

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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Szeligi - Buczki, zwanego „Szeligi – Buczki – Plaża gminna”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), art. 67 ust. 3 pkt 4 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 LVII/420/2022 Rady Gminy Ełk z dnia 29 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Szeligi - Buczki, zwanego „Szeligi – Buczki – Plaża gminna”, zmienionej Uchwałą Nr LXXIV/573/2023 Rady Gminy Ełk z dnia 15 maja 2023 r. w sprawie zmiany uchwały nr LVII/420/2022 Rady Gminy Ełk z dnia 29 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Szeligi - Buczki, zwanego „Szeligi – Buczki – Plaża gminna” 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 uchwała, co następuje:

§1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Szeligi - Buczki, zwany „Szeligi – Buczki – Plaża gminna” w granicach określonych Uchwałą Nr LVII/420/2022 Rady Gminy Ełk z dnia 29 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Szeligi - Buczki, zwanego „Szeligi – Buczki – Plaża gminna”, zmienioną Uchwałą Nr LXXIV/573/2023 Rady Gminy Ełk z dnia 15 maja 2023 r. w sprawie zmiany uchwały nr LVII/420/2022 Rady Gminy Ełk z dnia 29 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Szeligi - Buczki, zwanego „Szeligi – Buczki – Plaża gminna”, 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 rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) 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 3 do niniejszej uchwały;
- 5) danych przestrzennych, stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ 1. PRZEPISY OGÓLNE

§3

1. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć:
 - 1) dach jednospadowy – dach o jednej połaci dachowej o kącie nachylenia w przedziale 12°-30°;
 - 2) dach płaski – dach o dowolnej liczbie połaci dachowych o kącie nachylenia mniejszym lub równym 12°;
 - 3) istniejąca zabudowa – obiekty budowlane istniejące lub takie, dla których w dniu wejścia w życie planu miejscowego istnieje ostateczna i prawomocna decyzja o pozwoleniu na budowę;
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona w części graficznej planu miejscowego, poza którą nie może wykraczać żaden element budynku, z zachowaniem przepisów odrębnych linię tę mogą przekraczać:
 - a) schody,
 - b) podjazdy dla osób ze szczególnymi potrzebami,
 - c) na nie więcej niż 1,5 m elementy budynku takie jak: wykusze, nadwieszenia, balkony, zadaszenia nad wejściami;
 - 5) nieprzekraczalna linia zabudowy mol, pomostów i przystani – linia wyznaczona w części graficznej planu miejscowego, której nie może przekroczyć żaden element mola, pomostu, przystani i innych obiektów budowlanych dopuszczonych przepisami planu miejscowego;
 - 6) obsada – nieprzekraczalna ilość DJP (duże jednostki przeliczeniowe inwentarza, o których mowa w przepisach odrębnych) w budynkach i obiektach inwentarskich;
 - 7) 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, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§4

1. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujące 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) nieprzekraczalna linia zabudowy mol, pomostów i przystani;
 - 5) wymiar podany w metrach;
 - 6) określenie przeznaczenia terenów, zgodnie z §5.
2. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujące elementy będące ustaleniami obowiązującymi na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) miejsce lokalizacji stanowiska archeologicznego wraz z numerem ewidencyjnym;
 - 2) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
 - 3) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat.
3. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujący element informacyjny niebędący ustaleniem planu miejscowego: granice obrębów ewidencyjnych.

§5

Ustala się następujące przeznaczenia:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem **MNW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług turystyki, oznaczony symbolem **MNW-UT**;
- 3) teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług handlu lub usług gastronomii, oznaczony symbolem **ML-UH-UG**;
- 4) teren usług handlu lub usług turystyki lub usług gastronomii, oznaczony symbolem **UH-UT-UG**;
- 5) teren usług handlu lub usług gastronomii lub usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **UH-UG-US**;
- 6) teren usług turystyki, oznaczony symbolem **UT**;
- 7) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **US**;
- 8) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego lub plaży, oznaczony symbolem **UB-ZB**;
- 9) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;
- 10) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**;
- 11) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **KR**;
- 12) teren obsługi komunikacji, oznaczony symbolem **KO**;
- 13) teren elektroenergetyki lub kanalizacji, oznaczony symbolem **IE-IK**;
- 14) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem **RZM**;
- 15) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem **WS**;
- 16) teren lasu, oznaczony symbolem **L**;
- 17) teren zieleni, oznaczony symbolem **Z**;
- 18) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP**.

§6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) istniejąca zabudowa może podlegać rozbudowie, nadbudowie, przebudowie i odbudowie łącznie ze zmianą sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem i ustaleniami określonymi w planie miejscowym;
- 2) w granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub rewaloryzacji w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w §18 – §36.

§7

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem **MNW** należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem **MNW-UT** należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami **UT**, **US** należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem **RZM** należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową;

- 2) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego;
- 3) na terenie objętym planem miejscowym mogą występować niezainwentaryzowane podziemne systemy melioracyjne w związku z tym:
 - a) ustala się zapewnienie spójnego systemu gospodarki wodno-gruntowej,
 - b) ustala się zabezpieczenie istniejących systemów melioracyjnych przed dewastacją,
 - c) w przypadku wystąpienia kolizji należy system melioracyjny przebudować w sposób zapewniający jego prawidłowe działanie z zachowaniem wymogów przewidzianych w przepisach odrębnych;
- 4) na terenie oznaczonym symbolem 1RZM, ustala się maksymalną obsadę budynku inwentarskiego – poniżej 40 DJP;
- 5) teren objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego;
- 6) na terenie objętym planem miejscowym, o którym mowa w pkt 5 obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody, w tym:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych,
 - c) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
 - d) zakaz likwidacji obszarów wodno-błotnych,
 - e) zakaz lokalizowania 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 Elckiego;
- 7) przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów i ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§8

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu: zawarto w ustaleniach szczegółowych.

§9

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym zlokalizowane są stanowiska archeologiczne nr: 11, 33 (AZP 23-79);
- 2) na obszarze stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 1, zastosowanie mają przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków;
- 3) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy lub prowadzenia robót budowlanych w istniejących budynkach, zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

§10

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) do przestrzeni publicznych zalicza się:
 - a) tereny oznaczone symbolami US, UB-ZB, KDL, KDD, KO, WS,
 - b) realizowane na terenie oznaczonym symbolem WS urządzenia wodne: mola, pomosty, przystanie;
- 2) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

zawarto poprzez ustalenie szczegółowych zasad dla terenów oznaczonych symbolami US, UB-ZB, KDL, KDD, KO, WS;

- 3) nakazuje się dostosowanie budynków i zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

§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 Elckiego;
- 2) na obszarze wymienionym w pkt 1 obowiązują ustalenia §7;
- 3) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat – obowiązują przepisy odrębne;
- 4) na obszarze wymienionym w pkt 3 obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji nowej zabudowy oraz rozbudowy istniejącej zabudowy w zasięgu wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 10 lat,
 - b) budowa budynków bez podpiwniczenia,
 - c) zastosowanie izolacji przeciwwodnych i przeciwwilgociowych do fundamentów i podłóg budynków;
- 5) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat – obowiązują przepisy odrębne;
- 6) na obszarze wymienionym w pkt 5 obowiązuje:
 - a) wyniesienie poziomu parteru obiektów kubaturowych minimum 0,3 m powyżej maksymalnej rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat,
 - b) budowa budynków bez podpiwniczenia,
 - c) zastosowanie izolacji przeciwwodnych i przeciwwilgociowych do fundamentów i podłóg budynków;
- 7) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny górnicze ani obszary osuwania się mas ziemnych;
- 8) w 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) w planie miejscowym nie wyznacza się obszarów do objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości;
- 2) w przypadku wszczęcia procedury scalenia i podziału nieruchomości na podstawie ustawy o

gospodarce nieruchomościami, ustala się następujące zasady:

- a) dla terenów oznaczonych symbolami 1MNW, 1MNW-UT:
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 1000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 45^\circ$,
- b) dla terenu oznaczonego symbolem 1ML-UH-UG:
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 1 500 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 15,0 m,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 45^\circ$,
- c) dla terenu oznaczonego symbolem 1UH-UT-UG:
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 1 800 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 45^\circ$,
- d) dla terenu oznaczonego symbolem 1UH-UG-US:
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 700 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 45^\circ$,
- e) dla terenów oznaczonych symbolami 1UT, 1UB-ZB:
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 8 000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 40,0 m,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 45^\circ$,
- f) dla terenu oznaczonego symbolem 2UT:
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 3 000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 30,0 m,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 45^\circ$,
- g) dla terenu oznaczonego symbolem 1US:
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 2 000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 45^\circ$.

§14

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, w szczególności dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych;

- 2) sieci, obiekty budowlane i urządzenia, o których mowa w pkt 1, należy lokalizować w granicach terenów oznaczonych symbolami KDL, KDD, KR, KO, IE-IK, 4ZP, 5ZP oraz pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny a wyznaczonymi w części graficznej planu miejscowego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 3) zasady określone w pkt 2 nie dotyczą przyłączy oraz elementów bezpośrednio związanych z funkcjonowaniem obiektów budowlanych na działce budowlanej;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolami 4ZP, 5ZP zasady określone w pkt 2 dotyczą wyłącznie sieci infrastruktury technicznej i związanych z nimi budowli i urządzeń - stanowiących inwestycje celu publicznego;
- 5) istniejące sieci infrastruktury technicznej i związane z nimi budowle i urządzenia mogą podlegać rozbiórce, przebudowie i rozbudowie zgodnie z ustaleniami określonymi w planie miejscowym;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę:
 - z sieci wodociągowej,
 - dopuszcza się realizację ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) odprowadzenie ścieków: do sieci kanalizacyjnej,
 - c) wody opadowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) telekomunikacja: poprzez kablową sieć telekomunikacyjną oraz rozwój łączności bezprzewodowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zaopatrzenie w ciepło: ze źródeł indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zaopatrzenie w gaz:
 - z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - ze zbiorników indywidualnych;
- 7) ochrona przeciwpożarowa: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 8) gromadzenie odpadów oraz ich wywóz, należy wykonywać zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi odpadów oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 9) obsługa komunikacyjna: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 10) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem MNW: minimum 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem MNW-UT:
 - minimum 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - minimum 1 miejsce do parkowania na 5 miejsc noclegowych,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem ML-UH-UG:
 - minimum 1 miejsce do parkowania na 1 budynek rekreacji indywidualnej,
 - minimum 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego,
 - minimum 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni sprzedaży obiektu handlowego,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem UH-UT-UG:
 - minimum 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego,
 - minimum 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni sprzedaży obiektu

- handlowego,
- minimum 1 miejsce do parkowania na 5 miejsc noclegowych,
- e) dla terenu oznaczonego symbolem UH-UG-US:
- minimum 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego,
 - minimum 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni sprzedaży obiektu handlowego,
- f) dla terenu oznaczonego symbolem UT: minimum 1 miejsce do parkowania na 5 miejsc noclegowych,
- g) dla terenu oznaczonego symbolem US: minimum 0,2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego,
- h) dla terenu oznaczonego symbolem UB-ZB: minimum 25 miejsc do parkowania,
- i) dla terenu oznaczonego symbolem RZM: minimum 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej,
- j) wynikające z obliczeń ułamki miejsce do parkowania zaokrągla się w górę do liczby całkowitej,
- k) miejsca do parkowania należy realizować na terenie własnej działki budowlanej,
- l) za miejsce do parkowania należy rozumieć również miejsce w garażu i na jego podjeździe;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla terenów oznaczonych symbolami MNW-UT, ML-UH-UG, UH-UT-UG, UH-UG-US, UT, US, UB-ZB:
- a) 1 miejsce, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6-15,
 - b) 2 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16-40,
 - c) 3 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41-100,
 - d) 4% ogólnej liczby miejsc, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100.

§15

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

- 1) ustala się zakaz zabudowy na terenach oznaczonych symbolami 1Z, 1ZP, 2ZP, 3ZP;
- 2) ustala się zakaz zabudowy na terenach oznaczonych symbolami 4ZP, 5ZP, z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej i związanych z nimi budowli i urządzeń - stanowiących inwestycje celu publicznego.

§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

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się w wysokości:

- 1) 30% - dla terenów oznaczonych symbolami MNW, MNW-UT, ML-UH-UG, UH-UT-UG, UH-UG-US, UT, RZM;
- 2) 1% - dla terenów oznaczonych symbolami US, UB-ZB, KDL, KDD, KR, KO, IE-İK, WS, L, Z, ZP.

ROZDZIAŁ 2. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§18

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1MNW** (pow. ok. 0,2399 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych, wiat, altan;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych: dwie,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: jedna,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: 11,0 m,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: 6,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: 6,0 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°, główne połacie dachu symetryczne,
 - pokrycie dachów dachówką, materiałem dachówko podobnym lub blachą w kolorze ceglastej czerwieni, brązowym, szarym lub czarnym;
- 4) 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: 30%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1 000 m²,
 - g) miejsca do parkowania zgodnie z §14;
- 5) obsługa komunikacyjna: poprzez drogę oznaczoną symbolem 1KDL;
- 6) teren zlokalizowany jest w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego – obowiązują zasady określone w §7;
- 7) teren zlokalizowany jest częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat – obowiązują zasady określone w §12;
- 8) teren zlokalizowany jest częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat – obowiązują zasady określone w §12.

§19

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1MNW-UT** (pow. ok. 0,3537 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług turystyki;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych, wiat, altan;
- 3) dopuszcza się realizację wyłącznie usług nieuciążliwych;

- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno-usługowych: dwie,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: jedna,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno-usługowych: 11,0 m,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: 6,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: 6,0 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°, główne połacie dachu symetryczne,
 - pokrycie dachów dachówką, materiałem dachówko podobnym lub blachą w kolorze ceglastej czerwieni, brązowym, szarym lub czarnym;
- 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: 30%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1 000 m²,
 - g) miejsca do parkowania zgodnie z §14;
- 6) obsługa komunikacyjna: poprzez drogę oznaczoną symbolem 1KDL;
- 7) teren zlokalizowany jest w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego – obowiązują zasady określone w §7;
- 8) teren zlokalizowany jest częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat – obowiązują zasady określone w §12;
- 9) teren zlokalizowany jest częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat – obowiązują zasady określone w §12.

§20

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1ML-UH-UG (pow. ok. 0,3025 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług handlu lub usług gastronomii;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
 - a) obiektów handlowych i gastronomicznych,
 - b) budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych, wiat, altan;
- 3) dopuszcza się realizację wyłącznie usług nieuciążliwych;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku rekreacji indywidualnej: 70 m²,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków rekreacji indywidualnej: dwie,
 - dla obiektów handlowych i gastronomicznych: jedna,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: jedna,

- c) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków rekreacji indywidualnej: 7,0 m,
 - dla obiektów handlowych i gastronomicznych: 7,0 m,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: 6,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: 6,0 m,
- d) dopuszcza się podpiwniczenie budynku,
- e) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°– 45°, główne połacie dachu symetryczne,
 - dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,
 - pokrycie dachów dachówką, materiałem dachówko podobnym lub blachą w kolorze ceglastej czerwieni, brązowym, szarym lub czarnym,
 - tiret trzecie nie dotyczy dachów płaskich;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,02,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1 500 m²,
 - g) miejsca do parkowania zgodnie z §14;
- 6) obsługa komunikacyjna: poprzez drogę oznaczoną symbolem 1KDD;
- 7) teren zlokalizowany jest w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Łęckiego – obowiązują zasady określone w §7.

§21

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1UH-UT-UG** (pow. ok. 0,4002 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług handlu lub usług turystyki lub usług gastronomii;
- 2) w ramach przeznaczenia dopuszcza się realizację:
 - a) boisk, placów zabaw, basenów i innych obiektów związanych z funkcjonowaniem usług turystyki,
 - b) obiektów handlowych i gastronomicznych;
- 3) dopuszcza się realizację wyłącznie usług nieuciążliwych;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: dwie,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
 - c) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°– 45°, główne połacie dachu symetryczne,
 - dopuszcza się dachy płaskie,
 - pokrycie dachów dachówką, materiałem dachówko podobnym lub blachą w kolorze ceglastej czerwieni, brązowym, szarym lub czarnym,
 - tiret trzecie nie dotyczy dachów płaskich;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4,

- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1 800 m²,
 - g) miejsca do parkowania zgodnie z §14;
- 6) obsługa komunikacyjna: poprzez drogę oznaczoną symbolem 1KDL;
 - 7) teren zlokalizowany jest w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego – obowiązują zasady określone w §7.

§22

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1UH-UG-US** (pow. ok. 0,0726 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług handlu lub usług gastronomii lub usług sportu i rekreacji;
- 2) w ramach przeznaczenia dopuszcza się realizację:
 - a) boisk, placów zabaw i innych obiektów związanych z funkcjonowaniem terenu sportu i rekreacji,
 - b) obiektów handlowych i gastronomicznych;
- 3) dopuszcza się realizację wyłącznie usług nieuciążliwych;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: jedna,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 7,0 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°, główne połacie dachu symetryczne,
 - dopuszcza się dachy płaskie,
 - pokrycie dachów dachówką, materiałem dachówko podobnym lub blachą w kolorze ceglastej czerwieni, brązowym, szarym lub czarnym,
 - tیره trzecie nie dotyczy dachów płaskich;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 700 m²,
 - g) miejsca do parkowania zgodnie z §14;
- 6) obsługa komunikacyjna: poprzez drogi oznaczone symbolami 1KDD, 1KR;
- 7) teren zlokalizowany jest w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego – obowiązują zasady określone w §7.

§23

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1UT** (pow. ok. 1,6022 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług turystyki;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych, wiat, altan;
- 3) dopuszcza się realizację wyłącznie usług nieuciążliwych;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków usług turystycznych: cztery,

- dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: jedna,
- b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków usług turystycznych: 16,0 m,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: 6,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: 6,0 m,
- c) dopuszcza się podpiwniczenie budynku,
- d) geometria dachów:
 - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°– 45°, główne połacie dachu symetryczne,
 - dopuszcza się dachy płaskie,
 - pokrycie dachów dachówką, materiałem dachówko podobnym lub blachą w kolorze ceglastej czerwieni, brązowym, szarym lub czarnym,
 - tیرet trzecie nie dotyczy dachów płaskich;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,02,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 2,0,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 8 000 m²,
 - g) miejsca do parkowania zgodnie z §14;
- 6) obsługa komunikacyjna: poprzez drogę oznaczoną symbolem 1KDD;
- 7) teren zlokalizowany jest w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego – obowiązują zasady określone w §7.

§24

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 2UT (pow. ok. 0,3331 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług turystyki;
- 2) w ramach przeznaczenia dopuszcza się realizację boisk, placów zabaw, wiat, altan oraz obiektów hotelarskich;
- 3) dopuszcza się realizację wyłącznie usług nieuciążliwych;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: trzy,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m,
 - c) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°– 45°, główne połacie dachu symetryczne,
 - pokrycie dachów dachówką, materiałem dachówko podobnym lub blachą w kolorze ceglastej czerwieni, brązowym, szarym lub czarnym;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,17,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 5,5%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 3 000 m²,
 - g) miejsca do parkowania zgodnie z §14;

- 6) obsługa komunikacyjna: poprzez drogę oznaczoną symbolem 1KDL;
- 7) teren zlokalizowany jest w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego – obowiązują zasady określone w §7.

§25

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1US (pow. ok. 0,3072 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług sportu i rekreacji;
- 2) w ramach przeznaczenia dopuszcza się realizację boisk, placów zabaw i innych obiektów związanych z funkcjonowaniem terenu sportu i rekreacji - stanowiących inwestycje celu publicznego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: jedna,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 7,0 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°, główne połacie dachu symetryczne,
 - dopuszcza się dachy płaskie,
 - pokrycie dachów dachówką, materiałem dachówko podobnym lub blachą w kolorze ceglastej czerwieni, brązowym, szarym lub czarnym,
 - tiret trzecie nie dotyczy dachów płaskich;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 2 000 m²,
 - g) miejsca do parkowania zgodnie z §14;
- 5) obsługa komunikacyjna: poprzez drogi oznaczone symbolami 1KDL, 1KDD, 3KDD;
- 6) teren zlokalizowany jest w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego – obowiązują zasady określone w §7.

§26

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1UB-ZB (pow. ok. 1,9075 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego lub plaży;
- 2) w ramach przeznaczenia dopuszcza się realizację:
 - a) obiektów budowlanych niezbędnych do pełnienia funkcji plaży, kąpieliska i przystani wraz z niezbędną do tego celu infrastrukturą, w ramach dostępu do wód publicznych oraz bazy ratownictwa wodnego,
 - b) w ramach obiektów wymienionych w lit. a, dopuszczalne obiekty stanowią budynki sanitarne dla korzystających z plaży, kąpieliska i przystani oraz budynki magazynowe i socjalne bazy ratownictwa wodnego o parametrach określonych w pkt 3;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: jedna,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 7,0 m,
 - c) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w

- przedziale 30°– 45°, główne połacie dachu symetryczne,
- dopuszcza się dachy płaskie,
 - pokrycie dachów dachówką, materiałem dachówko podobnym lub blachą w kolorze ceglastej czerwieni, brązowym, szarym lub czarnym,
 - taret trzecie nie dotyczy dachów płaskich;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 5%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 8 000 m²,
 - g) miejsca do parkowania zgodnie z §14;
- 5) obsługa komunikacyjna: poprzez drogę oznaczoną symbolem 1KDL;
- 6) teren zlokalizowany jest w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego – obowiązują zasady określone w §7;
- 7) teren zlokalizowany jest częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat – obowiązują zasady określone w §12;
- 8) teren zlokalizowany jest częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat – obowiązują zasady określone w §12.

§27

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1KDL** (pow. ok. 0,5092 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi lokalnej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 3) zasady zagospodarowania terenu: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym;
- 5) teren zlokalizowany jest w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego – obowiązują zasady określone w §7.

§28

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1KDD** (pow. ok. 0,1607 ha), **2KDD** (pow. ok. 0,0174 ha), **3KDD** (pow. ok. 0,0161 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi dojazdowej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 3) zasady zagospodarowania terenu: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla drogi oznaczonej symbolem 1KDD: 10,0 m wraz z poszerzeniami w miejscu włączenia do drogi 1KDL,
 - b) dla drogi oznaczonej symbolem 2KDD: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - c) dla drogi oznaczonej symbolem 3KDD: 6,0 m wraz z poszerzeniami w miejscu włączenia do drogi 1KDL oraz drogi zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym;
- 5) tereny zlokalizowane są w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego – obowiązują zasady określone w §7.

§29

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1KR** (pow. ok. 0,0296 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 7,0 m;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m wraz z poszerzeniami w miejscu włączenia do drogi 1KDD oraz drogi zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym;
- 4) teren zlokalizowany jest w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego – obowiązują zasady określone w §7.

§30

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1KO** (pow. ok. 0,0521 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren obsługi komunikacji;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację wiaty przystankowej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 3,5 m;
- 4) teren zlokalizowany jest w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego – obowiązują zasady określone w §7.

§31

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1IE-1K** (pow. ok. 0,0104 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren elektroenergetyki lub kanalizacji;
- 2) w ramach przeznaczenia dopuszcza się realizację:
 - a) stacji transformatorowej,
 - b) inwestycji infrastrukturalnych służących wykonywaniu zadań własnych w zakresie kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 7,0 m;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje zakaz lokalizowania budynków,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 5) obsługa komunikacyjna: poprzez drogi oznaczone symbolami 1KDL, 3KDD;
- 6) teren zlokalizowany jest w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego – obowiązują zasady określone w §7.

§32

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1RZM** (pow. ok. 1,7873 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy zagrodowej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych, inwentarskich, wiat, altan;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej: dwie,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych, inwentarskich: jedna,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej: 11,0 m,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych, inwentarskich: 6,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: 6,0 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°, główne połacie dachu symetryczne,
 - pokrycie dachów dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze ceglastej czerwieni, brązowym, szarym lub czarnym;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,005,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%,
 - f) miejsca do parkowania zgodnie z §14;
- 5) obsługa komunikacyjna: poprzez drogę oznaczoną symbolem 1KDL;
- 6) teren zlokalizowany jest w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego – obowiązują zasady określone w §7;
- 7) teren zlokalizowany jest częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat – obowiązują zasady określone w §12;
- 8) teren zlokalizowany jest częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat – obowiązują zasady określone w §12.

§33

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1WS** (pow. ok. 1,3808 ha):

- 1) przeznaczenie – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) dopuszcza się realizację:
 - a) mol, pomostów, przystani – rozumianych jako urządzenia wodne w myśl przepisów prawa wodnego, będące urządzeniami ogólnodostępnymi, stanowiącymi przestrzeń publiczną,
 - b) innych obiektów budowlanych i urządzeń wodnych dopuszczonych przepisami prawa wodnego niezbędnych do funkcjonowania terenu;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy mol, pomostów i przystani: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 4) pozostałe zasady zagospodarowania: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obsługa komunikacyjna: poprzez tereny oznaczone symbolami 1UB-ZB, 4ZP;
- 6) teren zlokalizowany jest w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego – obowiązują zasady określone w §7;
- 7) teren zlokalizowany jest częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat – obowiązują zasady określone w §12;
- 8) teren zlokalizowany jest częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat – obowiązują zasady określone w §12.

§34

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1L** (pow. ok. 0,1046 ha), **2L** (pow. ok. 0,0284 ha), **3L** (pow. ok. 0,1072 ha), **4L** (pow. ok. 0,1756 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren lasu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 7,0 m;

- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje zakaz lokalizowania budynków,
 - b) pozostałe zasady zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym ustawą o lasach;
- 4) obsługa komunikacyjna:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem 1L: poprzez teren oznaczony symbolem 2UT,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem 2L: poprzez tereny oznaczone symbolami 2UT, 1ZP,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami 3L, 4L: poprzez teren oznaczony symbolem 1RZM;
- 5) tereny zlokalizowane są w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego – obowiązują zasady określone w §7;
- 6) tereny oznaczone symbolami 3L, 4L zlokalizowane są częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat – obowiązują zasady określone w §12.

§35

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1Z** (pow. ok. 1,1631 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni;
- 2) obowiązuje zakaz zabudowy;
- 3) obsługa komunikacyjna: poprzez tereny oznaczone symbolami 1MNW, 1MNW-UT;
- 4) teren zlokalizowany jest w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego – obowiązują zasady określone w §7;
- 5) teren zlokalizowany jest częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat – obowiązują zasady określone w §12;
- 6) teren zlokalizowany jest częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat – obowiązują zasady określone w §12.

§36

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1ZP** (pow. ok. 1,0770 ha), **2ZP** (pow. ok. 0,5594 ha), **3ZP** (pow. ok. 0,3416 ha), **4ZP** (pow. ok. 0,2681 ha), **5ZP** (pow. ok. 0,0794 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej;
- 2) tereny zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych, które objęte są ochroną na podstawie przepisów odrębnych dotyczących obszaru chronionego krajobrazu;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami 4ZP, 5ZP: 7,0 m;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami 4ZP, 5ZP obowiązuje zakaz zabudowy, z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej i związanych z nimi budowli i urządzeń - stanowiących inwestycje celu publicznego,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP obowiązuje zakaz zabudowy,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów oznaczonych symbolami 4ZP, 5ZP: 90%;
- 5) obsługa komunikacyjna:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem 1ZP: poprzez teren oznaczony symbolem 2UT,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem 2ZP: poprzez teren oznaczony symbolem 1MNW-UT,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem 3ZP: poprzez teren oznaczony symbolem 1RZM,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem 4ZP: poprzez drogę oznaczoną symbolem 1KDL,
 - e) dla terenu oznaczonego symbolem 5ZP: poprzez drogi oznaczone symbolami 1KDL, 1KDD;

- 6) tereny zlokalizowane są w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego – obowiązują zasady określone w §7;
- 7) tereny oznaczone symbolami 1ZP, 2ZP, 4ZP zlokalizowane są częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat – obowiązują zasady określone w §12;
- 8) tereny oznaczone symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP zlokalizowane są częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat – obowiązują zasady określone w §12.

ROZDZIAŁ 3. PRZEPISY KOŃCOWE

§37

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ełk.

§38

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Z up. WÓJTA
ZASTĘPCA WÓJTA
GMINY EŁK**
Bożena Wołyńiec

Pod względem prawnym
uwag nie wnoszę
RADCA PRAWNY
Magda Włodkowska

Signed by /
Podpisano przez:
Magda Włodkowska

Date / Data: 2026-
03-15 19:13

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr
Rady Gminy Elk
z dnia r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Elk, w obrębie Szeligi - Buczki, zwanego „Szeligi – Buczki – Plaża gminna”

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.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 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.) Rada Gminy Elk postanawia, co następuje:

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Elk, w obrębie Szeligi - Buczki, zwanego „Szeligi – Buczki – Plaża gminna” został **wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22 kwietnia 2025 r. do 13 maja 2025 r.** Zgodnie z terminem, określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy, termin składania uwag upłynął **28 maja 2025 r.** Wpłynęły dwa pisma, z których wyszczególniono jedenaście uwag. Wójt uwzględnił jedną z nich. Pozostałe uwagi (10) nie zostały uwzględnione przez Wójta.
2. Projekt **został wyłożony ponownie do publicznego wglądu w dniach od 26 stycznia 2026 r. do 16 lutego 2026 r.** Zgodnie z terminem, określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy, termin składania uwag upłynął **2 marca 2026 r.** Wpłynęło jedno pismo, z którego wyszczególniono cztery uwagi. Uwagi nie zostały uwzględnione przez Wójta.
3. Tabela nr 1 stanowi Rozstrzygnięcie Rady Gminy Elk w sprawie rozpatrzenia uwag, nieuwzględnionych przez Wójta, złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Elk, w obrębie Szeligi - Buczki, zwanego „Szeligi – Buczki – Plaża gminna”.

Tabela nr 1

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY EŁK W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG ZŁOŻONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W GMINIE EŁK, W OBRĘBIE SZELIGI - BUCZKI, ZWANEGO „SZELIGI – BUCZKI – PLAŻA GMINNA”

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko, imię i adres wnoszącego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której uwaga dotyczy	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Ełk w sprawie		Uwagi/ Uzasadnienie
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
I wyłożenie w dniach od 22 kwietnia 2025 r. do 13 maja 2025 r. Termin na składanie uwag do 28 maja 2025 r.								
1.	28.05.2025 r.	Ochrona danych osobowych	Uwaga nr 1: Wnosi o zmianę przeznaczenia z terenu zieleni urządzonej (ZZP) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług turystyki (1MNW-UT) w całości lub z pominięciem obszarów błotnych. W piśmie informuje, że na przedmiotowym terenie występuje legalny budynek. Na potwierdzenie powyższego do pisma dołączono Decyzję Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Ełku z dnia 24.03.2025 r. znak: PINB.514.06.29.2024.	Obszar położony w granicach planu miejscowego	ZP – teren zieleni urządzonej			Władztwo planistyczne leży w kompetencjach gminy. Należy zaznaczyć, że w momencie przystąpienia do prac nad projektem planu miejscowego istniejący budynek został wybudowany bez uzyskania stosownych decyzji administracyjnych. W związku z powyższym pozyskana decyzja regulująca status prawny budynku, nie stanowi argumentu do przeznaczenia terenu, położonego w bezpośrednim sąsiedztwie jeziora, pod zabudowę mieszkaniową lub usługową. Byłoby to niezgodne z polityką przestrzenną gminy. Nadmienić należy, że zgodnie z §6 pkt 1 projektu planu miejscowego ustalono, że: <i>istniejąca zabudowa może podlegać rozbudowie, nadbudowie, przebudowie i odbudowie łącznie ze zmianą sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem i ustaleniami określonymi w planie miejscowym.</i>

	-		<p>Uwaga nr 2:</p> <p>Wnosi o uzupełnienie zapisów dotyczących obszarów szczególnego zagrożenia powodzią o nakaz uzgodnienia projektu planu budowlanego z odpowiednim organem w przypadku zmiany ich granic. Uwagę uzasadnia regularną aktualizacją (co 6 lat) granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.</p>	<p>Obszar położony w granicach planu miejscowego</p>			<p>Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią są obowiązkowym elementem planu miejscowego. W ich zakresie projekt planu miejscowego jest uzgadniany z dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie. W trakcie procedury uzyskano ww. uzgodnienie, a wskazany w uwadze nakaz wykracza poza kompetencje władztwa planistycznego. Procedurę dotyczącą projektu budowlanego regulują przepisy odrębne.</p>
2.	- -	- -	<p>Uwaga nr 3:</p> <p>Wnosi o dodanie do ustalenia zawartego w §7 pkt 6 lit. a: <i>zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zapisu: <i>zakaz ten nie dotyczy inwestycji celu publicznego.</i></i></p>	<p>Obszar położony w granicach planu miejscowego</p>	<p>§7 pkt 6 lit. a</p> <p>na terenie objętym planem miejscowym, o którym mowa w pkt 5 obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody, w tym: a) <i>zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.</i></p>		<p>Obszar objęty planem miejscowym położony jest w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Etckiego. W związku z powyższym na obszarze obowiązują zakazy wynikające z Uchwały Nr VIII/126/11 Sejmiku Województwa Warmińsko - Mazurskiego z dnia 24 maja 2011 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Etckiego (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 24 maja 2011 r. Nr 74 Poz. 1295) zmienionej Uchwałą Nr XXXVIII/754/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 maja 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z dnia 24 czerwca 2014 r. Poz. 2257), w tym przedmiotowy <i>zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Jednocześnie od ww. zakazów obowiązują wyjątki, o których mowa w §7 pkt 6 uchwały projektowanego planu miejscowego.</i></p>
3.	28.05.2025 r.	Ochrona danych osobowych					

								w tym odstępowo dotyczące inwestycji celu publicznego.
			Uwaga nr 4:					Uwaga niezgodna z polityką przestrzenną gminy. W wyniku ponownej analizy ustatk planu miejscowego stwierdzono, że zasadnym jest ograniczenie przeznaczenia terenu do usług turystyki (UT) oraz częściowa korekta wskaźników, co ograniczy ryzyko zagospodarowania terenu w sposób niezgodny z oczekiwaniami gminy, a tym samym ograniczy negatywny wpływ na otoczenie jeziora Selmęt Wielki.
4.	- -	- -	Wnosi o zmianę przeznaczenia z terenu usług turystyki lub usług sportu i rekreacji (UT-US) na teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub usług edukacji (1UT-US-UE) oraz rozszerzenie zapisu zawartego w §24 pkt 2: w ramach przeznaczenia dopuszcza się realizację boisk, placów zabaw, wiat, altan oraz obiektów hotelarskich, o dopuszczenie również innych obiektów związanych z funkcjonowaniem terenu sportu i rekreacji, usług edukacji oraz usług turystyki w tym obiektów hotelarskich.	Obszar położony w granicach planu miejscowego	UT-US – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji §24 pkt 2 2) w ramach przeznaczenia dopuszcza się realizację boisk, placów zabaw, wiat, altan oraz obiektów hotelarskich:			Uwaga niezgodna z polityką przestrzenną gminy, której jednym z priorytetów jest ograniczenie negatywnego wpływu na otoczenie jeziora Selmęt Wielki oraz zachowanie jego walorów krajoobrazowych. W związku z powyższym na przedmiotowym terenie konieczne jest zachowanie maksymalnej wysokości zabudowy zbliżonej do tej ustalonej na terenach sąsiednich (11,0 m).
5.	- -	- -	Uwaga nr 5: Wnosi o zmianę zapisu zawartego w §24 pkt 4 lit. b (teren 1UT-US) dotyczącego maksymalnej wysokości zabudowy – zmiana z 12,0 m na 14,0 m.	Obszar położony w granicach planu miejscowego	UT-US – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji §24 pkt 4 lit. b zasady kształtowania zabudowy: (...) b) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m,			

			<p>Uwaga nr 6: Wnosi o zmianę zapisu zawartego w §24 pkt 4 lit. c (teren I UT-US) dotyczącego geometrii i pokrycia dachów – dopuszczenie dachów płaskich oraz zmianą kąta nachylenia głównych połaci dachowych, usłalonego w przedziale 30° – 45°, na przedział 20° – 45°.</p>	<p>Obszar położony w granicach planu miejscowego</p>	<p>UT-US – teren usług turystyki i lub usług sportu i rekreacji</p> <p>§24 pkt 4 lit. c</p> <p>zasady kształtowania zabudowy: (...)</p> <p>c) geometria i pokrycie dachów: - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30° – 45°, główne połacie dachu symetryczne, - pokrycie dachów dachówką, materiałem dachówko podobnym lub blachą w kolorze ceglastej czerwieni, brązowym, szarym lub czarnym.</p>		<p>Uwaga niezgodna z polityką przestrzenną gminy. W celu zachowania spójności na całym obszarze objętym granicami planu miejscowego należy dla dachów dwuspadowych i wielospadowych utrzymać kąty nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30° – 45°, analogicznie do przedziału usłalonego dla innych terenów w granicach planu miejscowego.</p>
7.	- -	- -	<p>Uwaga nr 7: Wnosi o zmianę zapisu zawartego w §24 pkt 5 lit. d (teren I UT-US), dotyczącego maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – zmiana z 5,5% na 30%.</p>	<p>Obszar położony w granicach planu miejscowego</p>	<p>UT-US – teren usług turystyki i lub usług sportu i rekreacji</p> <p>§24 pkt 5 lit. d</p> <p>zasady zagospodarowania terenu: (...)</p> <p>d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 5,5%.</p>		<p>Uwaga niezgodna z polityką przestrzenną gminy. W wyniku ponownej analizy ustaleń planu miejscowego stwierdzono, że zasadnym jest ograniczenie przeznaczenie terenu do usług turystyki (UT) oraz częściowa korekta wskaźników, co ograniczy ryzyko zagospodarowania terenu w sposób niezgodny z oczekiwaniami gminy, a tym samym ograniczy negatywny wpływ na otoczenie jeziora Selmeń Wielki. W ramach przedmiotowego przeznaczenia mogą być realizowane boiska, place zabaw, wiaty, altany oraz</p>

							<p>obiekty hotelarskie. W związku z powyższym uznano za wystarczające określenie udziału powierzchni zabudowa w wysokości 5,59%.</p>
							<p>Uwaga niezgodna z polityką przestrzenną gminy, której jednym z priorytetów jest ograniczenie negatywnego wpływu na otoczenie jeziora Selmeń Wielki oraz zachowanie jego walorów krajobrazowych. W związku z powyższym w sąsiedztwie przedmiotowego jeziora należy zachować jak największy terenów zielonych. W wyniku ponownej analizy ustaleń planu miejscowego stwierdzono, że zasadnym jest ograniczenie przeznaczenie terenu do usług turystyki (UT) oraz częściowa korekta wskaźników, co ograniczy ryzyko zagospodarowania terenu w sposób niezgodny z oczekiwaniami gminy, a tym samym ograniczy negatywny wpływ na otoczenie jeziora Selmeń Wielki. W ramach przedmiotowego przeznaczenia mogą być realizowane boiska, place zabaw, wiaty, altany oraz obiekty hotelarskie. W związku z powyższym uznano za wystarczające określenie udziału powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 70%.</p>
8.	- -	- -	<p>Uwaga nr 8:</p> <p>Wnosi o zmianę zapisu zawartego w §24 pkt 5 lit. e (teren IUT-US) dotyczącego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – zmiana z 70% na 50%.</p>	<p>Obszar położony w granicach planu miejscowego</p>	<p>UT-US – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji</p> <p>§24 pkt 5 lit. e</p> <p>zasady zagospodarowania terenu: (...)</p> <p>e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,</p>		
9.	- -	- -	<p>Uwaga nr 9:</p> <p>Wnosi o zmianę przeznaczenia na cele nieleśne gruntów leśnych przeznaczonych w projektowanym planie</p>	<p>Obszar położony w granicach planu miejscowego</p>	<p>L – teren lasu</p>		<p>Ze względu na położenie obszaru objętego planem miejscowym w Obszarze Chronionego Krajobrazu Jeziora Selmeń Wielkiego, w sąsiedztwie jeziora Selmeń Wielki, w celu zachowania unikalnego charakteru obszaru zasadnym jest utrzymanie na przedmiotowych</p>

								gruntach leśnych przeznaczenia pod teren lasu (L).
								Projekt planu miejscowego w wersji uwzględniającej wskazane w uwadze odstępstwo został przekazany do uzgodnienia przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie, który odnowił uzgodnienia przedmiotowej wersji projektu, co przedstawił pismem z dnia 7 listopada 2024 r., znak: WSTL.610.53.2024.AMK.2. W związku z powyższym projekt planu miejscowego skorygowano m. in. poprzez wskazanie na terenie usług turystyki lub usług sportu i rekreacji (1UT-US) zakazu budowy nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych.
10.	- -	- -	Obszar położony w granicach planu miejscowego					
		Uwaga nr 10: Wnosi o usunięcie wyznaczonego w części graficznej zakazu budowy nowych obiektów budowlanych wynikających z aktów prawa miejscowego dotyczących ochrony przyrody (związany z pasem szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych), ze względu na występującą na działce 48/1, obr. Szczyg-Buczki, wieloletnią zabudowę. W piśmie odnosi się do odstępstwa od ww. zakazu, zawartego w przepisach dotyczących Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego, zgodnie z którym zakaz nie dotyczy m. in. budowy nowych oraz odbudowy, nadbudowy i rozbudowy obiektów budowlanych w granicach zabudowanej budynkiem działki budowlanej (...).						
II wyłożenie w dniach od 26 stycznia 2026 r. do 16 lutego 2026 r. Termin na składanie uwag do 2 marca 2026 r.								
11.	3.02.2026 r.	Ochrona danych osobowych	Uwaga nr 1:	Obszar położony w granicach	MNW-UT – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej			Budynki zlokalizowany na terenie oznaczonym symbolem 22P został wzniesiony bez uzyskania wymaganych

	(uwaga - zgłoszona podczas dyskusji publicznej - odnotowana w protokole)		Postuluje o wykreślenie z §6 pkt 1 Uchwały fragmentu: „zgodnie z przeznaczeniem i ustaleniami określonymi w planie miejscowym”.	planu miejscowego	wolnostojącej lub usług turystyki ZP – teren zieleni urządzonej				decyzji administracyjnych. Jednak w trakcie procedury sporządzania planu miejscowego wykazano, że uzyskano decyzję regulującą status prawny tego obiektu.
			Jednocześnie wnosi alternatywnie o doprecyzowanie, że powyższy zapis nie dotyczy budynków zlokalizowanych na terenach oznaczonym symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, dla których w planie miejscowym ustalono zakaz zabudowy.		§6 pkt 1 istniejąca zabudowa może podlegać rozbudowie, nadbudowie, przebudowie i odbudowie łącznie ze zmianą sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem i ustaleniami określonymi w planie miejscowym;				Należy podkreślić, że wydanie przedmiotowej decyzji nie zobowiązuje gminy do dostosowania przeznaczenia terenu do aktualnego sposobu użytkowania budynku znajdującego się w jego granicach. Władztwo planistyczne pozostaje bowiem w kompetencjach gminy, która – realizując politykę przestrzenną – kieruje się m.in. potrzebą ograniczenia negatywnego oddziaływania na otoczenie jeziora Selmęt Wielki oraz ochroną jego walorów krajobrazowych.
									Korekta zapisu zawartego w §6 pkt 1 Uchwały nie umożliwiłaby rozbudowy istniejącego budynku zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem 2ZP, bowiem zagospodarowanie terenu musi być zgodne z określonym w planie miejscowym przeznaczeniem oraz określonymi ustaleniami, nie tylko ogólnymi, ale również szczegółowymi (§36 Uchwały). Dla terenu oznaczonego symbolem 2ZP, w przywołanych ustaleniach szczegółowych, ustalono zakaz lokalizowania zabudowy, co jest zgodne z polityką przestrzenną gminy.
12.	- -	- -	Uwaga nr 2: Wnosi o uzupełnienie §36 pkt 4 Uchwały o zapis dopuszczający rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i odbudowę istniejącej zabudowy	Obszar położony w granicach planu miejscowego	MNW-UT – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług turystyki				Władztwo planistyczne leży w kompetencjach gminy, której jednym z priorytetów jest ograniczenie negatywnego wpływu na otoczenie jeziora Selmęt Wielki oraz zachowanie jego walorów krajobrazowych.

			zlokalizowanej na terenach oznaczonych symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP – zgodnie z przepisami odrębnymi.					Należy zaznaczyć, że tereny położone są w bezpośrednim sąsiedztwie linii brzegowej wskazanego jeziora, przy czym obszary oznaczone symbolami 1ZP i 2ZP bezpośrednio do niej przylegają. Na terenach oznaczonych symbolami 1ZP, 2ZP oraz 3ZP – zgodnie z ustalonym przeznaczeniem oraz obowiązującym zakazem zabudowy – dopuszcza się wyłącznie realizację robót budowlanych niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę, w szczególności takich jak przebudowa obiektu w jego dotychczasowym kształcie i gabarytach.
			Uwaga nr 3: Proponuje zmianę ustalenia zawartego w §36 pkt 4 lit. b Uchwały: dla terenów oznaczonych symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP obowiązuje zakaz zabudowy, na ustalenie: dla terenów oznaczonych symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP					Dopuszczenie na wskazanych terenach robót budowlanych wykraczających poza ww. dotychczasowy kształt i gabaryty obiektu, a więc wymagających pozwolenia na budowę, prowadziłoby do zwiększenia intensywności zagospodarowania na terenach szczególnie cennych przyrodniczo. Pozostawiało to w sprzeczności z przyjętymi kierunkami polityki przestrzennej gminy oraz z celem ochrony walorów krajobrazowych strefy przybrzeżnej jeziora.
13.	- -	- -		<p>ZP – teren zieleni urządzonej</p> <p>§36 pkt 4 zasady zagospodarowania terenu: a) dla terenów oznaczonych symbolami 4ZP, 5ZP obowiązuje zakaz zabudowy, z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej i związanych z nimi budowli i urządzeń - stanowiących inwestycje celu publicznego, b) dla terenów oznaczonych symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP obowiązuje zakaz zabudowy, c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów oznaczonych symbolami 4ZP, 5ZP: 90%;</p>	<p>MNW-UT – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług turystyki</p> <p>ZP – teren zieleni urządzonej</p> <p>§36 pkt 4 lit. b</p>			<p>Władztwo planistyczne leży w kompetencjach gminy, której jednym z priorytetów jest ograniczenie negatywnego wpływu na otoczenie jeziora Selmeł Wielki oraz zachowanie jego walorów krajobrazowych.</p> <p>Należy zaznaczyć, że zgodnie z art. 35 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „W ramach wykorzystywania terenów w sposób</p>

							szczególnego zagrożenia powodzią na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat oraz granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat. Uwarunkowania te w sposób jednoznaczny przemawiają za ograniczeniem możliwości lokalizowania nowej zabudowy na tym obszarze, analogicznie jak ma to miejsce w przypadku terenów oznaczonych symbolami LZ oraz 3ZP.
							Mając na uwadze powyższe okoliczności, a także wysoką wartość przyrodniczą terenu LZP, ewentualna zmiana jego przeznaczenia pozostawałaby w sprzeczności z zasadami racjonalnej polityki przestrzennej gminy oraz przyjętym kierunkiem ochrony terenów cennych przyrodniczo.
15.	- -	- -	Uwaga nr 5: Postuluje o wykreślenie z §6 pkt 1 Uchwały fragmentu: „zgodnie z przeznaczeniem i ustaleniami określonymi w planie miejscowym”. W obecnym brzmieniu – zdaniem autora uwagi – zapis ten może prowadzić do niejednoznaczności interpretacyjnych oraz uniemożliwienia rozbudowę budynków zlokalizowanych na terenach przeznaczonych pod tereny zieleni urządzonej (ZP).	Obszar położony w granicach planu miejscowego	MNW-LT – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług turystyki ZP – teren zieleni urządzonej		Budynki zlokalizowany na terenie oznaczonym symbolem ZP został wzniesiony bez uzyskania wymaganych decyzji administracyjnych. Jednak w trakcie procedury sporządzania planu miejscowego wykazano, że uzyskano decyzję regulującą status prawny tego obiektu. Należy podkreślić, że wydanie przedmiotowej decyzji nie zobowiązuje gminy do dostosowania przeznaczenia terenu do aktualnego sposobu użytkowania budynku znajdującego się w jego granicach. Władztwo planistyczne pozostaje bowiem w kompetencjach

			dla których w planie miejscowym ustalono zakaz zabudowy – jak przypadku terenu oznaczonego symbolem ZZP.					z przeznaczeniem i ustaleniami określonymi w planie miejscowym;				gminy, która – realizując politykę przestrzenną – kieruje się m.in. potrzebą ograniczenia negatywnego oddziaływania na otoczenie jeziora Selmeł Wielki oraz ochroną jego walorów krajobrazowych.
			Jednocześnie wnosi alternatywnie o doprecyzowanie, że powyższy zapis nie dotyczy budynków zlokalizowanych na terenach oznaczonym symbolami LZP, ZZP, 3ZP, dla których w planie miejscowym ustalono zakaz zabudowy.									Korekta zapisu zawartego w §6 pkt 1 Uchwały nie umożliwiłaby rozbudowy istniejącego budynku zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem ZZP, bowiem zagospodarowanie terenu musi być zgodne z określonym w planie miejscowym przeznaczeniem oraz określonymi ustaleniami, nie tylko ogólnymi, ale również szczegółowymi (§36 Uchwały). Dla terenu oznaczonego symbolem ZZP, w przywołanych ustaleniach szczegółowych, ustalono zakaz lokalizowania zabudowy, co jest zgodne z polityką przestrzenną gminy.
16.	-/-	-/-	Wnosi o uzupełnienie §36 pkt 4 Uchwały o zapis dopuszczający rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i odbudowę istniejącej zabudowy zlokalizowanej na terenach oznaczonych symbolami LZP, ZZP, 3ZP – zgodnie z przepisami odrębnymi.	Uwaga nr 6: Wnioski o uzupełnienie §36 pkt 4 Uchwały o zapis dopuszczający rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i odbudowę istniejącej zabudowy zlokalizowanej na terenach oznaczonych symbolami LZP, ZZP, 3ZP – zgodnie z przepisami odrębnymi.	Obszar położony w granicach planu miejscowego	§36 pkt 4 zasady zagospodarowania terenu: a) dla terenów oznaczonych symbolami 4ZP, 5ZP obowiązujące zakaz zabudowy, z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej i związanych z nimi budowli i urządzeń - stanowiących inwestycje celu publicznego.						Władztwo planistyczne leży w kompetencjach gminy, której jednym z priorytetów jest ograniczenie negatywnego wpływu na otoczenie jeziora Selmeł Wielki oraz zachowanie jego walorów krajobrazowych. Należy zaznaczyć, że tereny położone są w bezpośrednim sąsiedztwie linii brzegowej wskazanego jeziora, przy czym obszary oznaczone symbolami LZP i ZZP bezpośrednio do niej przylegają. Na terenach oznaczonych symbolami LZP, ZZP oraz 3ZP – zgodnie z ustalonym przeznaczeniem oraz obowiązującym zakazem zabudowy – dopuszcza się wyłącznie realizację robot budowlanych niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę, w szczególności takich jak

							<p>b) dla terenów oznaczonych symbolami IZP, 2ZP, 3ZP obowiązujące zakaz zabudowy,</p> <p>c) minimalny udział biologicznie czynnej dla terenów oznaczonych symbolami 4ZP, 5ZP: 90%;</p>	<p>przebudowa obiektu w jego dotychczasowym kształcie i gabarytach.</p> <p>Dopuszczenie na wskazanych terenach robót budowlanych wykraczających poza ww. dotychczasowy kształt i gabaryty obiektu, a więc wymagających pozwolenia na budowę, prowadzący do zwiększenia intensywności zagospodarowania na terenach szczególnie cennych przyrodniczo. Pozostawiaoby to w sprzeczności z przyjętymi kierunkami polityki przestrzennej gminy oraz z celem ochrony walorów krajobrazowych strefy przybrzeżnej jeziora.</p>
17.	- -	- -	<p>Postuluję zmianę ustalenia zawartego w §36 pkt 4 lit. b Uchwały: „dla terenów oznaczonych symbolami IZP, 2ZP, 3ZP obowiązujące zakaz zabudowy”, na ustalenie: „dla terenów oznaczonych symbolami IZP, 2ZP, 3ZP obowiązujące zakaz budowy nowych budynków”.</p>	<p>Uwaga nr 7:</p>	<p>Obszar położony w granicach planu miejscowego</p>	<p>MINW-UT – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług turystyki</p> <p>ZP – teren zieleni urządzonej</p> <p>§36 pkt 4 lit. b</p> <p>zasady zagospodarowania terenu: (...)</p> <p>b) dla terenów oznaczonych symbolami IZP, 2ZP, 3ZP obowiązujące zakaz zabudowy,</p>	<p>Władztwo planistyczne leży w kompetencjach gminy, której jedynym z priorytetów jest ograniczenie negatywnego wpływu na otoczenie jeziora Selmet Wielki oraz zachowanie jego walorów krajobrazowych.</p> <p>Należy zaznaczyć, że zgodnie z art. 35 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „W ramach wykorzystywania terenów w sposób dotychczasowy dopuszcza się przebudowę lub remont istniejących obiektów budowlanych oraz montaż urządzeń, niepowodujące zmiany sposobu ich użytkowania zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane”. Oznacza to, że istniejący budynek (posiadający stosowną decyzję administracyjną regulującą jego status prawny) może być w dalszym ciągu użytkowany.</p>	

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr
Rady Gminy Ełk
z dnia 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.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 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.) 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 4
do Uchwały Nr
Rady Gminy Ełk
z dnia r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr .../.../...
Rady Gminy Elk
z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Elk, w obrębie Szeligi - Buczki, zwanego „Szeligi – Buczki – Plaża gminna”

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.

Art. 67 ust. 3 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.) tj.: *Do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian:*

- 1) przepisy art. 2 pkt 28-35, art. 15 ust. 2 pkt 6, ust. 3 pkt 11-13, art. 16 ust. 1a oraz art. 17 pkt 6 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą - w przypadku gdy nie wystąpiono o opinie i uzgodnienia przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy;
- 2) przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, z wyłączeniem obowiązku sporządzenia przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz z wyłączeniem obowiązku stwierdzenia przez radę gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń tego studium:
 - a) w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, których nie stosuje się od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, lub
 - b) jeżeli miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiana dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji celu publicznego, których nie stosuje się od dnia utraty mocy przez studium;
- 3) przepis art. 67a ust. 3b ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą - w przypadku gdy nie ogłoszono terminu wyłożenia projektów tych planów do publicznego wglądu przed dniem wejścia w życie niniejszego przepisu;
- 4) przepisy niewymienione w pkt 1-3 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym - w przypadku gdy postępowanie zostało wszczęte i niezakończony przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.

Przed dniem wejścia w życie 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.) sporządzenie planu miejscowego zostało wszczęte i niezakończony. Do tego czasu uzyskano opinię

Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Jednakże w trakcie prac, po wejściu w życie ww. ustawy, zaszła konieczność ponownego uzyskania ww. opinii. W związku z powyższym projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 1 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.). W gminie nie uchwalono dotąd planu ogólnego.

2 WSTĘP

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Szeligi - Buczki, zwanego „Szeligi – Buczki – Plaża gminna”.

Do opracowania planu miejscowego przystąpiono Uchwałą Nr LVII/420/2022 Rady Gminy Ełk z dnia 29 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Szeligi - Buczki, zwanego „Szeligi – Buczki – Plaża gminna”, zmienioną Uchwałą Nr LXXIV/573/2023 Rady Gminy Ełk z dnia 15 maja 2023 r. w sprawie zmiany uchwały nr LVII/420/2022 Rady Gminy Ełk z dnia 29 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Szeligi - Buczki, zwanego „Szeligi – Buczki – Plaża gminna”.

Obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w południowej części obrębu Szeligi-Buczki, a jego powierzchnia wynosi ok. 13,4 ha. W odległości ok. 0,2 km od przedmiotowego obszaru przebiega jednotorowa linia elektroenergetyczna 110 kV (w relacji: Szeligi – Augustów), a w odległości ok. 0,5 km biegnie dwutorowa linia elektroenergetyczna 400 kV (w relacji: Ełk (PL) – Olita (LT)) oraz przebiega droga krajowa S61.

Obszar ma dostęp do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej oraz telekomunikacyjnej. W granicach planu miejscowego znajduje się publiczna droga gminna nr 177036N oraz droga gminna nr 288N. Północno-wschodnia część granicy planu miejscowego przebiega przez jezioro Selmęt Wielki, zlokalizowane w obrębie Mrozy Wielkie. Obszar objęty planem miejscowym w przeważającej części jest już zagospodarowany. Na przedmiotowym terenie występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, obiekty Ochotniczej Straży Pożarnej w Szeligach – Jednostka Ratownictwa Wodnego, a także obiekty związane z turystyką – hotel SELMENT RESORT oraz kemping. Od strony północno-zachodniej obszar sąsiaduje z terenem leśnym, a na pozostałych, sąsiednich terenach występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz obiekty związane z turystyką – ośrodki wypoczynkowe, prywatne kwatery noclegowe.

W planie miejscowym ustalono przeznaczenie pod:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem MNW (ok. 0,2399 ha);
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług turystyki, oznaczony symbolem MNW-UT (ok. 0,3537 ha);
- 3) teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług handlu lub usług gastronomii, oznaczony symbolem ML-UH-UG (ok. 0,3025 ha);
- 4) teren usług handlu lub usług turystyki lub usług gastronomii, oznaczony symbolem UH-UT-UG (ok. 0,4002 ha);

- 5) teren usług handlu lub usług gastronomii lub usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem UH-UG-US (ok. 0,0726 ha);
- 6) teren usług turystyki, oznaczony symbolem UT (ok. 1,9353 ha);
- 7) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US (ok. 0,3072 ha);
- 8) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego lub plaży, oznaczony symbolem UB-ZB (ok. 1,9075 ha);
- 9) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem KDL (ok. 0,5092 ha);
- 10) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem KDD (ok. 0,1941 ha);
- 11) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem KR (ok. 0,0296 ha);
- 12) teren obsługi komunikacji, oznaczony symbolem KO (ok. 0,0521 ha);
- 13) teren elektroenergetyki lub kanalizacji, oznaczony symbolem IE-IK (ok. 0,0104 ha);
- 14) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem RZM (ok. 1,7873 ha);
- 15) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem WS (ok. 1,3808 ha);
- 16) teren lasu, oznaczony symbolem L (ok. 0,4157 ha);
- 17) teren zieleni, oznaczony symbolem Z (ok. 1,1631 ha);
- 18) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP (ok. 2,3255 ha).

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem MNW ustalono m.in. na użytkach gruntowych: łąki trwałe klasy VI (ok. 0,0313 ha), pastwiska trwałe klasy V (ok. 0,0252 ha), nieużytki (ok. 0,0442 ha) oraz tereny mieszkaniowe (ok. 0,1391 ha).

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług turystyki, oznaczony symbolem MNW-UT stanowią łąki trwałe klasy VI (ok. 0,1116 ha), pastwiska trwałe klasy V i VI (ok. 0,0893 ha) oraz nieużytki (ok. 0,1527 ha).

Pod teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług handlu lub usług gastronomii, oznaczony symbolem ML-UH-UG przeznaczono m.in. użytki gruntowe: pastwiska trwałe klasy VI (ok. 0,2864 ha) oraz zurbanizowane tereny niezabudowane (ok. 0,0161 ha).

Teren usług handlu lub usług turystyki lub usług gastronomii, oznaczony symbolem UH-UT-UG ustalono na pastwiskach trwałych klasy V i VI (ok. 0,3759 ha) oraz gruntach pod rowami na pastwiskach trwałych klasy VI (ok. 0,0242 ha).

Teren usług handlu lub usług gastronomii lub usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem UH-UG-US ustalono m.in. na użytkach gruntowych: pastwiska trwałe klasy VI (ok. 0,0548 ha) oraz drogi (ok. 0,0178 ha).

Teren usług turystyki, oznaczony symbolem UT stanowią łąki trwałe klasy VI (ok. 0,0062 ha), pastwiska trwałe klasy V (ok. 0,2819 ha), grunty pod rowami na pastwiskach trwałych klasy VI (ok. 0,0883 ha) oraz inne tereny zabudowane (ok. 1,5588 ha).

Pod teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US przeznaczono m.in. użytki gruntowe: pastwiska trwałe klasy VI (ok. 0,2691 ha) oraz drogi (ok. 0,0380 ha).

Teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego lub plaży, oznaczony symbolem UB-ZB ustalono na pastwiskach trwałych klasy V i VI (ok. 1,9038 ha) oraz grunty pod rowami na pastwiskach trwałych klasy VI (ok. 0,0037 ha).

Teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem KDL stanowią drogi (ok. 0,5092 ha).

Teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem KDD ustalono m.in. na użytkach gruntowych: pastwiska trwałe klasy VI (ok. 0,0019 ha) oraz drogi (ok. 0,1922 ha).

Pod teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem KR przeznaczono drogi (ok. 0,0296 ha).

Teren obsługi komunikacji, oznaczony symbolem KO ustalono na drogach (ok. 0,0521 ha).

Teren elektroenergetyki lub kanalizacji, oznaczony symbolem IE-IK stanowią drogi (ok. 0,0104 ha).

Teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem RZM ustalono m.in. na użytkach gruntowych: łąki trwałe klasy VI (ok. 0,1655 ha), pastwiska trwałe klasy V i VI (ok. 1,1532 ha), tereny mieszkaniowe (ok. 0,0110 ha), grunty rolne zabudowane na pastwiskach trwałych klasy V (ok. 0,1182 ha), grunty rolne zabudowane na łąkach trwałych klasy VI (ok. 0,0546 ha), grunty zadrzewione i zakrzewione na pastwiskach trwałych klasy IV (ok. 0,0617 ha), grunty pod rowami na pastwiskach trwałych klasy VI (ok. 0,0194 ha) oraz nieużytki (ok. 0,2037 ha).

Teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem WS stanowią grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi (ok. 1,3808 ha).

Pod teren lasu, oznaczony symbolem L, przeznaczono lasy klasy VI (ok. 0,4157 ha).

Teren zieleni, oznaczony symbolem Z ustalono m.in. na użytkach gruntowych: łąki trwałe klasy VI (ok. 0,0341 ha), pastwiska trwałe klasy V (ok. 0,0679 ha).

Teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP stanowią grunty orne klasy VI (ok. 0,0899 ha), łąkach trwałych klasy VI (ok. 0,0002 ha), pastwiska trwałe klasy V i VI (ok. 1,2622 ha), tereny mieszkaniowe (ok. 0,0092 ha), inne tereny zabudowane (ok. 0,0543 ha), grunty pod rowami na pastwiskach trwałych klasy VI (ok. 0,0397 ha), nieużytki (ok. 0,7907 ha) oraz drogi (ok. 0,0794 ha).

Głównym celem sporządzenia planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia pod teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego lub plaży oraz usystematyzowanie obecnego zagospodarowania na obszarze objętym planem miejscowym.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk obszar objęty planem miejscowym znajduje się w strefie polityki przestrzennej oznaczonej symbolami R – strefa działalności rolniczej oraz L – strefa podporządkowana interesom leśnictwa i gospodarki leśnej. W Studium wskazuje się, że miejscowości Szeligi - Buczki to zespół wsi o dominującej funkcji rekreacyjnej, która powinna być nadal utrzymana. W związku z powyższym należy stwierdzić, że spełniony został wymóg art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na obszarze objętym planem miejscowym zlokalizowana jest istniejąca plaża oraz liczne obiekty związane z turystyką. W związku z powyższym ustalenie na danym obszarze przeznaczenia m. in. pod teren zabudowy mieszkaniowej, letniskowej lub rekreacji indywidualnej, usług związanych z turystyką, oraz teren plaży jest w pełni zasadne. Plan miejscowy umożliwi rozwój turystyki 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

Projekt planu miejscowego w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Ustalenia szczegółowe dla terenów objętych planem miejscowym zawarto w §18 – §36uchwały.

3.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. §7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Ustalenia szczegółowe dla terenów objętych planem miejscowym zawarto w §18 – §36uchwały.

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

Projekt w §7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. W granicach planu miejscowego nie występują tereny górnicze ani obszary osuwania się mas ziemnych. Obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego.

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 Elckiego (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 7 listopada 2025 r. Poz. 4084). Zgodnie z §5 ust. 1 pkt 8 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.

Na obszarze objętym opracowaniem planu miejscowego występuje kilka terenów, które są położone w odległości mniejszej niż ww. 100 m, dla których skorzystano z odstępstw od powyższego zakazu. Uzasadnienie przedstawiono poniżej.

Teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego lub plaży (1UB-ZB), dla którego skorzystano z odstępstw dotyczących „*prowadzenia akcji ratowniczej oraz działań związanych z bezpieczeństwem powszechnym*” oraz „*lokalizowania obiektów budowlanych niezbędnych do pełnienia funkcji plaż, kąpielisk i przystani na wyznaczanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenach dostępu do wód publicznych oraz realizacji infrastruktury technicznej na potrzeby tych terenów*”.

Teren elektroenergetyki lub kanalizacji (1IE-İK), dla którego skorzystano z odstępstwa dotyczącego „*lokalizowania ścieżek rowerowych, ciągów pieszych oraz infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku*”.

Teren zabudowy zagrodowej (1RZM) oraz usług turystyki (2UT), dla których skorzystano z odstępstwa dotyczącego „*budowy obiektów budowlanych w granicach zabudowanej budynkiem działki budowlanej w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pod warunkiem nie zmniejszania dotychczasowej odległości zabudowy od brzegów wód ustalonej w odniesieniu do zabudowy na tej samej działce*”. Dla terenu zabudowy zagrodowej (1RZM) skorzystano również z odstępstwa dotyczącego „*siedlisk rolniczych – w zakresie uzupełnienia istniejącej zabudowy zagrodowej o obiekty służące do prowadzenia gospodarstwa rolnego, w tym obiekty służące agroturystyce, pod warunkiem nie zmniejszania dotychczasowej odległości zabudowy od brzegów wód*”.

Teren usług sportu i rekreacji (1US), dla którego skorzystano z odstępstwa dotyczącego „*realizacji inwestycji celu publicznego*”.

Jak wskazano w §12 obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest częściowo:

- 1) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
- 2) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat.

W granicach planu miejscowego 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

przedmiotowych gruntów 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.

W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują grunty rolne klas I-III, które są chronione ww. ustawą.

Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują udokumentowane złoża kopalin.

Granice planu miejscowego objęty został obszar zlokalizowany na terenie gminy wiejskiej. Głównym celem sporządzenia planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia pod teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego lub plaży oraz usystematyzowanie obecnego zagospodarowania na obszarze objętym planem miejscowym. W przeważającej części obszar jest już zagospodarowany. Nowa zabudowa będzie stanowiła jedynie uzupełnienie aktualnego zagospodarowania obszaru. W związku z powyższym nie przewiduje się na przedmiotowym obszarze zwiększenia podatności na zmiany klimatu. 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.

3.4 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Projekt planu miejscowego w §9 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej. Na obszarze objętym planem miejscowym występują stanowiska archeologiczne nr 11 i 33 (AZP 23-79).

3.5 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 (t.j. 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).

Jak wskazano w §12 teren objęty planem miejscowym zlokalizowany jest częściowo:

- 1) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
- 2) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat.

W §10 wskazano, że

- 1) *do przestrzeni publicznych zalicza się:*
 - a) *tereny oznaczone symbolami US, UB-ZB, KDL, KDD, KO, WS,*
 - b) *realizowane na terenie oznaczonym symbolem WS urządzenia wodne: mola, pomosty, przystanie;*
- 2) *ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zawarto poprzez ustalenie szczegółowych zasad dla terenów oznaczonych symbolami US, UB-ZB, KDL, KDD, KO, WS.*

Nakazano „*dostosowanie budynków i zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych*”.

W §14 uwzględniono miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

3.6 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.

3.7 Prawo własności

Ustalenia planu miejscowego oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów.

3.8 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 planu miejscowego w zakresie obronności i bezpieczeństwa Państwa uzgodniono z następującymi organami: Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji, Strażą Graniczną, Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego.

3.9 Potrzeby interesu publicznego

Ustalenia planu miejscowego uwzględniają istniejące i planowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

Do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone symbolami US, UB-ZB, KDL, KDD, KO, WS oraz realizowane na terenie oznaczonym symbolem WS urządzenia wodne: mola, pomosty, przystanie. Nakazano „*dostosowanie budynków i zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych*.”

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

Projekt planu miejscowego w §14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Obsługę telekomunikacyjną ustalono poprzez kablową sieć telekomunikacyjną oraz rozwój łączności bezprzewodowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

3.11 Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wójt Gminy Elk 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.

W maju 2022 r. Wójt obwieścił o podjęciu Uchwały Nr LVII/420/2022 Rady Gminy Elk z dnia 29 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Elk, w obrębie Szeligi - Buczki, zwanego „Szeligi – Buczki – Plaża gminna”. Poinformował o możliwości składania wniosków do planu miejscowego, formie składania wniosków, informacjach, jakie zawierać powinny wnioski oraz terminie, w jakim można je składać. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne wnioski mieszkańców.

Dnia 15 maja 2023 r. Rada Gminy Elk przyjęła Uchwałę Nr LXXIV/573/2023 zmieniającą granice obszaru objętego planem miejscowym. W związku z powyższym Wójt Gminy Elk obwieścił o podjęciu ww. uchwały. Poinformował o możliwości składania wniosków do planu miejscowego, formie składania wniosków, informacjach, jakie zawierać powinny wnioski oraz terminie, w jakim można je składać. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne wnioski mieszkańców.

Następnie Wójt poprzez obwieszczenie/ogłoszenie poinformował o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W obwieszczeniu/ogłoszeniu wskazał termin i miejsce wyłożenia, informację o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, informacje na temat możliwości składania uwag do projektu. Ogłoszenie zostało opublikowane w lokalnej prasie i na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu, obwieszczenie natomiast, wywieszono na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy oraz tablicy ogłoszeń w miejscowości, której dotyczy plan miejscowy.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22 kwietnia 2025 r. do 13 maja 2025 r. w siedzibie Urzędu Gminy Elk przy ulicy T. Kościuszki w godzinach pracy Urzędu. Projekt planu miejscowego dostępny był również w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Elk: <https://bip.elk.gmina.pl/>

W trakcie wyłożenia, w dniu 7 maja 2025 r. o godz. 8⁰⁰ odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. W dyskusji wziął udział jeden mieszkaniec.

Termin na składanie uwag upłynął 28 maja 2025 r. Mieszkańcy mieli możliwość składania uwag w formie pisemnej bądź elektronicznej. Wpłynęły dwa pisma z uwagami, z których wyodrębniono jedenaście uwag. Wójt uwzględnił jedną z nich. Pozostałe uwagi (10) nie zostały uwzględnione przez Wójta. Wykaz uwag zgłoszonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, zawierający sposób ich rozpatrzenia udostępniono w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Elk: <https://bip.elk.gmina.pl/>

Z uwagi na konieczność wprowadzenia zmian w projekcie planu miejscowego, Wójt poprzez obwieszczenie/ogłoszenie poinformował o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W obwieszczeniu/ogłoszeniu

wskazał termin i miejsce wyłożenia, informację o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, informację na temat możliwości składania uwag do projektu. Ogłoszenie zostało opublikowane w lokalnej prasie i na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu, obwieszczenie natomiast, wywieszono na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy oraz tablicy ogłoszeń w miejscowości, której dotyczy plan miejscowy.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 stycznia 2026 r. do 16 lutego 2026 r. w siedzibie Urzędu Gminy Elk przy ulicy T. Kościuszki w godzinach pracy Urzędu. Projekt planu miejscowego dostępny był również w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Elk: <https://bip.elk.gmina.pl/>

W trakcie wyłożenia, w dniu 3 lutego 2026 r. o godz. 9⁰⁰ odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. W dyskusji wziął udział mieszkaniec, który zgłosił trzy uwagi. Uwagi te nie zostały uwzględnione przez Wójta. Wykaz uwag zgłoszonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, zawierający sposób ich rozpatrzenia udostępniono w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Elk: <https://bip.elk.gmina.pl/>

Termin na składanie uwag upłynął 2 marca 2026 r. Mieszkańcy mieli możliwość składania uwag w formie pisemnej bądź elektronicznej. Wpłynęło jedno pismo, z którego wyodrębniono cztery uwagi. Uwagi te nie zostały uwzględnione przez Wójta. Wykaz uwag zgłoszonych do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, zawierający sposób ich rozpatrzenia udostępniono w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Elk: <https://bip.elk.gmina.pl/>

3.12 Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu miejscowego w §14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody. Wskazano, że w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej. Dopuszcza się realizację ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3.13 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

W odpowiedzi na zawiadomienia nie wpłynęły wnioski od mieszkańców. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wniesiono dwa pisma z uwagami – jedna uwaga została uwzględniona.

Ze względu na konieczność wprowadzenia zmian do projektu planu miejscowego Wójt ponownie ogłosił o wyłożeniu. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wniesiono trzy uwagi podczas dyskusji publicznej oraz jedno pismo z czterema uwagami. Żadna z uwag nie została uwzględniona. Zagadnienie omówiono szczegółowo w pkt 3.11 przedmiotowego opracowania.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają interes publiczny. Ochrona interesów osób prywatnych została omówiona w punkcie 3.7 przedmiotowego opracowania.

W ramach procedury zmierzającej do uchwalenia planu miejscowego dokonano bilansu wydatków i wpływów, jakie poniesie gmina w związku z uchwaleniem planu miejscowego – analizy ekonomiczne zawarto w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Analizy środowiskowe wykonano w ramach prognozy oddziaływania na środowisko.

Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Wójt wykonał Analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, w której dokonano m. in. analizy społecznej.

3.14 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 LVII/420/2022 z dnia 29 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Szeligi - Buczki, zwanego „Szeligi – Buczki – Plaża gminna”, zmienionej Uchwałą Nr LXXIV/573/2023 Rady Gminy Ełk z dnia 15 maja 2023 r. w sprawie zmiany uchwały nr LVII/420/2022 Rady Gminy Ełk z dnia 29 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Szeligi - Buczki, zwanego „Szeligi – Buczki – Plaża gminna”.

Obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w południowej części obrębu Szeligi - Buczki, a jego powierzchnia wynosi ok. 13,4 ha. W odległości ok. 0,2 km od przedmiotowego obszaru przebiega jednotorowa linia elektroenergetyczna 110 kV (w relacji: Szeligi – Augustów), a w odległości ok. 0,5

km biegnie dwutorowa linia elektroenergetyczna 400 kV (w relacji: Ełk (PL) – Olita (LT)) oraz przebiega droga krajowa S61.

Północno-wschodnia część granicy planu miejscowego przebiega przez jezioro Selmęt Wielki, zlokalizowane w obrębie Mrozy Wielkie. Od strony północno-zachodniej obszar sąsiaduje z terenem leśnym, a na pozostałych, sąsiednich terenach występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz obiekty związane z turystyką – ośrodki wypoczynkowe, prywatne kwatery noclegowe.

Obszar objęty planem miejscowym w przeważającej części jest już zagospodarowany. Ze względu na brak obowiązującego planu miejscowego zabudowa była realizowana na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Pod zabudowę mieszkaniową przeznaczono nowy teren oznaczony symbolem 1MNW-UT. Plan miejscowy umożliwi rozwój turystyki we wschodniej części gminy Ełk, przy uwzględnieniu wymogów kształtowania ładu przestrzennego i ochrony środowiska.

W zespole wsi Szeligi - Buczki funkcjonuje transport zbiorowy. Na obszarze objętym planem miejscowym znajduje się przystanek autobusowy, a najbliższa stacja kolejowa zlokalizowana jest w Ełku i jest oddalona o ok. 3,0 km od obszaru objętego planem miejscowym. W Ełku znajduje się również dworzec kolejowy. W granicach planu miejscowego znajduje się publiczna droga gminna nr 177036N oraz droga gminna nr 288N. W planie zabezpieczono teren pod drogi oznaczone symbolami 1KDL (publiczna droga gminna nr 177036N), 1KDD (droga gminna nr 288N) oraz 1KR. W ich granicach możliwa będzie realizacja chodników, ścieżek rowerowych.

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

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 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 ROKU O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM (T. J. DZ. U. Z 2023 R. POZ. 977 Z PÓŹN. ZM.), 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.

Zgodnie z treścią Analizy, stanowiącej załącznik do ww. Uchwały, opracowano wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy Ełk. Dla analizowanego terenu nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a Uchwała Nr LVII/420/2022 Rady Gminy Ełk z dnia 29 kwietnia 2022 r. oraz jej zmiana (Uchwała Nr LXXIV/573/2023 Rady Gminy Ełk z dnia 15 maja 2023 r.) zostały uwzględnione w załączniku nr 2 do przedmiotowej Analizy (*Wykaz przystąpień do MPZP*).

Na obszarze objętym planem miejscowym zlokalizowana jest istniejąca plaża oraz liczne obiekty związane z turystyką. W związku z powyższym ustalenie na danym obszarze przeznaczenia m. in. pod teren zabudowy mieszkaniowej, letniskowej lub rekreacji indywidualnej, usług związanych z turystyką, oraz teren plaży jest w pełni zasadne. Plan miejscowy umożliwi rozwój turystyki w obrębie Szeliği - Buczki, przy uwzględnieniu wymogów kształtowania ładu przestrzennego i ochrony środowiska.

W zakresie uwzględnienia uniwersalnego planowania w §10:

- 1) *do przestrzeni publicznych zalicza się:*
 - a) *tereny oznaczone symbolami US, UB-ZB, KDL, KDD, KO, WS,*
 - b) *realizowane na terenie oznaczonym symbolem WS urządzenia wodne: mola, pomosty, przystanie;*
- 2) *ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zawarto poprzez ustalenie szczegółowych zasad dla terenów oznaczonych symbolami US, UB-ZB, KDL, KDD, KO, WS.*

Nakazano „*dostosowanie budynków i zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych*”.

W planie w §14 uwzględniono miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

5 WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Gmina Ełk na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może spodziewać się wzrostu dochodów do gminnego budżetu. Gmina może liczyć na podatki od nowopowstałych budynków oraz na wyższe podatki związane ze zmianą przeznaczenia gruntów lub sposobu ich wykorzystywania. Należy jednak pamiętać, że na przełomie kolejnych lat wartość podatku od nieruchomości ustalana przez Radę Gminy może ulec zmianie. W przypadku sprzedaży nieruchomości w granicach obszaru objętego planem miejscowym gmina będzie mogła liczyć na wpływy z tytułu opłaty planistycznej lub z tytułu opłaty adiacenckiej.