

**UCHWAŁA Nr .../.../2026**

**RADY GMINY ELK**

**z dnia ..... 2026 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w gminie Elk, w obrębie Szeligi – Buczki, zwanego „Szeligi – Buczki – Tereny inwestycyjne”**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 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 2026 r. poz. 662) w związku z Uchwałą Nr XXVIII/209/2026 Rady Gminy Elk z dnia 27 marca 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w gminie Elk, w obrębie Szeligi – Buczki, zwanego „Szeligi – Buczki – Tereny inwestycyjne”, zmienionej Uchwałą Nr XXXIII/238/2026 Rady Gminy Elk z dnia 29 czerwca 2026 r. zmieniającą Uchwałę Nr XXVIII/209/2026 Rady Gminy Elk z dnia 27 marca 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w gminie Elk, w obrębie Szeligi – Buczki, zwanego „Szeligi – Buczki – Tereny inwestycyjne” oraz po stwierdzeniu, że zmiana planu miejscowego 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 r., z późniejszymi zmianami, Rada Gminy Elk uchwala, co następuje:

**§ 1**

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w gminie Elk, w obrębie Szeligi – Buczki, zwanego „Szeligi – Buczki – Tereny inwestycyjne”, zatwierdzonego Uchwałą Nr LXII/458/2022 Rady Gminy Elk z dnia 31 sierpnia 2022 r. (Dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego z 12 października 2022 r., poz. 4309), zwaną dalej „zmianą planu miejscowego”.
2. Zmiana planu miejscowego składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:
  - 1) części tekstowej zmiany planu miejscowego stanowiącej treść niniejszej uchwały;
  - 2) części graficznej zmiany planu miejscowego w skali 1:2000, składającej się z 2 arkuszy ponumerowanych od 1 do 2, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będącej integralną częścią uchwały;
  - 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
  - 4) danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 242), stanowiących załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 2**

W Uchwale Nr LXII/458/2022 Rady Gminy Elk z dnia 31 sierpnia 2022 r., o której mowa w §1 ust. 1 wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w §5 ust. 1 po pkt 1 dodaje się pkt 1a w brzmieniu „1a) teren usług lub produkcji, oznaczony

- na rysunku planu symbolem U-P,”;
- 2) po §8 dodaje się §8a w brzmieniu „§8a 1. **Ustala się teren usług lub produkcji**, o powierzchni 0,57 ha, oznaczony na rysunku planu numerem i symbolem: **1U-P**.
  2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu: teren usług lub produkcji.
  3. W ramach przeznaczenia terenu:
    - 1) planuje się realizację alternatywnie albo łącznie w dowolnych proporcjach obiektów: usługowych, w tym logistycznych; technicznych; produkcyjnych; składowych; magazynowych,
    - 2) zgodna z przeznaczeniem terenu jest również lokalizacja:
      - a) budynków lub pomieszczeń o funkcji: socjalno-biurowej, administracyjno-biurowej,
      - b) obiektów małej architektury,
      - c) zieleni towarzyszącej;
      - d) infrastruktury towarzyszącej,
      - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych ściśle z prawidłowym funkcjonowaniem obiektów realizowanych na tych terenach w ramach ich przeznaczenia, budowanych na warunkach określonych § 33 ust. 7.”;
  - 3) §17 ust. 1 otrzymuje brzmienie „**Ustala się tereny infrastruktury technicznej i obsługi komunikacji**, o łącznej powierzchni 3,3 ha, oznaczone na rysunku planu numerem i symbolem: **1IT,KS, 2IT,KS**.”;
  - 4) w §19 ust. 1 pkt 4 otrzymuje brzmienie „maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,”;
  - 5) w §19 ust. 1 pkt 5 otrzymuje brzmienie „nadziemna intensywność zabudowy od 0,1 do 0,6,”;
  - 6) w §19 ust. 1 pkt 6 otrzymuje brzmienie „minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,”;
  - 7) w §19 ust. 1 po pkt 7 dodaje się pkt 7a w brzmieniu „7a) ustalenie zawarte w pkt 7 nie dotyczy działek przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej,”;
  - 8) po §19 dodaje się §19a w brzmieniu „§19a 1. Ustalenia dla terenu usług lub produkcji, oznaczonego na rysunku planu numerem i symbolem: 1U-P:
    - 1) zabudowę oraz zagospodarowanie terenu należy realizować z zachowaniem maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy od dróg, zgodnie z § 30 ust. 6,
    - 2) w zakresie kształtowania geometrii dachów ustala się realizację dachów płaskich, jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych, o nachyleniu połaci do 45 stopni,
    - 3) maksymalna wysokość zabudowy: 40,0 m,
    - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
    - 5) nadziemna intensywność zabudowy od 0,1 do 0,6,
    - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
    - 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 0,25 ha,
    - 7a) ustalenie zawarte w pkt 7 nie dotyczy działek przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej,
    - 8) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi KDL i 2KDW.
  2. W granicach terenu należy urządzić miejsca do parkowania, zgodnie z § 33 ust. 3 pkt 3.”
  - 9) w §20 ust. 1 pkt 4 otrzymuje brzmienie „maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,”;
  - 10) w §20 ust. 1 pkt 5 otrzymuje brzmienie „nadziemna intensywność zabudowy od 0,1 do 0,6,”;
  - 11) w §20 ust. 1 pkt 6 otrzymuje brzmienie „minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,”;
  - 12) w §20 ust. 1 po pkt 7 dodaje się pkt 7a w brzmieniu „7a) ustalenie zawarte w pkt 7 nie dotyczy działek przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej,”;
  - 13) w §21 ust. 1 pkt 4 otrzymuje brzmienie „maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,”;
  - 14) w §21 ust. 1 pkt 5 otrzymuje brzmienie „nadziemna intensywność zabudowy od 0,2 do 0,6,”;

- 15) w §21 ust. 1 pkt 6 otrzymuje brzmienie „minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,”;
- 16) w §21 ust. 1 po pkt 7 dodaje się pkt 7a w brzmieniu „7a) ustalenie zawarte w pkt 7 nie dotyczy działek przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej,”;
- 17) w §23 ust. 1 pkt 2 otrzymuje brzmienie „minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%,”;
- 18) w §23 ust. 1 pkt 4 otrzymuje brzmienie „maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,”;
- 19) w §23 ust. 1 pkt 7 otrzymuje brzmienie „nadziemna intensywność zabudowy od 0,0 do 0,2,”;
- 20) w §28 skreśla się wyrazy „, 3IT,KS”;
- 21) §28 pkt 7 otrzymuje brzmienie „ustala się obsługę komunikacyjną: terenów 1IT,KS i 2ITKS z drogi KDL.”;
- 22) §33 ust. 3 pkt 3 lit. a otrzymuje brzmienie „miejsca do parkowania należy zapewnić na terenach oznaczonych symbolami: U-P, UP, PEF i U o odpowiedniej numeracji, w granicach działek budowlanych, w ilości niezbędnej, wynikającej z przyjętego programu użytkowego, lecz nie mniej niż:
  - 2 miejsca do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków o funkcji usługowej,
  - 25 miejsc do parkowania na każde 100 stanowisk pracy w budynkach o funkcji produkcyjnej i produkcyjno-usługowej,
  - 0,1 miejsca do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków o funkcji składowej i magazynowej,”;
- 23) §33 ust. 3 pkt 3 lit. d otrzymuje brzmienie „planuje się lokalizację miejsc do parkowania na terenach 1IT/KS, 2IT/KS w minimalnej łącznej ilości 10 sztuk,”;
- 24) §33 ust. 4 pkt 4 lit. c otrzymuje brzmienie „lokalizacja sieci wodociągowych w granicach planu dopuszczona jest w granicach terenów oznaczonych symbolami i odpowiednio numerami: W,K, 1IT,KS, 2IT,KS, 1KDW, 2KDW, a także na innych terenach wyznaczonych w planie na warunkach określonych w ust. 7,”;
- 25) §33 ust. 4 pkt 5 lit. d otrzymuje brzmienie „lokalizacja sieci kanalizacji sanitarnej na obszarze planu dopuszczona jest w granicach terenów oznaczonych symbolami i odpowiednio numerami: W,K, 1IT,KS, 2IT,KS, 1KDW, 2KDW, a także na innych terenach wyznaczonych w planie na warunkach określonych w ust. 7,”;
- 26) §33 ust. 4 pkt 6 lit. d otrzymuje brzmienie „lokalizacja sieci kanalizacji deszczowej na obszarze planu dopuszczona jest w granicach terenów oznaczonych symbolami i odpowiednio numerami: 1IT,KS, 2IT,KS, 1KDW, 2KDW, a także na innych terenach wyznaczonych w planie na warunkach określonych w ust. 7,”;
- 27) w §33 ust. 4 pkt 6 po lit. d dodaje się lit. e w brzmieniu: „dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych powierzchniowo do gruntu, pod warunkiem, że inwestowanie w tym zakresie nie będzie stanowiło przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko,”;
- 28) §33 ust. 4 pkt 7 lit. c otrzymuje brzmienie „lokalizacja sieci elektroenergetycznych na obszarze planu dopuszczona jest w granicach terenów oznaczonych symbolami i odpowiednio numerami: 1IT,KS, 2IT,KS, 1KDW, 2KDW, a także na innych terenach wyznaczonych w planie na warunkach określonych w ust. 7,”;
- 29) §33 ust. 4 pkt 8 lit. b otrzymuje brzmienie „lokalizacja sieci gazowej na obszarze planu dopuszczona jest w granicach terenów oznaczonych symbolami i odpowiednio numerami: 1IT,KS, 2IT,KS, 1KDW, 2KDW, a także na innych terenach wyznaczonych w planie na warunkach określonych w ust. 7,”;
- 30) §33 ust. 4 pkt 9 lit. c otrzymuje brzmienie „lokalizacja sieci ciepłowniczej na obszarze planu

dopuszczona jest w granicach terenów oznaczonych symbolami i odpowiednio numerami: 1IT,KS, 2IT,KS, 1KDW, 2KDW, a także na innych terenach wyznaczonych w planie na warunkach określonych w ust. 7,”;

- 31) §33 ust. 4 pkt 10 lit. b otrzymuje brzmienie „lokalizacja sieci telekomunikacyjnych i urządzeń z nimi związanych na obszarze planu dopuszczona jest w granicach terenów oznaczonych symbolami i odpowiednio numerami: 1IT,KS, 2IT,KS, 1KDW, 2KDW, a także na innych terenach wyznaczonych w planie na warunkach określonych w ust. 7,”;
- 32) §33 ust. 7 otrzymuje brzmienie „Dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych na terenach oznaczonych symbolami i odpowiednim numerem: 1U-P, 1UP, 2UP, 3UP, 4UP, 5UP, 6UP, PEF, 1U i 2U, w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi te tereny a maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz na terenie KDL i W,K, pod warunkiem że ich realizacja nie będzie sprzeczna z pozostałymi ustaleniami planu i nie naruszy przepisów odrębnych, w szczególności z zakresu dróg publicznych.”;
- 33) załącznik nr 1, w granicach zmiany planu miejscowego, otrzymuje brzmienie zgodnie z brzmieniem załącznika nr 1 do niniejszej uchwały.

### **§ 3**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ełk.

### **§ 4**

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

**Przewodniczący Rady Gminy**