



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia wtorek, 31 marca 2026 r.

Poz. 1311

UCHWAŁA NR XXVII/200/2026 RADY GMINY EŁK

z dnia 27 lutego 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Szeligi Buczki, obejmujący działki nr 100 i 101

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) i Uchwały Nr XV/110/2025 Rady Gminy Ełk z dnia 28 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Szeligi - Buczki, obejmującego działki nr 100 i 101, zmienionej Uchwałą Nr XXII/165/2025 Rady Gminy Ełk z dnia 30 października 2025 r. zmieniającą Uchwałę Nr XV/110/2025 Rady Gminy Ełk z dnia 28 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Szeligi-Buczki, obejmującego działki nr 100 i 101 oraz po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk uchwalonego Uchwałą Nr XXXII/207/2001 Rady Gminy Ełk z dnia 30 listopada 2001 roku z późniejszymi zmianami, Rada Gminy uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Szeligi Buczki, obejmujący działki nr 100 i 101 w granicach określonych Uchwałą Nr XV/110/2025 Rady Gminy Ełk z dnia 28 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Szeligi - Buczki, obejmującego działki nr 100 i 101, zmienioną Uchwałą Nr XXII/165/2025 Rady Gminy Ełk z dnia 30 października 2025 r. zmieniającą Uchwałę Nr XV/110/2025 Rady Gminy Ełk z dnia 28 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Szeligi-Buczki, obejmującego działki nr 100 i 101, zwany dalej planem miejscowym.

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

- 1) części tekstowej planu miejscowego, stanowiącej treść niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będącej integralną częścią uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia 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, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

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

- 1) dach płaski – dach o dowolnej liczbie połaci dachowych o kącie nachylenia mniejszym lub równym 12°;
- 2) dach jednospadowy – dach o jednej połaci dachowej o kącie nachylenia większym niż 12°;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona w części graficznej planu miejscowego, poza którą nie może wykraczać żaden element budynku.

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 elementy będące ustaleniami planu miejscowego:

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

2. Część graficzna planu miejscowego zawiera element będący ustaleniem planu miejscowego, obowiązującym na podstawie przepisów odrębnych: obszar występowania zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych, które objęte są ochroną na podstawie przepisów odrębnych dotyczących obszaru chronionego krajobrazu.

3. Część graficzna planu miejscowego zawiera elementy niebędące ustaleniami planu miejscowego:

- 1) proponowany podział;
- 2) granica obszaru występowania gleb pochodzenia organicznego.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia:

- 1) teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki, oznaczony symbolem **ML-UT**;
- 2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **KR**.

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

- 1) w granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub rewaloryzacji w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w §18 – §19.

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

- 1) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku: dla terenu oznaczonego symbolem ML-UT należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę rekreacyjno-wypoczynkową;
- 2) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego;
- 3) w granicach obszaru, o którym mowa w pkt 2 obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody w tym:
 - a) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych,
 - b) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,

- c) zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, wraz z wyjątkami określonymi w prawie miejscowym dotyczącym Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego;
- 4) na obszarze objętym planem miejscowym obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) w odniesieniu do inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko obowiązują przepisy w zakresie ochrony środowiska i ochrony przyrody, w tym przepisy dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego;
- 6) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu:
 - a) nie może mieć negatywnego wpływu na funkcjonowanie systemu melioracji wodnych na terenach rolnych zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego;
- 7) przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym.

§ 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 występują obiekty ani obszary objęte formami ochrony zabytków.

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

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

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

- 1) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości w granicach prawnych form 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) obszar objęty planem miejscowym położony jest w granicach krajobrazu oznaczonego w audycie krajobrazowym jako krajobraz podmiejski i osadniczy o kodzie i podtypie 28-842.86-g2 (8d);
- 5) w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych.

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

- 0) na obszarze objętym planem miejscowym nie wyznacza się obszarów do objęcia scalaniem

i podziałem nieruchomości;

- 1) w przypadku wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady dla terenu oznaczonego symbolem ML-UT:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 1 000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 45^\circ$;
- 3) ustalone parametry pkt 2 nie dotyczą parametrów działek przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 14. Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

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

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się rozbiórkę, budowę, przebudowę i remont sieci infrastruktury technicznej i lokalizację związanych z nimi obiektów budowlanych i urządzeń, obsługujących tereny objęte planem miejscowym w zakresie ustalonego w nim przeznaczenia terenu w sposób niekolidujący z tym przeznaczeniem oraz nie generującym nowego przeznaczenia terenu w związku z realizacją tejże infrastruktury,

z zachowaniem ustaleń planu miejscowego i przepisów odrębnych;

- 2) sieci, obiekty budowlane i urządzenia, o których mowa w pkt 1, należy lokalizować pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny a wyznaczonymi w części graficznej planu miejscowego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz w granicach terenów oznaczonych symbolami KR;
- 3) istniejące sieci infrastruktury technicznej i związane z nimi obiekty budowlane i urządzenia mogą podlegać przebudowie i rozbudowie zgodnie z ustaleniami określonymi w planie miejscowym;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:)zaopatrzenie w wodę:
 - z sieci wodociągowej,
 - dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - a) odprowadzenie ścieków: ustala się odprowadzanie siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) w zakresie telekomunikacji ustala się: poprzez kablową sieć telekomunikacyjną oraz rozwój łączności bezprzewodowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w ciepło: ze źródeł indywidualnych zgodnie z określonymi normami i obowiązującymi przepisami,
 - f) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ochrona przeciwpożarowa: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne oraz zasady zawarte w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Ełk;
- 7) obsługa komunikacyjna: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 8) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania dla terenu oznaczonego symbolem ML-UT:
 - a) minimum 1 miejsce do parkowania na 1 budynek rekreacji indywidualnej,
 - b) minimum 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego,

- c) minimum 1 miejsce do parkowania na 5 miejsc noclegowych,
- d) wynikające z obliczeń ułamki miejsce do parkowania zaokrągla się w górę do liczby całkowitej,
- e) miejsca do parkowania należy realizować na terenie własnej działki budowlanej,
- f) za miejsce do parkowania należy rozumieć również miejsce w garażu i na jego podjeździe,
- g) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla terenu oznaczonego symbolem ML-UT:
 - 1 miejsce, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6-15,
 - 2 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16 i więcej.

§ 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. Stawkę procentową opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się w wysokości 30% - dla wszystkich terenów w obszarze objętym planem miejscowym.

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1ML-UT** (pow. ok. 0,6055 ha):

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki;
- 2) teren zlokalizowany jest na glebach pochodzenia organicznego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków rekreacji indywidualnej, usług turystyki: dwie, w tym druga stanowiąca poddasze użytkowe,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: jedna,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m,
 - c) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30° – 50°, główne połacie dachu symetryczne,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,
 - pokrycie dachów: dachówka, blacha lub blachodachówka,
 - kolorystyka dachów: odcienie czerwieni, brązu, szarości, grafitu lub czerni,
 - tیرet trzecie i czwarte nie dotyczy dachów płaskich;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1 000 m²,
 - g) miejsca do parkowania zgodnie z §15 pkt 8;
- 5) obsługa komunikacyjna: z dróg oznaczonych symbolami 1KR i 2KR.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1KR** (pow. ok. 0,0329 ha) i **2KR** (pow. ok. 0,0685 ha):

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) teren oznaczony symbolem 1KR stanowi poszerzenie drogi zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym;
- 3) teren oznaczony symbolem 2KR zlokalizowany jest na glebach pochodzenia organicznego;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 5) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla drogi oznaczonej symbolem 1KR: 5,0 m,
 - b) dla drogi oznaczonej symbolem 2KR: 6,0 m wraz z placem do zawracania o szerokości 11,0 m oraz poszerzeniem w miejscu włączenia do drogi oznaczonej symbolem 1KR.

§ 20. W granicach obszaru objętego planem miejscowym traci moc Uchwała Nr XXXI/272/2008 Rady Gminy Ełk z dnia 31 marca 2008 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Szeligi – Buczki (dz. nr ewid. 100 i 101), Gmina Ełk (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 14 maja 2008 r., Nr 76, poz. 1457).

§ 21. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ełk.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy
Ełk

Bogdan Jurczyk

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXVII/200/2026
 Rady Gminy Elk
 z dnia 27 lutego 2026 r.

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W GMINIE ELK, W OBRĘBIE SZELIGI BUCZKI, OBEJMUJĄCY DZIAŁKI NR 100 I 101

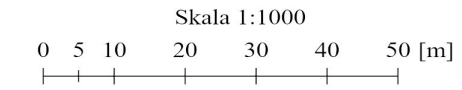


Lokalizacja obszaru objętego planem miejscowym na podkładzie ortofotomapy



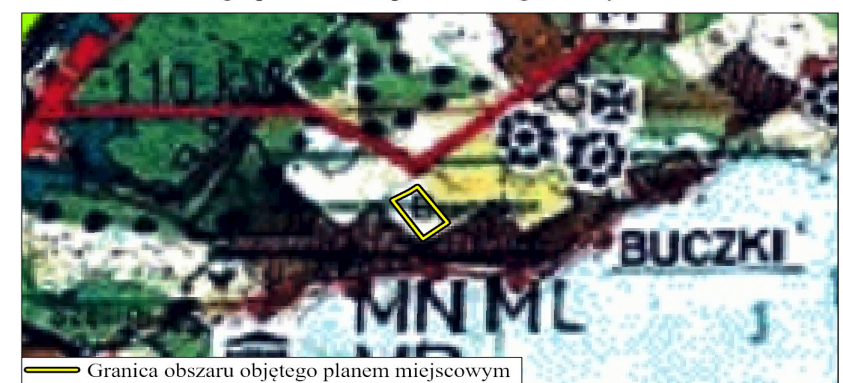
Granica obszaru objętego planem miejscowym

- Elementy będące ustaleniami planu miejscowego:**
- Granica obszaru objętego planem miejscowym
 - Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - ▽ Nieprzekraczalna linia zabudowy
 - ← 5 → Wymiar podany w metrach
- Określenie przeznaczenia terenu:**
- ML-UT - teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki
 - KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- Element będący ustaleniem obowiązującym na podstawie przepisów odrębnych:**
- Obszar występowania zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych, które objęte są ochroną na podstawie przepisów odrębnych dotyczących obszaru chronionego krajobrazu
- Elementy informacyjne niebędące ustaleniami planu miejscowego:**
- Proponowany podział
 - Granica obszaru występowania gleb pochodzenia organicznego



Format wydruku - A3

Wrys z Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Elk



Granica obszaru objętego planem miejscowym

- FORMY UŻYTKOWANIA TERENÓW**
- Kompleksy użytków rolnych o wysokiej bonitacji
 - Pozostałe użytki rolne
- ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA TURYSTYCZNO - WYPOCZYNKOWEGO**
- Tereny o predyspozycjach dla funkcji turystyczno - wypoczynkowej
- ENERGETYKA I TELEKOMUNIKACJA**
- Istniejące linie energetyczne wysokich napięć 110 kV

Obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego

Układ Współrzędnych Płaskich Prostokątnych PL-2000 strefa 7

Źródło pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego:
 Starostwo Powiatowe w Elku
 Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami
 ul. Marszałka J. Piłsudskiego 4, 19-300 Elk

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXVII/200/2026
Rady Gminy Ełk
z dnia 27 lutego 2026 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.) 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 2025 r. poz. 1153 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 3 do uchwały Nr XXVII/200/2026

Rady Gminy Elk

z dnia 27 lutego 2026 r.

Zalacznik3.gml

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

Wójt Gminy Elk na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) przygotował dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Elk, w obrębie Szeligi Buczki, obejmującego działki nr 100 i 101, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr XXVII/200/2026
Rady Gminy Elk
z dnia 27.02.2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Elk, w obrębie Szeligi Buczki, obejmujący działki nr 100 i 101

1 PODSTAWA PRAWNA

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.: *Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:*

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;*
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;*
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.*

Zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) - przepisy art. 15 ust. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie. W gminie nie uchwalono dotąd planu ogólnego.

2 WSTĘP

Uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Elk, w obrębie Szeligi Buczki, obejmujący działki nr 100 i 101.

Procedurę wszczęto na podstawie Uchwały Nr XV/110/2025 Rady Gminy Elk z dnia 28 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Elk, w obrębie Szeligi - Buczki, obejmującego działki nr 100 i 101, zmienionej Uchwałą Nr XXII/165/2025 Rady Gminy Elk z dnia 30 października 2025 r. zmieniającą Uchwałą Nr XV/110/2025 Rady Gminy Elk z dnia 28 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Elk, w obrębie Szeligi-Buczki, obejmującego działki nr 100 i 101.

Granicami planu miejscowego objęto obszar położony w powiecie elckim, w gminie Elk, w obrębie Szeligi Buczki, którego powierzchnia wynosi ok. 0,7 ha. Obszar zlokalizowany jest pomiędzy jezioro Selmęt Wielki a drogą ekspresową S61 (Via Baltica). W jego sąsiedztwie występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny jeszcze niezainwestowane. Obszar objęty planem miejscowym również jest niezagospodarowany – porastają go trawy oraz miejscowe skupiska drzew i krzewów.

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

W jego granicach, do czasu uchwalenia, obowiązuje plan miejscowy przyjęty Uchwałą Nr XXXI/272/2008 Rady Gminy Elk z dnia 31 marca 2008 roku (Dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 14 maja 2008 r., Nr 76, poz. 1457), który przeznaczają przedmiotowy obszar pod teren zieleni urządzonej i usług turystycznych (ZP/UT), teren usług turystycznych (UT) oraz teren drogi wewnętrznej (KDW).

W planie miejscowym ustalono następujące przeznaczenia:

- 1) teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki, oznaczony symbolem ML-UT (ok. 0,6055 ha);
- 2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem KR (ok. 0,1014 ha).

Teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki, oznaczony symbolem ML-UT ustalono m.in. na użytkach gruntowych: grunty orne klasy V i VI (ok. 0,2674 ha), łąki trwałe klasy IV i V (ok. 0,2350 ha), grunty pod rowami (ok. 0,0002 ha) oraz nieużytki (ok. 0,1029 ha).

Pod teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem KR przeznaczono m.in. użytki gruntowe: grunty orne klasy V i VI (ok. 0,0376 ha), łąki trwałe klasy V (ok. 0,0051 ha) oraz nieużytki (ok. 0,0587 ha).

Uchwalenie planu miejscowego ma na celu umożliwienie realizacji zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki, a także dostosowanie ustaleń obowiązującego planu miejscowego do aktualnych potrzeb.

Plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk, przyjętego Uchwałą Nr XXXII/207/2001 Rady Gminy Ełk z dnia 30 listopada 2001 roku z późniejszymi zmianami. Zgodnie z obowiązującym Studium obszar objęty planem miejscowym znajduje się na „pozostałych użytkach rolnych”. Jednocześnie Studium predysponuje ten obszar do funkcji turystyczno-wypoczynkowej. W związku z powyższym ustalenia planu miejscowego pozostają w pełnej zgodności z polityką przestrzenną gminy.

Biorąc pod uwagę powyższe, a także rosnący ruch turystyczny oraz atrakcyjną lokalizację analizowanego obszaru, realizacja m. in. zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki na tym terenie jest w pełni zasadna. Na wskazanym terenie powstanie harmonijna i uporządkowana zabudowa, dla której ustalenia planu miejscowego określą parametry zabudowy i wyznaczą nieprzekraczalną linię zabudowy. Ustalenia planu miejscowego umożliwią dalszy rozwój ww. zabudowy w obrębie Szeligi Buczki, przy uwzględnieniu wymogów kształtowania ładu przestrzennego i ochrony środowiska.

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

Plan miejscowy w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w § 18-19.

3.2 Potrzeby zrównoważonego rozwoju

Przeznaczenie terenu m. in. pod zabudowę letniskową lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki wpisuje się w potrzeby zrównoważonego rozwoju.

3.3 Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan miejscowy 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 § 8.

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

W § 18-§ 19 znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami ML-UT i KR.

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

Plan miejscowy w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. W granicach planu miejscowego nie występują tereny górnicze, udokumentowane złoża kopalin ani obszary osuwania się mas ziemnych. Obszar zlokalizowany jest w całości w granicach prawnej formy ochrony przyrody Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego.

Dla przedmiotowego obszaru obowiązuje Uchwała Nr XVIII/308/25 Sejmiku Województwa Warmińsko - Mazurskiego z dnia 28 października 2025 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 7 listopada 2025 r. Poz. 4084). Zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 8 lit. a) ww. Uchwały na obszarze obowiązuje zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w

pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych. W dalszej części Uchwały wskazano odstępstwa od przedmiotowego zakazu.

Dla terenu zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki (IML-UT) oraz terenu komunikacji drogowej wewnętrznej (IKR) skorzystano z odstępstwa od ww. zakazu, zgodnie z którym zakaz „nie dotyczy ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały”.

W granicach opracowania nie występują grunty rolne oraz 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).

Granicami planu miejscowego objęty został obszar zlokalizowany na terenie gminy wiejskiej, zlokalizowany w całości w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego. Głównym celem sporządzenia planu miejscowego jest umożliwienie realizacji zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki, a także dostosowanie ustaleń obowiązującego planu miejscowego do aktualnych potrzeb. Szczegółowe zasady prowadzenia działań na rzecz ochrony klimatu oraz działań adaptacyjnych do zmian klimatu, zmniejszających podatności regionu na zmiany klimatu, zostaną przedstawione w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

3.5 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

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 występują obiekty ani obszary objęte 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 2024 r. poz. 1411 z późn. zm.)

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 nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

3.7 Walory ekonomiczne przestrzeni

Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany.

W ustaleniach szczegółowych przedmiotowego planu miejscowego 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. Grunty objęte planem miejscowym stanowią własność osoby fizycznej.

3.9 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego

podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa. Projekt 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 nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

Plan miejscowy w § 15 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. W zakresie telekomunikacji ustalono obsługę poprzez kablową sieć telekomunikacyjną oraz rozwój łączności bezprzewodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wójt 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 przez Radę Gminy Ełk Uchwały Nr XV/110/2025 z dnia 28 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Szeligi Buczki, obejmującego działki nr 100 i 101. 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 żadne wnioski mieszkańców.

W trakcie prac projektowych wystąpiła potrzeba wyłączenia części terenów z granic obszaru objętego planem miejscowym. W związku z powyższym Rada Gminy Ełk podjęła Uchwałę Nr XXII/165/2025 z dnia 30 października 2025 r. zmieniającą Uchwałę Nr XV/110/2025 Rady Gminy Ełk z dnia 28 marca 2025 r. Po jej podjęciu nie ponawiano etapów określonych w Art. 17 pkt 1 i 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, Wójt ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Wskazał informacje o sposobie, miejscu i terminie prowadzenia konsultacji społecznych. Ogłoszenie w dniu 17 grudnia 2025 r.:

- 1) opublikowano w prasie (jednocześnie jest to sposób zwyczajowo przyjęty w gminie);
- 2) wywieszono w siedzibie Urzędu Gminy w Ełku;
- 3) udostępniono na stronie internetowej gminy oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Ełk.

Konsultacje społeczne odbyły się w dniach od 17 grudnia 2025 r. do 14 stycznia 2026 r. i przeprowadzono je w formie:

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

Z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji społecznych sporządzono protokół. W spotkaniu otwartym przeprowadzonym za pomocą środków porozumiewania się na odległość nie

uczestniczyli mieszkańcy. Nikt nie odpowiedział na zamieszczoną na stronie ankietę. Do projektu planu miejscowego nie złożono uwag.

3.13 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 § 15 ustalono zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych poprzez zaopatrzenie z sieci wodociągowej oraz dopuszczenie stosowania indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi.

3.14 Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

Plan miejscowy nie dotyczy zakładów o ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

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.

Na obszarze obowiązuje plan miejscowy przyjęty Uchwałą Nr XXXI/272/2008 Rady Gminy Ełk z dnia 31 marca 2008 roku (Dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 14 maja 2008 r. Nr 76, poz. 1457), który przeznaczają przedmiotowy obszar m.in. pod teren zieleni urządzonej i usług turystycznych (ZP/UT) oraz teren usług turystycznych (UT). Aktualnie obszar objęty planem miejscowym stanowi teren niezagospodarowany – użytkowany rolniczo, który jest powiązany funkcjonalnie z istniejącym systemem melioracji wodnych. W związku z powyższym w § 7 wskazano, że zagospodarowanie terenu nie może mieć negatywnego wpływu na funkcjonowanie systemu melioracji wodnych na terenach rolnych zlokalizowanych poza granicami planu miejscowego.

4 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 po uwzględnieniu przez Wójta rekomendacji wynikających z Analizy 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 planu miejscowego nie wpłynęły uwagi. W spotkaniu otwartym nie wzięli udziału mieszkańcy. Nikt nie odpowiedział na ankietę.

Analizy środowiskowe wykonano w ramach Prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej dla projektu planu miejscowego.

5 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.

Granice planu miejscowego objęto obszar położony w powiecie ełckim, w gminie Ełk, w obrębie Szeligi Buczki, którego powierzchnia wynosi ok. 0,7 ha. Obszar zlokalizowany jest pomiędzy jeziorem Selmęt Wielki a drogą ekspresową S61 (Via Baltica). W jego sąsiedztwie występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny jeszcze niezainwestowane.

W obrębie Szeligi Buczki funkcjonuje transport zbiorowy. Najbliższy przystanek autobusowy oddalony jest o ok. 400 m od obszaru objętego planem miejscowym, a najbliższa stacja kolejowa zlokalizowana jest w Ełku, odległym o ok. 4 km. Obszar zlokalizowany jest bezpośrednio przy drodze gminnej, w odległości około 900 m od drogi ekspresowej S61, co zapewnia dogodne skomunikowanie z pozostałą częścią gminy, powiatu oraz z głównymi szlakami komunikacyjnymi kraju. W planie miejscowym przewidziano tereny pod komunikację drogową wewnętrzną (KR), które umożliwić będą realizację chodników, ścieżek rowerowych.

Uchwalenie planu miejscowego ma na celu umożliwienie realizacji zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki, a także dostosowanie ustaleń obowiązującego planu miejscowego do aktualnych potrzeb.

Obszar objęty planem miejscowym ma dostęp sieci elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej oraz telekomunikacyjnej. Dodatkowo w pobliżu przedmiotowego terenu przebiega linia elektroenergetyczna 110 kV „Szeligi – Augustów”.

6 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 r. do 31 stycznia 2024 r.

Na obszarze obowiązuje plan miejscowy przyjęty Uchwałą Nr XXXI/272/2008 Rady Gminy Ełk z dnia 31 marca 2008 roku (Dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 14 maja 2008 r. Nr 76, poz. 1457). Zgodnie z treścią Analizy ww. plan miejscowy uznaje się za aktualny. W rozdziale 5.4.1.

wskazano, że zostało złożonych pięć wniosków o zmianę ww. planu i przeznaczenie przedmiotowego terenu pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Status prac nad zmianą planu miejscowego został określony w Analizie jako „*Brak przystąpienia*”. Uchwała inicjująca rozpoczęcie procedury sporządzania niniejszego planu została podjęta w 2025 roku, w związku z czym nie uwzględniono jej w Analizie.

Biorąc pod uwagę rosnący ruch turystyczny oraz atrakcyjną lokalizację analizowanego obszaru, realizacja m. in. zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki na tym terenie jest w pełni zasadna. Na wskazanym terenie powstanie harmonijna i uporządkowana zabudowa, dla której ustalenia planu miejscowego określą parametry zabudowy i wyznaczą nieprzekraczalną linię zabudowy. Ustalenia planu miejscowego umożliwią dalszy rozwój ww. zabudowy w obrębie Szeligi Buczki, przy uwzględnieniu wymogów kształtowania ładu przestrzennego i ochrony środowiska.

W zakresie uwzględnienia uniwersalnego planowania w § 10 wskazano, że nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

W zakresie sposobu uwzględnienia uniwersalnego projektowania w § 15 uchwały określono minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym liczbę miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

7 WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

W wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gmina może liczyć na wpływy do budżetu np. w postaci podatku od nieruchomości. Przewiduje się również wpływy z tytułu opłaty planistycznej, pod warunkiem zbycia nieruchomości, które zyskają na wartości.