

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY EŁK**  
**z dnia ..... 2021 r.**

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia 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 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) Rada Gminy Ełk uchwala, co następuje:

§1.1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Siedliska, obejmującego działki nr 292/2, 293/2, 294, 295, 304/5, którego granice określa załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

2. Celem sporządzenia planu są między innymi:

– ustalenia w zakresie przeznaczenia poszczególnych kwartałów.

3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powinien zawierać w szczególności ustalenia wynikające z treści art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.




§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ełk.

§ 3. 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.....  .....
- 2) pracownika merytorycznego.....  .....
- 3) Radcy Prawnego..... **RADCA PRAWNY**  .....
- 4) Skarbnika jeżeli dotyczy to spraw finansowych ..... **Beata Kornelius** .....
- 5) Przewodniczącego Komisji .....
- 6) na sesję Rady Gminy .....



## UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotowy teren, o powierzchni ok. **3,89 ha**, położony jest w miejscowości Siedliska. Teren od strony zachodniej bezpośrednio graniczy z linią brzegową jeziora Sunowo, od północy graniczy z terenami rolniczymi oraz terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, od wschodu graniczy z drogą wojewódzką nr 656, natomiast od południa teren graniczy z terenem kolejowym (teren zamknięty PKP).

Dostępność komunikacyjna zapewniona jest z istniejących dróg wewnętrznych (gminnych) położonych na działkach nr 291/2, 290/2, 293/3 oraz z drogi wojewódzkiej nr 565. Wskazane drogi znajdują się poza granicami opracowania miejscowego planu.

Teren objęty opracowaniem składa się głównie z działek o charakterze rolniczym, t.j.:

- dz. nr 292/2 (N – nieużytki, RIVa – grunty orne);
- dz. nr 293/2 (N – nieużytki, RIVa – grunty orne, W – grunty pod rowami);
- dz. nr 294 (N – nieużytki, W – grunty pod rowami);
- dz. nr 295 (N – nieużytki, PsIV – pastwiska trwałe, RIVa – grunty orne, W – grunty pod rowami);
- dz. nr 304/5 (N – nieużytki, PsIV – pastwiska trwałe, W – grunty pod rowami).

Teren objęty opracowaniem jest w całości niezabudowany, pokryty nieuporządkowaną roślinnością. Wzdłuż północnej granicy działek nr 295 i 304/5 przebiega rów melioracyjny.

Analizowany obszar jest położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego, w obrębie którego obowiązują ustalenia wynikające z uchwały Sejmiku Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr VII/126/11 z dnia 24 maja 2014r.(Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 74, poz. 1295 z późn.zm.).

Głównym celem przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego jest wyznaczenie terenów rekreacyjnych w strefie przyjeziornej wraz z określeniem niezbędnej infrastruktury w postaci sanitariatów, szatni, wiat, monitoringu i innych wynikających z założeń.

Przed podjęciem uchwały Wójt przeprowadził analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk – stwierdzając, że proponowane wyznaczenie terenów rekreacyjnych w strefie przyjeziornej wraz z określeniem niezbędnej infrastruktury w postaci sanitariatów, szatni, wiat, monitoringu i innych wynikających z założeń, nie naruszy ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk.

Niniejsza Uchwała rozpocznie tryb formalno – prawny sporządzenia planu stosownie do zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Sporządził: Cezary Domitrz  
Wydział Inwestycji i Planowania Przestrzennego  
dnia: 09.03.2021 r., tel. 87/619 45 29  
c.domitrz@elk.gmina.pl

Sprawdził: S. Pyzalski  
Wydział Inwestycji i Planowania Przestrzennego  
dnia: 09.03.2021 r., tel. 87/619 45 36  
s.pyzalski@elk.gmina.pl



Elk, 9 marca 2021 r.

**ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO  
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W  
OBREMBIE SIEDLIŚKA GMINA ELK,  
OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKI NR 292/2, 293/2, 294, 295, 304/5  
I OCENA STOPNIA ZGODNOŚCI Z USTALENIAMI STUDIUM**

**I. Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu**

Przystąpienie do opracowania przedmiotowego planu podyktowane jest potrzebą wyznaczenia terenów rekreacyjnych w strefie przyjeziornej wraz z określeniem niezbędnej infrastruktury w postaci sanitariatów, szatni, wiat, monitoringu i innych wynikających z założeń.

Przedmiotowy teren, o powierzchni ok. **3,89 ha**, położony jest w miejscowości Siedliska. Teren od strony zachodniej bezpośrednio graniczy z linią brzegową jeziora Sunowo, od północy graniczy z terenami rolniczymi oraz terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, od wschodu graniczy z drogą wojewódzką nr 656, natomiast od południa teren graniczy z terenem kolejowym (teren zamknięty PKP).

Dostępność komunikacyjna zapewniona jest z istniejących dróg wewnętrznych (gminnych) położonych na działkach nr 291/2, 290/2, 293/3 oraz z drogi wojewódzkiej nr 565. Wskazane drogi znajdują się poza granicami opracowania miejscowego planu.

Teren objęty opracowaniem składa się głównie z działek o charakterze rolniczym, t.j.:

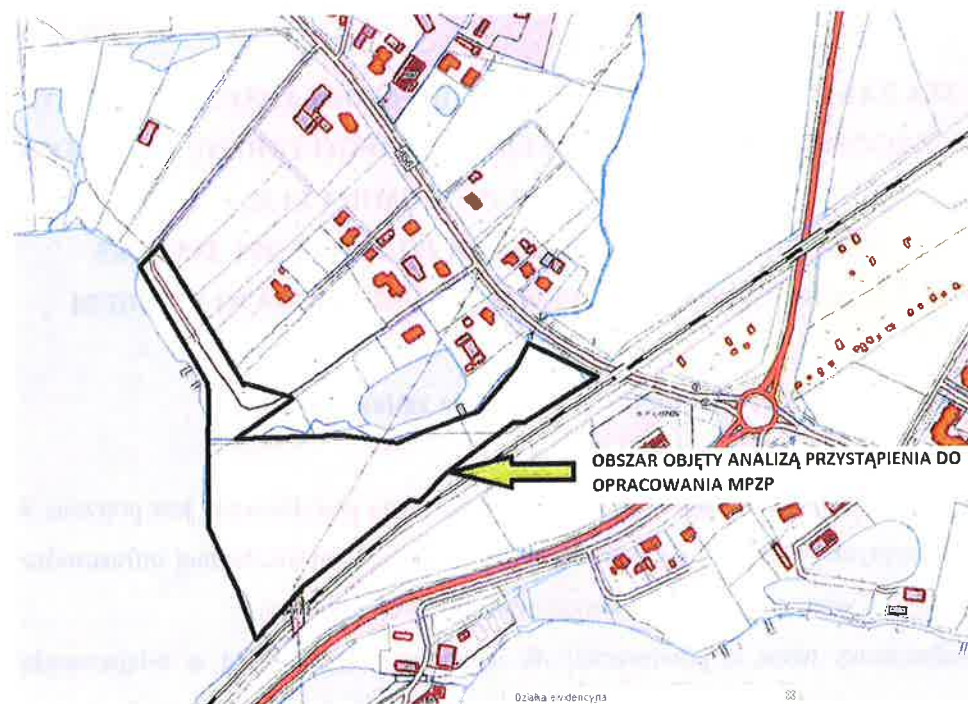
- dz. nr 292/2 (N – nieużytki, RIVa – grunty orne);
- dz. nr 293/2 (N – nieużytki, RIVa – grunty orne, W – grunty pod rowami);
- dz. nr 294 (N – nieużytki, W – grunty pod rowami);
- dz. nr 295 (N – nieużytki, PsIV – pastwiska trwałe, RIVa – grunty orne, W – grunty pod rowami);
- dz. nr 304/5 (N – nieużytki, PsIV – pastwiska trwałe, W – grunty pod rowami).

Teren objęty opracowaniem jest w całości niezabudowany, pokryty nieuporządkowaną roślinnością. Wzdłuż północnej granicy działek nr 295 i 304/5 przebiega rów melioracyjny.

Analizowany obszar jest położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego, w obrębie którego obowiązują ustalenia wynikające z uchwały Sejmiku Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr VII/126/11 z dnia 24 maja 2014r. (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 74, poz. 1295 z późn.zm.).

Sporządził: Cezary Domitrz  
Wydział Inwestycji i Planowania Przestrzennego  
dnia: 09.03.2021 r., tel. 87/619 45 29  
c.domitrz@elk.gmina.pl

Sprawił: S. Pyzalski  
Wydział Inwestycji i Planowania Przestrzennego  
dnia: 09.03.2021 r., tel. 87/610 45 36  
s.pyzalski@elk.gmina.pl



## II. Ocena stopnia zgodności proponowanych zmian w planie z ustaleniami studium

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Elk teren wnioskowany do objęcia planem, według oznaczeń graficznych na rysunku studium, wskazany jest jako pozostałe użytki rolne.



Lokalizacja terenu objętego analizą

Fragment rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Elk (skala skazona)

W części tekstowej Studium dla obrębu Siedliska zapisano:

„2.3.39 SIEDLISKA

*Wieś o dominującej funkcji rolniczej. Jako uzupełniająca funkcja przemysłowa wynikająca z czynnej cegielni bazującej na miejscowych zasobach złóż surowcowych - gliny. Położenie na pograniczu z Elkiem powoduje szybką urbanizację wsi, szczególnie w paśmie przylegającym od zachodu do drogi krajowej nr 657 Elk - Gołdap z predyspozycjami dla budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego i usług związanych z obsługą ruchu turystycznego.*

5) Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

*Rozwój budownictwa mieszkaniowego należy ograniczyć do pasma terenu przylegającego od zachodu do drogi Elk - Olecko oraz do obszaru istniejącej skupionej zabudowy jako jej uzupełnienie wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 656 Elk - Zelki.*

6) Uwarunkowania rozwojowe.

- przy realizacji nowej zabudowy po południowej stronie w/w drogi nie należy przekraczać linii kolejowej Elk - Olsztyn;
- realizacja nowej zabudowy po północnej stronie drogi Elk – Zelki wymaga zachowania min. 500 m strefy ochrony sanitarnej od granic terenu funkcjonującego komunalnego wysypiska śmieci;
- modernizacja istniejącego wysypiska śmieci z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska przyrodniczego;
- kompleksowe rozwiązanie gospodarki wodno - ściekowej dla całej wsi;
- racjonalne wykorzystanie kompleksów użytków rolnych o wysokiej bonitacji gleb.

7) Uwarunkowania realizacyjne

- część obrębu wsi Siedliska położona po południowej stronie linii kolejowej Elk - Olsztyn objęta jest obszarem chronionego krajobrazu, w związku z czym podlega rygorom zawartym w Rozporządzeniu nr 82/90 b. Wojewody Suwalskiego z dnia 15 czerwca 1998 r. w sprawie zasad gospodarki przestrzennej na obszarze chronionego krajobrazu do czasu ogłoszenia w tej kwestii nowego Rozporządzenia Wojewody Warmińsko - Mazurskiego;
- przeznaczanie terenów pod zabudowę poza obecnym obszarem skupionej zabudowy musi być poprzedzone sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym rozstrzygnięte zostaną prawdopodobne konflikty pomiędzy względami ochrony dobrej jakości gleb a predyspozycjami do zabudowy terenów wynikających z postępującej urbanizacji Elku;
- w kwestii wyszczególnionej wyżej należy poszukiwać kompromisu poprzez przeznaczanie wartościowych rolniczo gruntów na cel upraw warzywniczo - ogrodniczych z dopuszczeniem budownictwa jednorodzinnego dla właścicieli tego rodzaju gospodarstw;
- włączenia dróg dojazdowych lub wjazdów do nowych siedlisk lokalizowanych bezpośrednio przy drogach krajowej i wojewódzkiej, muszą uzyskać zgodę zarządów tych dróg na etapie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
- do czasu sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dalszy odcinek północnej obwodnicy na drodze krajowej nr 16 Augustów - Olsztyn rezerwować należy teren na rozbudowę węzła drogowego na północ od obecnego skrzyżowania drogi Elk - Olecko z liniami PKP Elk - Olsztyn w oparciu o wielkości określone na rysunku obowiązującego jeszcze planu zagospodarowania przestrzennego Zespołu Osadniczego m. Elk;
- istniejące w zachodniej części wsi budowle zabytkowe na nieruchomościach o nr: 22, 34 i 52 oraz murowana stacja transformatorowa wyznaczają Strefę Ochrony Konserwatorskiej (SOK) w związku z czym projektowanie zabudowy i zagospodarowania terenu w ich pobliżu wymagają uzgodnień ze służbą wojewódzkiego konserwatora zabytków w Olsztynie - Oddział w Elku;

- w obszarze wsi Siedliska występują cmentarze wojenne żołnierzy niemieckich podlegające ochronie konserwatorskiej uwidocznione na rysunkach „Studium” co należy mieć na uwadze w gospodarce przestrzennej.”

#### **Wnioski:**

Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk – wykazała, że proponowane wyznaczenie terenów rekreacyjnych w strefie przyjeziornej wraz z określeniem niezbędnej infrastruktury w postaci sanitariatów, szatni, wiat, monitoringu i innych wynikających z założeń podniesie atrakcyjność Gminy Ełk w obrębie Siedliska oraz nie naruszy ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk.

### **III. OKREŚLENIE NIEZBĘDNEGO ZAKRESU PRAC PLANISTYCZNYCH**

Stosownie do art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewiduje się:

1. Sporządzenia opracowania ekofizjograficznego.
2. Sporządzenie miejscowego planu: uchwałą stanowiącą tekst planu oraz rysunek w skali 1:1000,
3. Sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko,
4. Sporządzenie prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Sporządził: Cezary Domitrz  
Wydział Inwestycji i Planowania Przestrzennego  
dnia: 09.03.2021 r., tel. 87/619 45 29  
c.domitrz@elk.gmina.pl

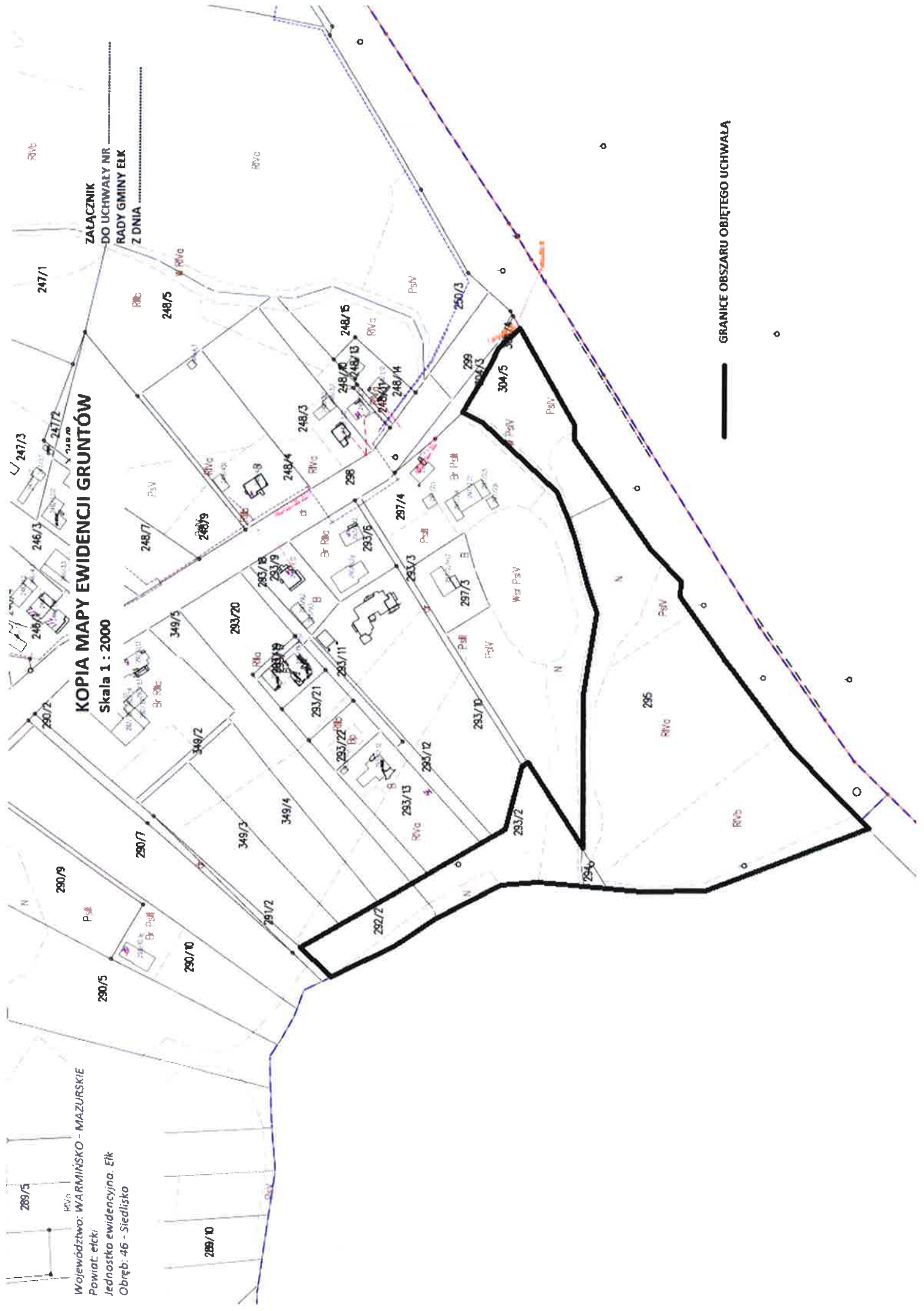
Sprawdził: S. Pyzański  
Wydział Inwestycji i Planowania Przestrzennego  
dnia: 09.03.2021 r., tel. 87/610 45 36  
s.pyzanski@elk.gmina.pl



288/5  
RVC  
Województwo: WARMINSKO - MAZURSKIE  
Powiat: etki  
Jednostka ewidencyjna: Elk  
Obręb: 46 - Siedliska

**KOPIA MAPY EWIDENCJI GRUNTÓW**  
Skala 1 : 2000

ZALĄCZNIK  
DO UCHWAŁY NR  
RADY GMINY ELK  
Z DNIA .....



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO UCHWAŁĄ

