §15;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) teren elektrowni słonecznej nie może przekraczać 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) wskaźnik określony w lit. a dotyczy niezamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy: 40,0 m,
 - d) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy płaskie, jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym lub równym 30°,
 - główne połacie dachu symetryczne,
 - pokrycie dachów w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości,
 - tiret trzecie nie dotyczy dachów płaskich i jednospadowych;
- 6) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 2 500 m²,
 - g) miejsca do parkowania zgodnie z §14;

- 7) obsługa komunikacyjna:
- a) terenu oznaczonego symbolem 1U-P: z dróg oznaczonych symbolami 1KR, 2KR lub 3KR,
 - b) terenu oznaczonego symbolem 2U-P: z dróg oznaczonych symbolami 1KDL, 1KR, 2KR lub z drogi gminnej zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym,
 - c) terenu oznaczonego symbolem 3U-P: z dróg oznaczonych symbolami 1KDL, 1KDD lub 1KR,
 - d) terenu oznaczonego symbolem 4U-P: z drogi oznaczonej symbolem 1KDD, 1KDL lub z drogi gminnej zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym,
 - e) terenu oznaczonego symbolem 5U-P: z dróg oznaczonych symbolami 1KR lub 4KR,
 - f) terenu oznaczonego symbolem 6U-P: z dróg oznaczonych symbolami 1KR lub 4KR,
 - g) terenu oznaczonego symbolem 7U-P: z dróg oznaczonych symbolami 1KR lub 5KR;
- 8) tereny oznaczone symbolami 3U-P, 4U-P, 7U-P zlokalizowane są częściowo w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego – obowiązują zasady określone w §7.

§19

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1KDL** (pow. ok. 0,8683 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi lokalnej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla obiektów budowlanych związanych z liniami elektroenergetycznymi 110 kV zlokalizowanymi w granicach pasów technologicznych linii elektroenergetycznych 110 kV: 40,0 m,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 15,0 m;
- 3) zasady zagospodarowania terenu: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego.

§20

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1KDD** (pow. ok. 0,3322ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi dojazdowej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 m;
- 3) zasady zagospodarowania terenu: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 5) teren zlokalizowany jest częściowo w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego – obowiązują zasady określone w §7.

§21

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1KR** (pow. ok. 1,8816 ha), **2KR** (pow. ok. 0,0994 ha), **3KR** (pow. ok. 0,0282 ha), **4KR** (pow. ok. 0,0788 ha), **5KR** (pow. ok. 0,1517 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami 1KR, 4KR:
 - a) dopuszcza się przebieg przewodów i konstrukcji wsporczych linii elektroenergetycznych 110 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w granicach pasów technologicznych linii elektroenergetycznych 110 kV obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określone w §15;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla obiektów budowlanych związanych z liniami elektroenergetycznymi 110 kV zlokalizowanymi w granicach pasów technologicznych linii elektroenergetycznych 110 kV: 40,0 m,

- b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 15,0 m;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego.

§22

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1IE** (pow. ok. 0,9366 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren elektroenergetyki;
- 2) teren lokalizacji stacji elektroenergetycznej 110/15 kV wraz z niezbędną infrastrukturą;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla obiektów budowlanych związanych z liniami elektroenergetycznymi 110 kV lokalizowanymi w granicach pasów technologicznych linii elektroenergetycznych 110 kV: 40,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: 15,0 m,
 - b) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy płaskie, jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym lub równym 30°,
 - pokrycie dachów w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości,
 - tiret trzecie nie dotyczy dachów płaskich i jednospadowych;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 5) obsługa komunikacyjna: z drogi oznaczonej symbolem 3KR.

§23

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1L** (pow. ok. 0,0102 ha), **2L** (pow. ok. 0,0544 ha), **3L** (pow. ok. 0,0041 ha), **4L** (pow. ok. 0,1570 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) tereny oznaczone symbolami 1L, 2L, 4L zlokalizowane są częściowo w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego – obowiązują zasady określone w §7.

§24

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1ZD** (pow. ok. 4,7996 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren ogrodów działkowych;
- 2) dopuszcza się przebieg przewodów i konstrukcji wsporczych linii elektroenergetycznych 110 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) w granicach pasów technologicznych linii elektroenergetycznych 110 kV obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określone w §15;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla obiektów budowlanych ogrodów działkowych: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dla obiektów budowlanych związanych z liniami elektroenergetycznymi 110 kV

- lokalizowanymi w granicach pasów technologicznych linii elektroenergetycznych 110 kV:
40,0 m,
- c) dla pozostałych obiektów budowlanych: 15,0 m;
- 5) pozostałe zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

ROZDZIAŁ 3. PRZEPISY KOŃCOWE

§25

W granicach obszaru objętego planem miejscowym traci moc Uchwała Nr LXXIII/494/2018 Rady Gminy Ełk z dnia 16 listopada 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Szeligi-Buczki, gmina Ełk (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27 grudnia 2018 r., poz. 5543).

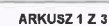
§26

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ełk.

§27

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

Przewodniczący Rady Gminy



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, DLA OBSZARU POŁOŻONEGO
W GMINIE ELK, W OBRĘBIE SZELIGI BUCZKI, ZWANY "ULICA PRZYPRAWOWA"

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr ...
Rady Gminy Elk
z dnia ...



Lokalizacja obszaru objętego planem na podkładzie ortofotomapy

Granica obszaru objętego planem miejscowym



ELEMENTY BADAĆCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO:

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Wymiar podany w metrach
- Pas technologiczny istniejącej linii elektroenergetycznej 110 kV
- U-P - teren usług lub produkcji
- KDL - teren drogi lokalnej
- KDD - teren drogi dojazdowej
- KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- IE - teren elektroenergetyki
- L - teren lasu
- ZD - teren ogrodów działkowych

ELEMENTY BADAĆCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO, OBOWIAZUJĄCE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

- Granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego
- ELEMENTY INFORMACYJNE:
- Granica administracyjna gmin
- Granice obszarów ewidencyjnych
- Opis kategorii i numeru ewidencyjnego drogi



Granica obszaru objętego planem miejscowym

Wzys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Elk

SKALA 1:1 000

0 10 20 40 60 80 100 m

1 centymetr na rysunku = 10 metrów w terenie

Uwaga: współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 strata 7

Zródło pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego: Starostwo Powiatowe w Elku

Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami ul. Warszawska J. Piłsudskiego 5, 19-500 Elk

ARKUSZ 3 Z 3

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr
Rady Gminy Ełk
z dniar.

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

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 „ulica Przyprawowa”, w dniach od 31 marca 2025 r. do 29 kwietnia 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
Rady Gminy Ełk
z dnia 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) 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
Rady Gminy Ełk
z dnia r.

Dane przestrzenne w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 214)

Wójt Gminy Ełk 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) przygotował dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Szeligi Buczki, zwanego „ulica Przyprawowa”, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr .../.../...

Rady Gminy Elk

z dniar.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Elk, w obrębie Szeligi Buczki, zwanego „ulica Przyprawowa”

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 - przepisy art. 15 ust. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie. W gminie nie sporządzono dotąd planu ogólnego.

2 WSTĘP

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Elk, w obrębie Szeligi Buczki, zwanym „ulica Przyprawowa”.

Procedurę wszczęto na podstawie Uchwały Nr II/15/2024 Rady Gminy Elk z dnia 24 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Elk, w obrębie Szeligi Buczki, zwanego „ulica Przyprawowa”, zmienionej Uchwałą Nr XIII/94/2025 Rady Gminy Elk z dnia 29 stycznia 2025 r. zmieniającą uchwałę Nr II/15/2024 Rady Gminy Elk z dnia 24 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Elk, w obrębie Szeligi Buczki, zwanego „ulica Przyprawowa”

Obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w południowo-zachodniej części obrębu Szeligi Buczki, pomiędzy drogą krajową nr 65 (ul. Przemysłowa, Elk) i drogą krajową S61 (Via Baltica). Jego powierzchnia wynosi ok. 53 ha. W sąsiedztwie obszaru występuje głównie zabudowa produkcyjna, zlokalizowana na terenie miasta Elk. Pozostałe grunty w jego otoczeniu są niezagospodarowane – zadrzewione.

W granicach obszaru objętego planem miejscowym są zlokalizowane ogródki działkowe „ROD Malinka”, firma TM-FOOD DARIUSZ RADZIWonko oraz stacja elektroenergetyczna „Szeligi” 110/15kV. W związku z występowaniem ww. stacji przez obszar przebiegają linie elektroenergetyczne 110 kV „Elk – Szeligi” oraz „Szeligi – Augustów”. Pozostała jego część jest niezainwestowana – zadrzewiona lub użytkowana rolniczo.

Obszar ma dostęp do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej oraz telekomunikacyjnej.

Dla analizowanego obszaru obowiązuje plan miejscowy przyjęty Uchwałą Nr LXXIII/494/2018 Rady Gminy Elk z dnia 16 listopada 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Szeligi-Buczki, gmina Elk (Dz. U. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27 grudnia 2018 r., poz. 5543). Ww. obowiązujący plan miejscowy przeznacza obszar opracowania głównie pod tereny zabudowy usługowo-techniczno-produkcyjnej, teren ogrodów działkowych, a także teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

W planie miejscowym ustalono następujące przeznaczenia:

- 1) teren usług lub produkcji, oznaczony symbolem U-P (ok. 41,0566 ha);
- 2) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem KDL (ok. 0,8683 ha);
- 3) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem KDD (ok. 0,3322 ha);
- 4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem KR (ok. 2,2396 ha);
- 5) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem IE (ok. 0,9365 ha);
- 6) teren lasu, oznaczony symbolem L (ok. 0,2258 ha);
- 7) teren ogrodów działkowych, oznaczony symbolem ZD (ok. 4,7996 ha).

Teren usług lub produkcji ustalono oznaczony symbolem U-P ustalono m. in. na użytkach gruntowych: grunty orne klasy IVa, IVb, V, VI (ok. 25,9642 ha), łąki trwałe klasy V i VI (ok. 6,1713 ha), pastwiska trwałe klasy V i VI (ok. 1,7863 ha), nieużytki (ok. 5,9303 ha), tereny przemysłowe (1,1459 ha), inne tereny zabudowane (0,5086 ha).

Pod teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem KDL przeznaczono m.in. użytki gruntowe: grunty orne klasy IVb (ok. 0,0040 ha), grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych (ok. 0,7998 ha), drogi (0,0645 ha).

Teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem KDD stanowią grunty zabudowane i zurbanizowane: drogi (ok. 0,2565 ha) oraz grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych (ok. 0,0757 ha).

Teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem KR ustalono m.in. na użytkach gruntowych: grunty orne klasy IVa, V oraz VI (ok. 0,1331 ha), łąki trwałe klasy V (ok. 0,1282 ha), nieużytki (ok. 0,0019 ha), tereny przemysłowe (ok. 1,6222 ha) oraz drogi (ok. 0,3542 ha).

Teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem IE ustalono na gruntach ornych klasy IVa (ok. 0,9365 ha).

Teren lasu, oznaczony symbolem L, stanowią lasy klas IV oraz V (ok. 0,2258 ha).

Teren ogródków działkowych, oznaczony symbolem ZD stanowią grunty orne klas IVa i V (ok. 4,7996 ha).

Głównym celem sporządzenia planu miejscowego jest m. in. korekta układu komunikacyjnego oraz aktualizacja ustaleń obowiązującego planu miejscowego.

Plan miejscowy nie narusza Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Elk, uchwalonego Uchwałą Nr XXXII/207/2001 Rady Gminy Elk z dnia 30 listopada 2001 roku z późniejszymi zmianami. Zgodnie z obowiązującym Studium dla obszaru objętego planem miejscowym ustalono następujący kierunek polityki przestrzennej: UP – tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej i usługowej oraz ZD – tereny ogrodów działkowych. Ustalenia planu miejscowego pozostają w pełnej zgodności z polityką przestrzenną gminy.

Biorąc pod uwagę powyższe, a także rosnący ruch inwestycyjny oraz atrakcyjną lokalizację analizowanego obszaru – w sąsiedztwie drogi krajowej S61, realizacja m. in. zabudowy usługowej lub

produkcyjnej na tym terenie jest w pełni zasadna. Na wskazanym terenie powstanie harmonijna i uporządkowana zabudowa, dla której ustalenia planu miejscowego określą parametry zabudowy. Plan miejscowy umożliwi dalszy rozwój ww. zabudowy w obrębie Szeligi Buczki, przy uwzględnieniu wymogów kształtowania ładu przestrzennego i ochrony środowiska. W związku z tym należy stwierdzić, że spełniony został wymóg art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3 SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

3.1 Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Ustalenia szczegółowe dla terenów objętych planem miejscowym zawarto w rozdziale 2 projektu przedmiotowej uchwały.

3.2 Potrzeby zrównoważonego rozwoju

Rozwój zabudowy usługowej lub produkcyjnej wpisuje się w potrzeby zrównoważonego rozwoju.

3.3 Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. §7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych.

W §13 wskazano ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

Ustalenia szczegółowe dla terenów objętych planem miejscowym zawarto w rozdziale 2 projektu przedmiotowej uchwały.

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

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

Dla przedmiotowego obszaru obowiązuje Uchwała Nr VII/126/11 Sejmiku Województwa Warmińsko - Mazurskiego z dnia 24 maja 2011 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 14 czerwca 2011 r. Nr 74 Poz. 1295) zmieniona Uchwałą Nr XXXVII/754/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 maja 2014 r. zmieniającą Uchwałą Nr VII/126/11 z dnia 24 maja 2011 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z dnia 24 czerwca 2014 r. Poz. 2257).

W granicach planu miejscowego występują grunty leśne, które są chronione na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82). Przeznaczenie gruntów leśnych 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.

Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują grunty rolne klas I-III, które są chronione ww. ustawą.

Granice planu miejscowego objęty został obszar zlokalizowany na terenie gminy zlokalizowany jest częściowo w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego. Szczegółowa analiza podatności na zmianę klimatu wykonywana jest w ramach miejskiego planu adaptacji. Na dzień uchwalania na terenie miasta Ełk taki dokument nie obowiązuje. W związku z powyższym ustalenia planu miejscowego nie dotyczą zmniejszenia podatności na zmianę klimatu.

3.5 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej określono w §9 uchwały. Na obszarze objętym planem miejscowym nie zidentyfikowano występowania obiektów ani obszarów objętych formami ochrony zabytków.

3.6 Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240)

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. W §10 wskazano, że za przestrzeń publiczną uznaje się tereny oznaczone symbolami: KDL, KDD. Nakazano „dostosowanie zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych”.

W §14 uchwały określono minimalną liczbę miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla terenów oznaczonych symbolami U-P.

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 terenu, dla którego jest sporządzany.

W ustaleniach szczegółowych przedmiotowego projektu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni.

3.8 Prawo własności

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

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. Plan miejscowy uzgodniono z następującymi organami: Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji, Strażą Graniczną.

3.10 Potrzeby interesu publicznego

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

W §10 wskazano, że za przestrzeń publiczną uznaje się tereny oznaczone symbolami: KDL, KDD. Nakazano „dostosowanie zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych”.

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

Projekt planu miejscowego w §14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. W granicach obszaru objętego planem miejscowym dopuszcza się budowę, przebudowę i remont sieci infrastruktury technicznej i 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 przepisów odrębnych i ustaleń planu miejscowego.

Na obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się budowę, przebudowę i remont istniejącej linii elektroenergetycznej 110 kV w granicach pasów technologicznych linii elektroenergetycznych 110 kV.

W zakresie telekomunikacji ustalono obsługę poprzez kablową i bezprzewodową sieć telekomunikacyjną.

3.12 Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wójt Gminy Ełk na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewniał jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczyło to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Wójt obwieścił o podjęciu Uchwały Nr II/15/2024 Rady Gminy Ełk z dnia 24 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Szeligi Buczki, zwanego „ulica Przyprawowa”. Poinformował o możliwości składania wniosków do planu miejscowego, miejscu składania wniosków, informacjach, jakie zawierać powinny wnioski oraz terminie, w jakim można je składać. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły wnioski od mieszkańców.

Po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, Wójt ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu miejscowego. Ogłoszenie w dniu 26.03.2025 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 31 marca 2025 r. do 29 kwietnia 2025 r. i przeprowadzono je w formie:

- 1) zbierania uwag do projektu planu miejscowego;
- 2) ankiety, która była dostępna na stronie internetowej BIP Urzędu Gminy Ełk;
- 3) spotkania otwartego przeprowadzonego za pomocą środków porozumiewania się na odległość, które odbyło się 16.04.2025 r. o godzinie 16¹⁵ – 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 uczestniczyło nie uczestniczyli mieszkańcy. Nikt nie odpowiedział na zamieszczoną na stronie ankietę. Do projektu planu miejscowego złożono nie złożono uwag.

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

Plan miejscowy zawiera ustalenia w zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celu zaopatrzenia ludności. W §14 ustalono zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej.

3.14 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.

3.15 Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

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

3.16 Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne

Plan miejscowy został zainicjowany na podstawie Uchwały Nr II/15/2024 Rady Gminy Ełk z dnia 24 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Szeligi Buczki, zwanego „ulica Przyprawowa” po analizie zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wójt po ogłoszeniu, że przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie otrzymał wniosków od mieszkańców.

Do udostępnionego w ramach konsultacji społecznych projektu nie wpłynęły.

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

Analizy środowiskowe wykonano w ramach opracowania Prognoza oddziaływania na środowisko dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Szeligi Buczki, zwanego „ulica Przyprawowa”.

3.17 W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (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 II/15/2024 Rady Gminy Ełk z dnia 24 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Szeligi Buczki, zwanego „ulica Przyprawowa”, zmienionej Uchwałą Nr XIII/94/2025 Rady Gminy Ełk z dnia 29 stycznia 2025 r. zmieniającą uchwałę Nr II/15/2024 Rady Gminy Ełk z dnia 24 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Szeligi Buczki, zwanego „ulica Przyprawowa”.

Obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w południowo-zachodniej części obrębu Szeligi Buczki, pomiędzy drogą krajową nr 65 (ul. Przemysłowa, Ełk) i drogą krajową S61 (Via Baltica). Jego powierzchnia wynosi ok. 53 ha. W granicach obszaru objętego planem miejscowym są zlokalizowane ogródki działkowe „ROD Malinka”, firma TM-FOOD DARIUSZ RADZIWONKO oraz stacja elektroenergetyczna „Szeligi” 110/15kV.

Najbliższa zwarta zabudowa znajduje się w sąsiedztwie przedmiotowego obszaru i jest to zabudowa produkcyjna, zlokalizowana na terenie miasta Ełk.

W pobliżu obszaru objętego planem miejscowym funkcjonuje transport zbiorowy. Najbliższe przystanki autobusowe znajdują się w sąsiedztwie przedmiotowego obszaru, w granicach miasta Ełk – przy ul. Przemysłowej, ul. Produkcyjnej i ul. Podmiejskiej. Najbliższe stacje kolejowe oraz dworzec kolejowy zlokalizowane są również w Ełku i są oddalone o ok. 2 km od obszaru objętego planem miejscowym. W planie miejscowym zabezpieczono tereny pod drogi oznaczone symbolami KDL, KDD, KR – w ich granicach możliwa będzie realizacja chodników, ścieżek rowerowych.

Głównym celem sporządzenia planu miejscowego jest m. in. korekta układu komunikacyjnego oraz aktualizacja ustaleń obowiązującego planu miejscowego. Plan miejscowy nie przeznacza nowych terenów pod zabudowę.

Obszar objętym planem miejscowym ma dostęp sieci elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej oraz telekomunikacyjnej. Dodatkowo przez przedmiotowy teren przebiegają linie elektroenergetyczne 110 kV „Ełk – Szeligi” oraz „Szeligi – Augustów”.

4 ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1, WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY RADY GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 2 ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

„Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Ełk wraz z oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk i planów miejscowych” została przyjęta Uchwałą Nr LXXXVII/696/2024 Rady Gminy Ełk z dnia 28 marca 2024 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy opracowano dla okresu od 1 lipca 2018 do 31 stycznia 2024 r.

W ww. analizie wskazano, że na obszarze obowiązuje plan miejscowy przyjęty Uchwałą Nr LXXIII/494/2018 Rady Gminy Ełk z dnia 16 listopada 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Szeligi-Buczki, gmina Ełk (Dz. U. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27 grudnia 2018 r., poz. 5543). Zgodnie z treścią Analizy „wszystkie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, sporządzone w okresie od 01.07.2018 r. do 30.01.2024 r. wypełniają wszystkie postanowienia określone w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.” oraz „spełniają wymagania wynikające z art. 16 ust. 1 ww. ustawy.”.

Głównym celem sporządzenia planu miejscowego jest m. in. korekta układu komunikacyjnego oraz aktualizacja ustaleń obowiązującego planu miejscowego.

W zakresie uwzględnienia uniwersalnego planowania w §10 wskazano, że za przestrzeń publiczną uznaje się tereny oznaczone symbolami: KDL, KDD. Nakazano „dostosowanie zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych”.

W planie miejscowym w §14 uwzględniono miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla terenów oznaczonych symbolami U-P.

5 WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gmina będzie mogła liczyć na wpływy do budżetu np. w postaci podatku od nieruchomości oraz opłaty adiacenckiej. Nie przewiduje

się wpływów z tytułu opłaty planistycznej, gdyż obszar w granicach planu objęty był wcześniej ustaleniami o podobnych parametrach.