



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia środa, 15 lipca 2026 r.

Poz. 2849

UCHWAŁA NR XXXIII/239/2026 RADY GMINY ELK

z dnia 29 czerwca 2026 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 2026 r. poz. 662) 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 uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala 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 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 niniejszej 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 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) 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 przedsięwzięć 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:

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 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 granicach 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:)zaopatrzenie w wodę:

- z sieci wodociągowej,
- dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi,

- a) odprowadzenie ścieków: 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: 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 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 m^2 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. 1,6363 ha), **2ML-UT** (pow. ok. 1,8871 ha), **3ML-UT** (pow. ok. 0,2986 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,
 - tیرت 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. 0,1666 ha), **2KR** (pow. ok. 0,0039 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. 0,3537 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. 1,7825 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. 0,0096 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren lasu;
- 2) 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;
- 3) obsługa komunikacyjna: poprzez teren oznaczony symbolem 2ML-UT oraz tereny zlokalizowane poza granicami obszaru objętego planem miejscowym;
- 4) 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. 0,0269 ha), **2ZP** (pow. ok. 0,0447 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

Bogdan Jurczyk

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXXIII/239/2026
Rady Gminy Elk
z dnia 29 czerwca 2026 r.



 Lasy ochronne
 Pozostałe użytki rolne
 Tereny o predyspozycjach dla funkcji turystyczno - wypoczynkowej
 Przebieg dwutorowej linii elektroenergetycznej 400 kV w relacji ELK - GRANICA RP

granica obszaru objętego planem miejscowym

 Granica obszaru objętego planem miejscowym
 Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

 Nieprzekraczalna linia zabudowy

$\longleftrightarrow 6$ Wymiar podany w metrach

	ML-UT - teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki
	KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej
	WS-ZP - teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej
	L - teren lasu
	ZP - teren zieleni urządzonej

Obszar występowania zadrzewień
śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych,
które objęte są ochroną na podstawie
przepisów odrębnych dotyczących obszaru
chronionego krajobrazu

Obszar objęty planem miejscowym znajduje się
w całości w granicach Obszaru Chronionego
Krajobrazu Pojezierza Łęckiego

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 5. 19-300 Elk

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXIII/239/2026

Rady Gminy Ełk

z dnia 29 czerwca 2026 r.

Rozstrzygnięcie 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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) 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 2026 r. poz. 662) 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 XXXIII/239/2026

Rady Gminy Elk

z dnia 29 czerwca 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 2026 r. poz. 538) przygotował dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Szeligi Buczki, w gminie Elk, obejmującego działkę nr 57/15, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr XXXIII/239/2026
Rady Gminy Elk
z dnia 29 czerwca 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Szeligi Buczki, w gminie Elk, 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 Elk, obejmującego działkę nr 57/15. Procedurę wszczęto na podstawie 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.

Planem miejscowym objęto obszar położony w powiecie elckim, w gminie Elk, 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 Elk z dnia 24 maja 2013 r. (Dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 2 lipca 2013 r., poz. 2195), który przeznacza 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. 3,8220 ha);
- 2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **KR** (ok. 0,5242 ha);
- 3) teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **WS-ZP** (ok. 1,7825 ha);
- 4) teren lasu, oznaczony symbolem **L** (ok. 0,0096 ha);
- 5) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP** (ok. 0,0715ha).

Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki, oznaczony symbolem ML-UT ustalono m.in. na użytkach gruntowych: grunty orne klasy V i VI (ok. 1,1000 ha),

łąki trwałe klasy V i VI (ok. 1,4300 ha), pastwiska trwałe klasy V i VI (ok. 1,2204 ha) oraz nieużytki (ok. 0,0704 ha).

Pod teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem KR przeznaczono m.in. użytki gruntowe: grunty orne klasy VI (ok. 0,1633 ha), łąki trwałe klasy V i VI (ok. 0,1326 ha), pastwiska trwałe klasy V i VI (ok. 0,2196 ha), nieużytki (ok. 0,0048 ha) oraz grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych (ok. 0,0039 ha).

Teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem WS-ZP ustalono na gruntach ornym klasy VI (ok. 0,0623 ha), łąkach trwałych klasy V i VI (ok. 0,0319 ha), pastwiskach trwałych klasy V (ok. 0,0703 ha) oraz gruntach pod stawami na łąkach trwałych klasy VI (ok. 1,6179 ha).

Teren lasu, oznaczony symbolem L ustalono na następującym użytku gruntowym: las klasy IV (ok. 0,0096 ha).

Pod teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP przeznaczono m.in. użytki gruntowe: grunty orne klasy VI (ok. 0,0220 ha) oraz pastwiska trwałe klasy V i VI (ok. 0,0495 ha).

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 Łeckiego.

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 Łeckiego (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 1WS-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.

Granice 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. Ogłoszenie w dniu 12 maja 2026 r.:

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

Konsultacje społeczne odbyły się w dniach od 15 maja 2026 r. do 12 czerwca 2026 r. i przeprowadzono je w formie:

- 1) zbierania uwag do projektu planu miejscowego;
- 2) ankiety, która była dostępna na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Ełk;
- 3) spotkania otwartego przeprowadzonego w siedzibie Urzędu Gminy Ełk oraz w trybie zdalnym za pomocą środków porozumiewania się na odległość – poprzez platformę komunikacji internetowej Microsoft Teams, które odbyło się 3 czerwca 2026 r. o godzinie 15:30. Link do spotkania został podany na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Ełk.

Z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji społecznych sporządzono raport. W spotkaniu otwartym przeprowadzonym w siedzibie Urzędu Gminy Ełk oraz w trybie zdalnym 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 zaopatrzenia w wodę poprzez sieć wodociagową 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 ład 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 przeznaczają 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 określają parametry zabudowy i wyznaczają 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.