

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr ...

Rady Gminy Ełk

z dnia ... r.

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

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 uwzględnienie 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 terenu położonego w obrębie Szeligi Buczki, w gminie Ełk, obejmującego działkę nr 57/15. Procedurę wszczęto na podstawie Uchwały Nr XXI/155/2025 Rady Gminy Ełk z dnia 26 września 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Szeligi Buczki, w gminie Ełk, obejmującego działkę nr 57/15.

Planem miejscowym objęto obszar położony w powiecie ełckim, w gminie Ełk, w obrębie Szeligi Buczki, obejmujący działki ewidencyjne nr 57/14 i 57/15, którego powierzchnia wynosi ok. 6,2 ha. Obszar zlokalizowany jest pomiędzy jeziorem Selmęt Wielki a drogą ekspresową S61. W jego sąsiedztwie występuje głównie zabudowa rekreacyjna, a także zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Najbliższe sąsiedztwo obszaru stanowią trzy ośrodki wypoczynkowe oraz plaża gminna.

Obszar ma dostęp do sieci elektroenergetycznej oraz wodociągowej.

W jego granicach obowiązuje plan miejscowy przyjęty Uchwałą Nr LI/398/2013 Rady Gminy Ełk z dnia 24 maja 2013 r. (Dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 2 lipca 2013 r., poz. 2195), który przeznaczają niewielki fragment przedmiotowego obszaru pod teren rolniczy (15R).

Uchwalenie planu miejscowego ma na celu umożliwienie realizacji zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki.

Plan miejscowy ustala następujące przeznaczenia:

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

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

Teren ustalono na gruntach klasy

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 r. z późniejszymi zmianami. Zgodnie z obowiązującym Studium obszar objęty planem miejscowym znajduje się na „pozostałych użytkach rolnych”. Studium definiuje miejscowość Szeligi-Buczki jako zespół wsi o dominującej funkcji rekreacyjnej (pkt 2.3.46. (str. 80)) oraz wskazuje, że kompleksy domów letniskowych niezwiązanych bezpośrednio z istniejącą zabudową wsi nie powinny przekraczać 30 domów (pkt 2.1.2. pkt 10 (str. 18)). W związku z powyższym ustalenia planu miejscowego pozostają w pełnej zgodności z polityką przestrzenną gminy.

Biorąc pod uwagę powyższe, a także rosnący ruch turystyczny, który związany jest z atrakcyjną lokalizacją analizowanego obszaru, realizacja m. in. zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki na tym obszarze jest w pełni zasadna. Na wskazanym obszarze powstanie harmonijna i uporządkowana zabudowa, dla której ustalenia planu miejscowego określą parametry zabudowy i wyznaczą nieprzekraczalną linię zabudowy. Plan miejscowy umożliwi dalszy rozwój zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki w miejscowości 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 ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w §18-§23.

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 objętych planem miejscowym.

W §18-§23 znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami ML-UT, KR, WS-ZP, L i ZP.

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 obszaru objętego planem miejscowym 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 dnia 7 listopada 2025 r. Poz. 4084).

Na obszarze objętym planem miejscowym występuje zbiornik wodny oraz obszary wodno-błotne. Przedmiotowy obszar został oznaczony w planie miejscowym symbolem IWS-ZP. W §7 ustalono, że projektowane użytkowanie oraz zagospodarowanie terenu nie może mieć negatywnego wpływu na funkcjonowanie systemu melioracji wodnych na terenach rolnych zlokalizowanych poza granicami planu miejscowego oraz nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Ponadto, w ustaleniach szczegółowych wskazano, że istniejący zbiornik wodny i obszary wodno-błotne należy utrzymać w dotychczasowym użytkowaniu, a także ustalono zakaz lokalizowania budynków.

W granicach obszaru objętego planem miejscowym 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.

Granicami planu miejscowego objęty został obszar zlokalizowany na terenie gminy wiejskiej. Głównym celem sporządzenia planu miejscowego jest umożliwienie realizacji zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki. 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.

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 do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, dla terenów oznaczonych symbolem ML-UT. Nie ustalono minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, dla pozostałych terenów, ponieważ w ich ramach takie miejsca nie będą realizowane.

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. Grunty objęte planem miejscowym stanowią własność osoby fizycznej oraz Skarbu Państwa.

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.

Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

Projekt planu miejscowego 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 Uchwały Nr XXI/155/2025 Rady Gminy Ełk z dnia 26 września 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Szeligi Buczki, w gminie Ełk, obejmującego działkę nr 57/15. 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.

Po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, Wójt ogłosił rozpoczęcie konsultacji społecznych projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Wskazał termin i miejsce wyłożenia projektu, informację o spotkaniu otwartym nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, informacje na temat możliwości składania uwag do projektu.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony w ramach konsultacji społecznych w dniach od 2025 r. do 2025 r. w siedzibie Urzędu Gminy Ełk, oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy. W trakcie konsultacji społecznych, 2025 r. o godzinie odbyło się spotkanie otwarte nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. Spotkanie otwarte odbyło się w siedzibie Urzędu Gminy/trybie zdalnym za pomocą środków porozumiewania się na odległość – poprzez platformę komunikacji internetowej Microsoft Teams. Link do spotkania był podany w ogłoszeniu na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy. Na spotkanie otwarte nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego zgłosiły/nie zgłosiły się osoby zainteresowane. Na spotkaniu złożono/nie złożono uwag ani nie podjęto żadnych ustaleń.

Termin na składanie uwag upłynął 2025 r. Mieszkańcy mieli możliwość składania uwag w formie papierowej lub elektronicznej, z podaniem imienia i nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej i adresu, oznaczenia nieruchomości, której uwaga dotyczy. Do wyłożonego w ramach konsultacji społecznych projektu planu miejscowego wpłynęły/nie wpłynęły uwagi.

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu w ramach konsultacji społecznych były publikowane na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy, ukazywały się w prasie oraz były wywieszane na tablicy ogłoszeń. Mieszkańcy mieli możliwość składania wniosków i uwag, o czym była mowa w ogłoszeniach.

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 zaopatrzenia w wodę poprzez sieć wodociągową 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.

Aktualnie obszar objęty planem miejscowym stanowi teren niezagospodarowany – użytkowany rolniczo, na którym występuje staw oraz powiązane z nim tereny podmokłe. W związku z powyższym w §7 wskazano, że projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może mieć negatywnego wpływu na funkcjonowanie systemu melioracji wodnych na terenach rolnych zlokalizowanych poza granicami planu miejscowego oraz nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego.

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 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 interesariuszy planowania i zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto do wyłożonego w ramach konsultacji społecznych projektu planu miejscowego wpłynęły/nie wpłynęły uwagi. Na spotkaniu otwartym nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego zgłosiły/nie zgłosiły się osoby zainteresowane. Na spotkaniu złożono/nie złożono uwag ani nie podjęto żadnych ustaleń. Zagadnienie omówiono szczegółowo w pkt 3.12 przedmiotowego opracowania.

Analizy środowiskowe wykonano w ramach opracowania „Prognoza oddziaływania na środowisko dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Szeligi Buczki, w gminie Ełk, obejmującego działkę nr 57/15”.

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.

3.17 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.**

Przystąpienie do prac nad projektem planu miejscowego nastąpiło po podjęciu przez Radę Gminy Ełk Uchwały Nr XXI/155/2025 z dnia 26 września 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Szeligi Buczki, w gminie Ełk, obejmującego działkę nr 57/15.

Granicami planu miejscowego objęto obszar położony w powiecie ełckim, w gminie Ełk, w obrębie Szeligi Buczki, którego powierzchnia wynosi ok. 6,2 ha. Obszar zlokalizowany jest pomiędzy jeziorem Selmęt Wielki a drogą ekspresową S61. W jego sąsiedztwie występuje głównie zabudowa rekreacyjna, a także zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Najbliższe sąsiedztwo obszaru stanowią trzy ośrodki wypoczynkowe oraz plaża gminna.

Obszar ma dostęp do sieci elektroenergetycznej oraz wodociągowej.

W miejscowości Szeligi Buczki funkcjonuje transport zbiorowy. Najbliższy przystanek autobusowy oddalony jest o ok. 65 m od obszaru objętego planem miejscowym, a najbliższa stacja kolejowa zlokalizowana jest w centralnej części Ełku, odległym o ok. 1,2 km. W pobliżu obszaru objętego planem miejscowym przebiega droga ekspresowa S61, która komunikuje miejscowość z m.in. Ełkiem, Suwałkami oraz Łomżą.

Plan miejscowy nie przewiduje nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową. Uchwalenie planu miejscowego ma na celu umożliwienie realizacji zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki.

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 r. do 31 stycznia 2024 r.

Na obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Nr LI/398/2013 Rady Gminy Ełk z dnia 24 maja 2013 r. (Dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 2 lipca 2013 r., poz. 2195). Warto zaznaczyć, że ww. plan miejscowy obejmuje swoimi ustaleniami jedynie niewielką część obszaru objętego planem miejscowym, a jego przeważająca część nie jest objęta ustaleniami żadnego miejscowego planu.

Zgodnie z przedmiotową Analizą, plan miejscowy przyjęty Uchwałą Nr LI/398/2013 Rady Gminy Ełk z dnia 24 maja 2013 r. (Dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 2 lipca 2013 r., poz. 2195) należy zweryfikować pod kątem granic obszaru szczególnego zagrożenia powodzią. Uchwała inicjująca rozpoczęcie procedury sporządzania niniejszego planu miejscowego została podjęta w 2025 roku, w związku z czym nie uwzględniono jej w Analizie.

Ww. plan miejscowy podjęto uchwałą z 2013 r. Biorąc pod uwagę rosnący ruch turystyczny, który związany jest z atrakcyjną lokalizacją analizowanego obszaru, realizacja m. in. zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki na tym obszarze jest w pełni zasadna. Na wskazanym obszarze powstanie harmonijna i uporządkowana zabudowa, dla której ustalenia planu miejscowego określą parametry zabudowy i wyznaczą nieprzekraczalną linię zabudowy. Plan miejscowy umożliwi dalszy rozwój zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki w miejscowości Szeligi Buczki, przy uwzględnieniu wymogów kształtowania ładu przestrzennego i ochrony środowiska.

W zakresie sposobu uwzględnienia uniwersalnego projektowania w §15 uchwały określono minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, dla terenów oznaczonych symbolem ML-UT. Nie ustalono minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, dla pozostałych terenów, ponieważ w ich ramach takie miejsca nie będą realizowane.

5 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.