

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Malinówka w gminie Elk, obejmującego działki o nr 21/1 i 21/2**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) i Uchwałą Nr XXI/152/2025 Rady Gminy Elk z dnia 26 września 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Malinówka w gminie Elk, obejmującego działki o nr 21/1 i 21/2 oraz po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Elk uchwalonego Uchwałą Nr XXXII/207/2001 Rady Gminy Elk z dnia 30 listopada 2001 roku z późniejszymi zmianami, Rada Gminy uchwała, co następuje:

**§ 1**

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Malinówka w gminie Elk, obejmujący działki o nr 21/1 i 21/2 w granicach określonych Uchwałą Nr XXI/152/2025 Rady Gminy Elk z dnia 26 września 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Malinówka w gminie Elk, obejmującego działki o nr 21/1 i 21/2, zwany dalej planem miejscowym.

**§ 2**

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

- 1) części tekstowej planu miejscowego, stanowiącej treść niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będącej integralną częścią uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

**§ 3**

1. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć:

- 1) dach płaski – dach o dowolnej liczbie połaci dachowych o kącie nachylenia mniejszym lub równym 12°;
- 2) dach jednospadowy – dach o jednej połaci dachowej o kącie nachylenia 12°-30°;
- 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.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie miejscowym, a niezdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć

zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w pierwszej kolejności ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

#### § 4

1. Część graficzna planu miejscowego zawiera 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) wymiar podany w metrach;
  - 5) określenie przeznaczenia terenu zgodnie z §5.
2. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujące elementy informacyjne niebędące ustaleniami planu miejscowego:
  - 1) granica administracyjna gminy;
  - 2) granica obrębu ewidencyjnego;
  - 3) opis kategorii i numer ewidencyjny drogi.

#### § 5

Ustala się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki, oznaczony symbolem **ML-UT**;
- 2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **KR**;
- 3) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem **KP**;
- 4) teren lasu, oznaczony symbolem **L**;
- 5) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem **ZN**.

#### § 6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) istniejąca zabudowa może podlegać rozbiórce, rozbudowie, nadbudowie i przebudowie 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 – §22.

#### § 7

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolem ML-UT należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi – jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami 1ZN, 2ZN występują urządzenia melioracji wodnych, 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 z planowanym zagospodarowaniem należy system melioracyjny przebudować w sposób zapewniający jego prawidłowe działanie z zachowaniem wymogów przewidzianych w przepisach odrębnych;
- 3) na obszarze objętym planem miejscowym mogą występować niezainwentaryzowane systemy melioracyjne – obowiązują ustalenia pkt 2 lit. a-c;
- 4) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego;
- 5) w granicach obszaru, o którym mowa w pkt 4 obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody w tym:
  - a) zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,
  - b) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, wraz z wyjątkami określonymi w prawie miejscowym dotyczącym Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego;
- 6) na obszarze objętym planem miejscowym obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 7) w odniesieniu do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko obowiązują przepisy w zakresie ochrony środowiska i ochrony przyrody, w tym przepisy dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego;
- 8) przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów i ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym.

## **§ 8**

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) w elewacji budynku:
  - a) ustala się stosowanie materiałów tradycyjnych (drewna, cegły, kamienia, tynku, okładzin ceramicznych),
  - b) dopuszcza się stosowanie metalu, betonu architektonicznego, szkła itp.;
- 2) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji budynków i ich pokryć dachowych.

## **§ 9**

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: na obszarze objętym planem miejscowym nie występują obiekty ani obszary objęte formami ochrony zabytków.

## **§ 10**

Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

## **§ 11**

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych.

## **§ 12**

Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych

w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości w granicach prawnej formy ochrony przyrody: Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego;
- 2) na obszarze wymienionym w pkt 1 obowiązują ustalenia §7;
- 3) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują:
  - a) tereny górnicze,
  - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
  - c) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) obszar objęty planem miejscowym położony jest w granicach krajobrazu oznaczonego w audycie krajobrazowym jako krajobraz wiejski o kodzie i podtypie 28-842.86-a6 (6d);
- 5) w odniesieniu do obszaru objętego planem miejscowym w obowiązującym audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych.

### § 13

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

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym nie wyznacza się obszarów do objęcia scalaniem i podziałem nieruchomości;
- 2) w przypadku wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady dla terenów oznaczonych symbolem ML-UT:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 1 000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji  $\pm 45^\circ$ ;
- 3) ustalone parametry w pkt 2 nie dotyczą parametrów działek przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

### § 14

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy: na terenach oznaczonych symbolami L, ZN obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem §15 pkt 1 i 2.

### § 15

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

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się rozbiórkę, budowę, przebudowę i remont sieci infrastruktury technicznej i lokalizację związanych z nimi obiektów budowlanych i urządzeń, obsługujących tereny objęte planem miejscowym w zakresie ustalonego w nim przeznaczenia terenu w sposób niekolidujący z tym przeznaczeniem oraz nie generującym nowego przeznaczenia terenu w związku z realizacją tejże infrastruktury, z zachowaniem ustaleń planu miejscowego i przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących ochrony gruntów leśnych;
- 2) nowe sieci infrastruktury technicznej i związane z nimi obiekty budowlane i urządzenia, o których mowa w pkt 1, należy lokalizować pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny a wyznaczonymi w części graficznej planu miejscowego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz w granicach terenów oznaczonych symbolami KR, L, ZN;
- 3) zasady określone w pkt 2 nie dotyczą przyłączy oraz elementów bezpośrednio związanych z

- funkcjonowaniem obiektów budowlanych na działce budowlanej;
- 4) istniejące sieci infrastruktury technicznej i związane z nimi obiekty budowlane i urządzenia mogą podlegać rozbiórce, przebudowie, rozbudowie i remontowi zgodnie z ustaleniami określonymi w planie miejscowym;
  - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
    - a) zaopatrzenie w wodę:
      - z sieci wodociągowej,
      - dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) odprowadzenie ścieków:
      - siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
      - dopuszcza się rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - d) zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - e) w zakresie telekomunikacji: poprzez kablową sieć telekomunikacyjną oraz rozwój łączności bezprzewodowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - f) zaopatrzenie w ciepło: ze źródeł indywidualnych zgodnie z określonymi normami i obowiązującymi przepisami,
    - g) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub ze zbiorników zlokalizowanych na działce budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) ochrona przeciwpożarowa: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 7) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne oraz zasady zawarte w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Ełk;
  - 8) obsługa komunikacyjna: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
  - 9) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania:
    - a) dla terenów oznaczonych symbolem ML-UT:
      - minimum 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
      - minimum 1 miejsce do parkowania na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu usługowego,
      - minimum 1 miejsce do parkowania na 5 miejsc noclegowych,
    - b) wynikające z obliczeń ułamki miejsc do parkowania zaokrąglą się w górę do liczby całkowitej,
    - c) miejsca do parkowania należy realizować na działce budowlanej stanowiącej teren inwestycji,
    - d) za miejsce do parkowania należy rozumieć również miejsce w garażu i na jego podjeździe,
    - e) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla terenów oznaczonych symbolem ML-UT:
      - 1 miejsce, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6-15,
      - 2 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16 i więcej.

## § 16

Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których jest potrzeba określenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## § 17

Stawkę procentową opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się w wysokości 1% - dla wszystkich terenów w granicach obszaru objętego planem miejscowym.

## § 18

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1ML-UT**, **2ML-UT**, **3ML-UT**, **4ML-UT**, **5ML-UT**:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - dla budynków letniskowych, rekreacji indywidualnej, usług turystyki: dwie,
    - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: jedna,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków letniskowych, rekreacji indywidualnej: 9,0 m,
    - dla budynków usług turystyki: 10,5 m,
    - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: 6,0 m,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych: 12,0 m,
  - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynku,
  - d) geometria i pokrycie dachów:
    - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30° – 45°,
    - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe,
    - główne połacie dachu symetryczne,
    - tiret trzecie nie dotyczy dachów płaskich lub jednospadowych,
    - pokrycie dachów: dachówka, blacha lub blachodachówka,
    - kolorystyka dachów: odcienie czerwieni, brązu, szarości, grafitu lub czerni,
    - tiret piąte nie dotyczy dachów płaskich;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
  - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
  - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4,
  - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1 000 m<sup>2</sup>,
  - g) miejsca do parkowania zgodnie z §15 pkt 9;
- 4) obsługa komunikacyjna:
  - a) dla terenu oznaczonego symbolem 1ML-UT: z drogi oznaczonej symbolem 1KR,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem 2ML-UT: z drogi oznaczonej symbolem 1KR lub z drogi zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym,
  - c) dla terenu oznaczonego symbolem 3ML-UT: z drogi oznaczonej symbolem 2KR,
  - d) dla terenów oznaczonych symbolami 4ML-UT, 5ML-UT: z drogi oznaczonej symbolem 2KR lub z drogi zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym.

## § 19

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1KR**, **2KR**:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego: 6,0 m wraz z placem do zawracania o szerokości 12,5 m oraz poszerzeniami w miejscach włączenia do dróg zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem miejscowym.

#### **§ 20**

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1KP, 2KP, 3KP**:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających: 2,5 m.

#### **§ 21**

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1L**:

- 1) przeznaczenie terenu: teren lasu;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem §15 pkt 1 i 2,
  - b) pozostałe zasady zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym ustawą o lasach;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9;
- 5) obsługa komunikacyjna: z dróg zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem miejscowym.

#### **§ 22**

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN**:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem §15 pkt 1 i 2;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9;
- 5) obsługa komunikacyjna:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami 1ZN, 2ZN: z dróg zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem miejscowym poprzez tereny sąsiednie,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami 3ZN, 4ZN: z dróg zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem miejscowym.

#### **§ 23**

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Elk.

#### **§ 24**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

#### **§ 25**

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

**Przewodniczący Rady Gminy Elk**