

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego
w obrębie Szeligi Buczki, w gminie Elk, obejmującego działkę nr 57/15**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) 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) i Uchwały Nr XXI/155/2025 Rady Gminy Elk z dnia 26 września 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Szeligi Buczki, w gminie Elk, obejmującego działkę nr 57/15 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 r. z późniejszymi zmianami, Rada Gminy Elk uchwała, co następuje:

§ 1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Szeligi Buczki, w gminie Elk, obejmujący działkę nr 57/15 w granicach określonych Uchwałą Nr XXI/155/2025 Rady Gminy Elk z dnia 26 września 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Szeligi Buczki, w gminie Elk, obejmującego działkę nr 57/15, 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, 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 połąci dachowych o kącie nachylenia mniejszym lub równym 12°;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona w części graficznej planu miejscowego, poza którą nie może wykraczać żaden element budynku;
- 3) usługi nieuciążliwe – działalność służąca zaspokajaniu podstawowych potrzeb ludności, nie stanowiąca inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodująca

przekroczenia standardów jakości środowiska oraz nie zakłócająca 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 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, obowiązujący na podstawie przepisów odrębnych: obszar występowania zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych, które objęte są ochroną na podstawie przepisów odrębnych dotyczących obszaru chronionego krajobrazu.

§ 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**;
- 3) teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **WS-ZP**;
- 4) teren lasu, oznaczony symbolem **L**;
- 5) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP**.

§ 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 – §23.

§ 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, 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 planu miejscowego,
 - 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 i ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym;
- 9) w granicach obszaru objętego planem miejscowym możliwa jest realizacja wyłącznie usług nieuciążliwych.

§ 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 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) obszar objęty planem miejscowym położony jest w granicach krajobrazu oznaczonego w audycie krajobrazowym jako krajobraz leśny o kodzie i podtypie 28-842.86-a3 (3b);
- 5) w odniesieniu do obszaru objętego planem miejscowym w obowiązującym audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych.

§ 13

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym nie wyznacza się obszarów do objęcia scalaniem i podziałem nieruchomości;
- 2) w przypadku wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady dla terenów oznaczonych symbolem ML-UT:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 1 000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 18,0 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

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

- 1) na terenach oznaczonych symbolami 1WS-ZP, 1ZP, 2ZP obowiązuje zakaz lokalizowania budynków;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem 1L obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych.

§ 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 graniach terenów oznaczonych symbolami KR, ZP;
 - 3) istniejące sieci infrastruktury technicznej i związane z nimi budowle i urządzenia mogą podlegać przebudowie i rozbudowie zgodnie z ustaleniami określonymi w planie miejscowym;
 - 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę:
 - z sieci wodociągowej,
 - dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) odprowadzenie ścieków: odprowadzanie siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
 - c) odprowadzanie 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: 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 sieci gazociągowej lub ze zbiorników zlokalizowanych na działce budowlanej, 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 działce budowlanej stanowiącej teren inwestycji,
 - 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 terenów oznaczonych 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 granicach obszaru objętego planem miejscowym.

§ 18

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1ML-UT** (pow. ok. ha), **2ML-UT** (pow. ok. ha), **3ML-UT** (pow. ok. ha):

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) na każdej działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku rekreacji indywidualnej albo usługowego lub jednego budynku garażowego albo gospodarczego, albo garażowo-gospodarczego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków rekreacji indywidualnej: dwie,
 - dla budynków usługowych: trzy,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: jedna,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków rekreacji indywidualnej, usługowych: 12,0 m,
 - dla budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych: 6,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: 12,0 m,
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynku,
 - d) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30° – 45°,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,
 - główne połacie dachu symetryczne,
 - pokrycie dachów: dachówka, blacha lub materiał dachówko podobny,
 - kolorystyka dachów: odcienie czerwieni, brązu, szarości lub czerni,
 - tiret czwarte i piąte nie dotyczy dachów płaskich;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,04,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1 000 m²,
 - g) miejsca do parkowania zgodnie z §15 pkt 8;
- 6) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu oznaczonego symbolem 1ML-UT: z drogi oznaczonej symbolem 1KR oraz z drogi zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) terenu oznaczonego symbolem 2ML-UT: z dróg oznaczonych symbolami 1KR, 2KR, 3KR oraz z drogi zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym,
 - c) terenu oznaczonego symbolem 3ML-UT: z drogi oznaczonej symbolem 3KR;

- 7) tereny zlokalizowane są w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego – obowiązują zasady określone w §7.

§ 19

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1KR** (pow. ok. ... ha), **2KR** (pow. ok. ... ha):

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla drogi oznaczonej symbolem 1KR: 10,0 m wraz z placem do zawracania o szerokości 15,0 m oraz poszerzeniami w miejscu włączenia do drogi zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) dla drogi oznaczonej symbolem 2KR: nie ustala się – teren stanowi fragment drogi zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym;
- 4) tereny zlokalizowane są w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego – obowiązują zasady określone w §7.

§ 20

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **3KR** (pow. ok. ... ha):

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren parkingu;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m wraz z poszerzeniami zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 5) teren zlokalizowany jest w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego – obowiązują zasady określone w §7.

§ 21

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1WS-ZP** (pow. ok. ... ha):

- 1) przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację wiat, altan, pomostów;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) istniejący zbiornik wodny i obszary wodno-błotne należy utrzymać w dotychczasowym użytkowaniu,
 - b) obowiązuje zakaz lokalizowania budynków,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,8,
 - d) pozostałe zasady zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obsługa komunikacyjna: z drogi oznaczonej symbolem 3KR;
- 6) teren zlokalizowany jest w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego – obowiązują zasady określone w §7.

§ 22

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1L** (pow. ok. ... ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren lasu;
- 2)
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) należy utrzymać w dotychczasowym użytkowaniu,
 - b) obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych,
 - c) pozostałe zasady zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym ustawą o lasach;
- 4) obsługa komunikacyjna: poprzez teren oznaczony symbolem 1ML-UT oraz tereny zlokalizowane poza granicami obszaru objętego planem miejscowym;
- 5) teren zlokalizowany jest w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego – obowiązują zasady określone w §7.

§ 23

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1ZP** (pow. ok. ... ha), **2ZP** (pow. ok. ... ha):

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację wiat, altan;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje zakaz lokalizowania budynków,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,8;
- 5) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu oznaczonego symbolem 1ZP: z drogi oznaczonej symbolem 3KR,
 - b) terenu oznaczonego symbolem 2ZP: z drogi oznaczonej symbolem 3KR oraz z drogi zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym;
- 6) tereny zlokalizowane są w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego – obowiązują zasady określone w §7.

§ 24

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ełk.

§ 25

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

§ 26

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

Przewodniczący Rady Gminy Ełk