

UCHWAŁA NR XXXIII/241/2026
RADY GMINY ELK

z dnia 29 czerwca 2026 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 uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala 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 rozbiorce, 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 Elckiego;
- 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 Elckiego;
- 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:

- 0) na obszarze objętym planem miejscowym nie wyznacza się obszarów do objęcia scalaniem i podziałem nieruchomości;
- 1) w przypadku wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady dla terenów oznaczonych symbolem ML-UT:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 1 000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 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:)zaopatrzenie w wodę:
 - z sieci wodociągowej,
 - dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi,a) odprowadzenie ścieków:
 - siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
 - dopuszcza się rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi,b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) w zakresie telekomunikacji: poprzez kablową sieć telekomunikacyjną oraz rozwój łączności bezprzewodowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w ciepło: ze źródeł indywidualnych zgodnie z określonymi normami i obowiązującymi przepisami,
 - f) zaopatrzenie w gaz: z sieci 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 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego,
 - minimum 1 miejsce do parkowania na 5 miejsc noclegowych,
 - b) wynikające z obliczeń ułamki miejsc do parkowania zaokrągla 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 lotniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków lotniskowych, rekreacji indywidualnej, usług turystyki: dwie,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: jedna,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków lotniskowych, 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 m²,

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.

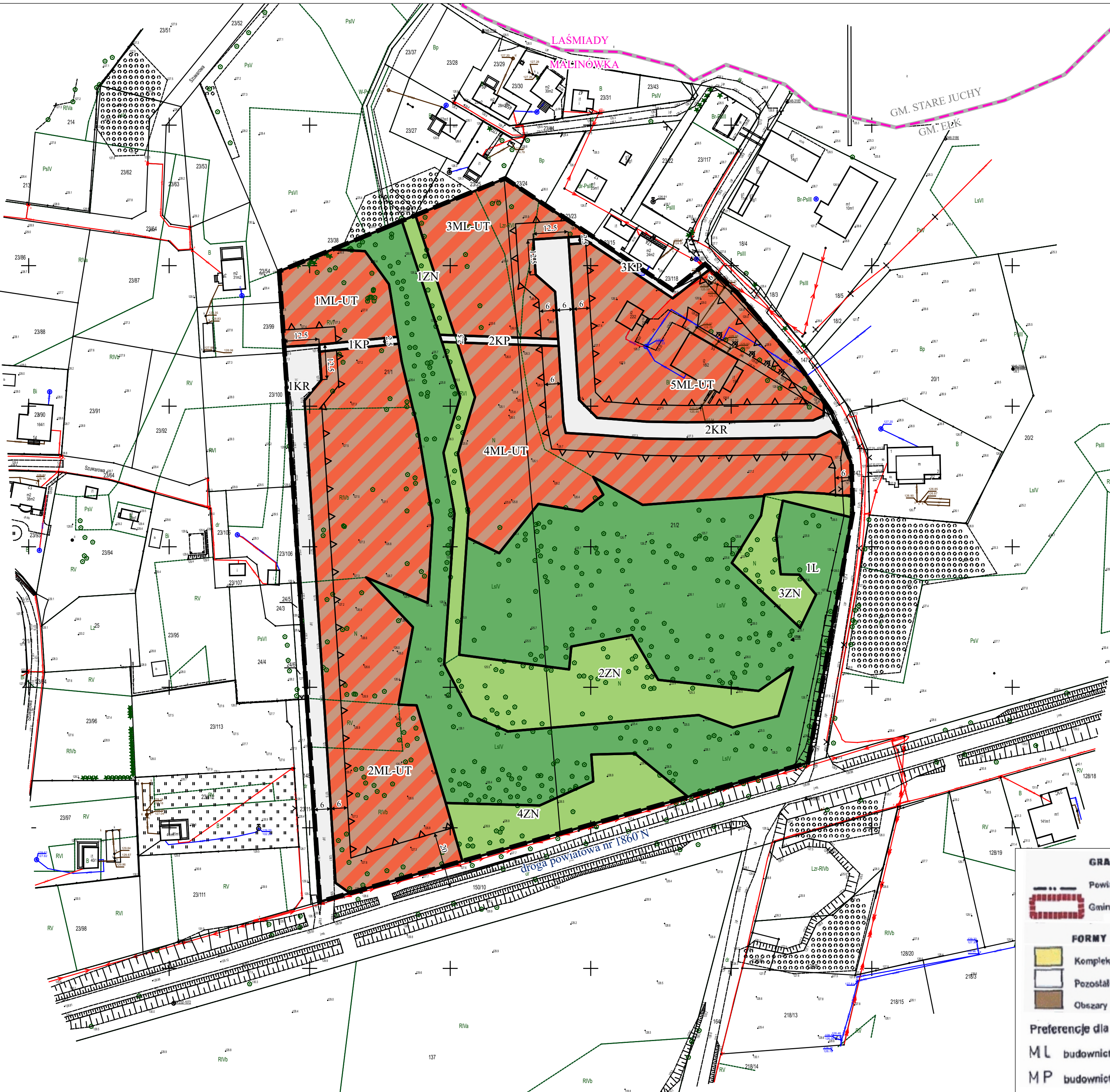
Przewodniczący Rady Gminy Ełk

Bogdan Jurczyk



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE MALINÓWKA W GMINIE ELK, OBEJMUJĄCY DZIAŁKI O NR 21/1 I 21/2

Załącznik nr 1
Do Uchwały Nr XXXIII/241/2026
Rady Gminy Elk
z dnia 29 czerwca 2026 r.



Elementy będące ustaleniami planu miejscowego:

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Wymiar podany w metrach

Określenie przeznaczenia terenu:

- ML-UT - teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki
- KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- KP - teren komunikacji pieszo-rowerowej
- L - teren lasu
- ZN - teren zieleni naturalnej

Elementy informacyjne niebędące ustaleniami planu miejscowego:

- Granica administracyjna gminy
- Granica obrębu ewidencyjnego
- Opis kategorii i numer ewidencyjny drogi

Obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego

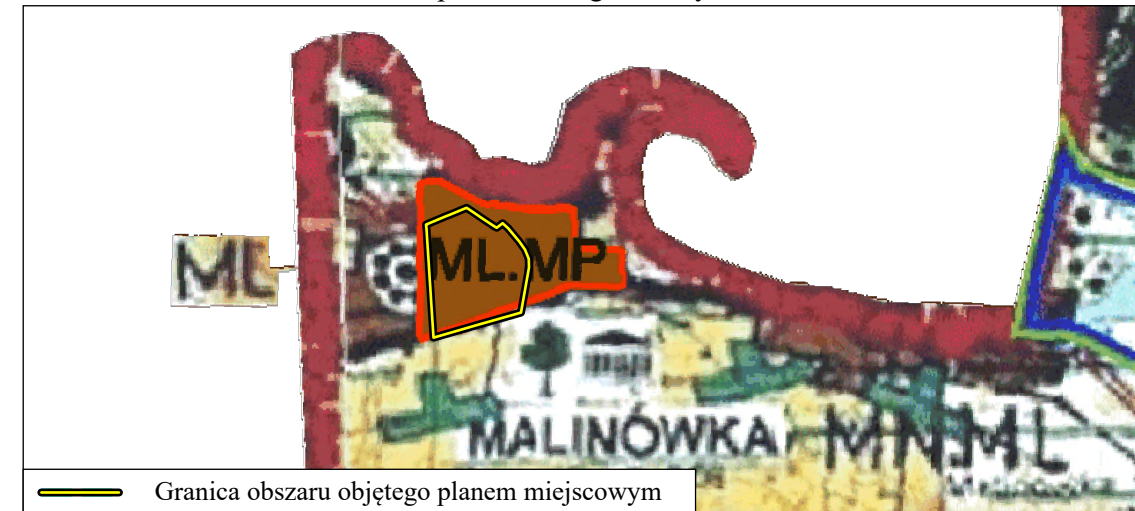
Układ Współrzędnych Płaskich Prostokątnych PL-2000 strefa 7

Źródło pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego:
Starostwo Powiatowe w Elku
Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami
ul. Marszałka J. Piłsudskiego 4, 19-300 Elk

Skala 1:1000
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 [m]

Format wydruku w skali 1:1000 - 60 cm x 45 cm

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Elk



GRANICE ADMINISTRACYJNE

- Powiatów
- Gmin

FORMY UŻYTKOWANIA TERENÓW

- Kompleksy użytków rolnych o wysokiej bonitacji
- Pozostałe użytki rolne
- Obszary wielofunkcyjnej zabudowy wsi

Preferencje dla użytkowania terenów:

- ML budownictwo letniskowe
- MP budownictwo pensjonatowe i hotelowe

OBSZARY I OBIEKTY PRAWNIE CHRONIONE

- Granice obszarów chronionego krajobrazu

ELEMENTY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

- Zabytki architektury sakralnej
- Zabytki architektury świeckiej
- Zespoły dworskie i dworsko - parkowe
- Obiekty i stanowiska archeologiczne

Granice obszaru objętego zmianą studium w części graficznej

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXIII/241/2026

Rady Gminy Ełk

z dnia 29 czerwca 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) Rada Gminy Ełk rozstrzyga, co następuje:

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662) zadania własne gminy, będą realizowane i finansowane, w całości lub części, ze środków budżetu gminy oraz źródeł zewnętrznych w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXIII/241/2026

Rady Gminy Elk

z dnia 29 czerwca 2026 r.

Zalacznik3.gml



Dane przestrzenne w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 242) Wójt Gminy Elk na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) przygotował dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Malinówka w gminie Elk, obejmującego działki o nr 21/1 i 21/2, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XXXIII/241/2026

Rady Gminy Elk

z dnia 29 czerwca 2026 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

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 uwzględnienia uniwersalnego projektowania;*
- 3) *wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.*

Zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) - przepisy art. 15 ust. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie. W gminie nie uchwalono dotąd planu ogólnego.

2 WSTĘP

Uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Malinówka w gminie Elk, obejmującego działki o nr 21/1 i 21/2.

Do procedury sporządzenia planu miejscowego przystąpiono 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.

Plan miejscowy obejmuje działki o nr 21/1 oraz 21/2, zlokalizowane w obrębie geodezyjnym Malinówka, których łączna powierzchnia wynosi ok. 3,9 ha. Obszar nie jest objęty obowiązującym planem miejscowym. Dla działki nr 21/2, obręb Malinówka wydano pozytywną decyzję o warunkach zabudowy (nr 130/2013) z dnia 11 września 2013 r., dla inwestycji określonej jako przebudowa i rozbudowa istniejącego budynku z przeznaczeniem na budynek mieszkalny jednorodzinny z funkcją agroturystyczną.

Obszar od południa graniczy z drogą powiatową nr 1860 N, od wschodu z drogą gminą wewnętrzną (działka nr 147), a od zachodu przebiega droga będąca własnością gminy (działka nr 148). Bezpośrednie sąsiedztwo obszaru objętego planem miejscowym stanowi głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zabudową zagrodową, występuje również zabudowa letniskowa, a także niezabudowane grunty rolne oraz leśne. W odległości ok. 50 m na północ od granic obszaru objętego planem miejscowym znajduje się Jezioro Łaśmiady.

Na obszarze objętym planem miejscowym występują grunty leśne oraz skupiska drzew. W granicach działki nr 21/2 znajdują się zabudowania sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako pozostałe budynki niemieszkalne, o łącznej powierzchni 362 m².

Głównym celem sporządzenia planu miejscowego jest określenie przeznaczenia terenu pod zabudowę letniskową lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki, rozbudowa układu komunikacyjnego oraz ustalenie parametrów zgodnie z aktualnymi potrzebami i istniejącym sposobem zagospodarowania obszaru objętego planem miejscowym.

Plan miejscowy ustala następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki, oznaczony symbolem ML-UT (ok. 1,8638 ha);
- 2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem KR (ok. 0,2397 ha);
- 3) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem KP (ok. 0,0322 ha);
- 4) teren lasu, oznaczony symbolem L (ok. 1,2547 ha);
- 5) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem ZN (ok. 0,5118 ha).

Teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki, oznaczony symbolem ML-UT, ustalono na użytkach gruntowych: grunty orne klasy IVb, V i VI (ok. 0,6939 ha), grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych (ok. 0,0529 ha), nieużytki (ok. 0,4450 ha) oraz inne tereny zabudowane (ok. 0,6720 ha).

Teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem KR ustalono na użytkach gruntowych: grunty orne klasy IVb, V i VI (ok. 0,1049 ha), nieużytki (ok. 0,0250 ha) oraz inne tereny zabudowane (ok. 0,1098 ha).

Teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem KP, ustalono na użytkach gruntowych: grunty orne klasy VI (ok. 0,0070 ha), grunty pod rowami (ok. 0,0014 ha), nieużytki (ok. 0,0057 ha) oraz inne tereny zabudowane (ok. 0,0181 ha).

Teren lasu, oznaczony symbolem L, ustalono na użytkach gruntowych: lasy (ok. 1,2547 ha).

Teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem ZN, ustalono na użytkach gruntowych: grunty orne klasy IVb (ok. 0,1303 ha), grunty pod rowami (ok. 0,0805 ha), nieużytki (ok. 0,2863 ha) oraz inne tereny zabudowane (ok. 0,0148 ha).

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. W obowiązującym Studium dla obszaru objętego planem miejscowym ustalono następujące preferencje dla użytkowania terenów: budownictwo lotniskowe (ML) oraz budownictwo pensjonatowe i hotelowe (MP). Zgodnie ze Studium, forma użytkowania terenu, który jest objęty planem miejscowym to „obszar wielofunkcyjnej zabudowy wsi”. W związku z powyższym ustalenia planu miejscowego pozostają w pełnej zgodności z polityką przestrzenną gminy.

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 w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w §18-22.

3.2 Potrzeby zrównoważonego rozwoju

Rozwój zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki, rozbudowa układu komunikacyjnego wraz z zielenią naturalną i terenami lasu wpisuje się w potrzeby zrównoważonego rozwoju.

3.3 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.

W §13 wskazano ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

W §18-22 planu miejscowego znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów objętych planem miejscowym.

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

Projekt planu miejscowego w §7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Na obszarze nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych ani udokumentowane złoża kopalin. Obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego.

Dla przedmiotowego obszaru obowiązuje Uchwała Nr XVIII/308/25 Sejmiku Województwa Warmińsko - Mazurskiego z dnia 28 października 2025 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 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 naturalnych zbiorników wodnych”. W dalszej części Uchwały wskazano odstępstwa od przedmiotowego zakazu.

Na obszarze objętym planem miejscowym występują tereny, które położone są w odległości mniejszej niż ww. 100 m. W odniesieniu do tych terenów skorzystano z odstępstw od powyższego zakazu. Uzasadnienie przedstawiono poniżej.

Dla wszystkich terenów skorzystano z dwóch odstępstw, zgodnie z którymi zakaz nie dotyczy „uzupełnień zabudowy pod warunkiem nie zmniejszania odległości zabudowy od brzegów wód ustalonej w odniesieniu do zabudowy występującej na przylegających działkach budowlanych” lub „budowy obiektów budowlanych w granicach zabudowanej budynkiem działki budowlanej (...) pod warunkiem nie zmniejszania dotychczasowej odległości zabudowy od brzegów wód ustalonej w odniesieniu do zabudowy: a) na tej działce, albo b) na działce przylegającej w przypadku, gdy odległość zabudowy od brzegów wód na tej działce jest mniejsza niż odległość zabudowy od brzegów wód na działce, na której budowany jest obiekt budowlany”.

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 gruntów leśnych w projekcie planu miejscowego to „L – teren lasu”. W związku z powyższym nie występują przesłanki do ubiegania się o stosowne zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują grunty rolne klas I-III, które są chronione ww. ustawą.

Głównym celem sporządzenia planu miejscowego jest określenie przeznaczenia terenu pod zabudowę letniskową lub rekreacji indywidualnej lub usług turystycznych, rozbudowa układu komunikacyjnego oraz ustalenie parametrów zgodnie z aktualnymi potrzebami i istniejącym sposobem zagospodarowania obszaru objętego planem miejscowym. Szczegółowe zasady prowadzenia działań na rzecz ochrony klimatu oraz działań adaptacyjnych do zmian klimatu, zmniejszających podatności regionu na zmiany klimatu, zostaną przedstawione w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

3.5 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

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 nie zlokalizowano obiektów ani obszarów objętych formami ochrony zabytków.

3.6 Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (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).

W granicach planu miejscowego nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych.

Zgodnie z §10 na obszarze objętym planem miejscowym nie ustala się obszarów przestrzeni publicznej.

W §15 ustalono minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym liczbę miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

3.7 Walory ekonomiczne przestrzeni

Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych obszaru, dla którego jest sporządzany. W ustaleniach szczegółowych przedmiotowego projektu planu miejscowego ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni.

3.8 Prawo własności

Ustalenia planu miejscowego oraz sposób wyznaczenia terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi określono, mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenu. Grunty objęte planem miejscowym stanowią własność osób prywatnych.

3.9 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa. Projekt planu miejscowego uzgodniono z następującymi organami: Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji, Strażą Graniczną, Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego.

3.10 Potrzeby interesu publicznego

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

Zgodnie z §10 na obszarze objętym planem miejscowym nie ustala się obszarów przestrzeni publicznej.

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

Projekt planu miejscowego w §15 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Obsługę telekomunikacyjną ustalono poprzez kablową sieć telekomunikacyjną oraz rozwój łączności bezprzewodowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

3.12 Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wójt na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewniał jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa. Wójt obwieścił o podjęciu Uchwały Nr XXI/152/2025 Rady Gminy Ełk z dnia 26 września 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu

położonego w obrębie Malinówka w gminie Ełk, obejmującego działki o nr 21/1 i 21/2. Poinformował o możliwości składania wniosków do planu miejscowego, miejscu ich składania, informacjach, jakie zawierać powinny wnioski oraz terminie, w jakim można je składać. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne wnioski od mieszkańców.

Po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, Wójt ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu miejscowego. Ogłoszenie w dniu 12 maja 2026r.:

- 1) opublikowano w prasie (jednocześnie jest to sposób zwyczajowo przyjęty w gminie);
- 2) wywieszono w widocznym miejscu w siedzibie Urzędu Gminy Ełk;
- 3) udostępniono na stronie internetowej gminy: <https://elk.gmina.pl/planowanie-przestrzenne-ogloszenia.html> oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Ełk: <https://bip.elk.gmina.pl/4767-konsultacje-spoeczne.html?>

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

- 1) zbierania uwag do projektu planu miejscowego;
- 2) ankiety, która dostępna była na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Ełk: <https://bip.elk.gmina.pl/4767-konsultacje-spoeczne.html?>
- 3) spotkania otwartego, które odbyło się dnia 2 czerwca 2026 r. o godz. 15:30 w siedzibie Urzędu Gminy Ełk, ul. T. Kościuszki 28A, 19-300 Ełk w pokoju nr 37 oraz za pomocą środków porozumiewania się na odległość – poprzez platformę komunikacji internetowej Microsoft Teams. Link do spotkania został podany na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Ełk: <https://bip.elk.gmina.pl/4767-konsultacje-spoeczne.html?>.

Z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji społecznych sporządzono raport, którego załącznikiem jest protokół ze spotkania otwartego. W spotkaniu otwartym przeprowadzonym w siedzibie Urzędu Gminy oraz w trybie zdalnym przeprowadzonym za pomocą środków porozumiewania się na odległość nie uczestniczyli mieszkańcy. Nikt nie odpowiedział na zamieszczoną na stronie ankietę. Do projektu planu miejscowego nie złożono uwag.

3.13 Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu miejscowego w §15 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 indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi.

3.14 Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

Plan miejscowy nie dotyczy zakładów o ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

3.15 Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

Plan miejscowy nie dotyczy kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

3.16 Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne

W odpowiedzi na zawiadomienia nie wpłynęły wnioski od mieszkańców. Do udostępnionego w ramach konsultacji społecznych projektu nie wpłynęły uwagi. Na spotkaniu otwartym nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego nie zgłosiły się osoby zainteresowane. Na spotkaniu nie złożono uwag ani nie podjęto żadnych ustaleń. Zagadnienie omówiono szczegółowo w pkt 3.12 przedmiotowego opracowania.

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.

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, w której dokonano m. in. analizy społecznej.

3.17 W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, 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.**

Procedurę sporządzenia planu miejscowego wszczęto na podstawie Uchwały Nr XXI/152/2025 Rady Gminy Ełk z dnia 26 września 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Malinówka w gminie Ełk, obejmującego działki o nr 21/1 i 21/2.

Obszar objęty planem miejscowym znajduje się w obrębie Malinówka. Powierzchnia obszaru objętego planem miejscowym wynosi ok. 3,9 ha. Obszar od południa graniczy z drogą powiatową nr 1860 N, od wschodu z wewnętrzną drogą gminną (działka nr 147), a od zachodu przebiega droga będąca własnością gminy (działka nr 148).

Plan miejscowy ustala przeznaczenie terenu pod zabudowę letniskową lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki, komunikacji drogowej wewnętrznej, komunikacji pieszo-rowerowej, terenu lasu i zieleni naturalnej. W związku z powyższym plan miejscowy nie przeznaczają nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową.

W miejscowości Malinówka Wielka funkcjonuje transport zbiorowy. Najbliższy przystanek autobusowy jest oddalony o ok. 350 m od obszaru objętego planem miejscowym. Najbliższa stacja kolejowa zlokalizowana jest w miejscowości Woszczele, oddalonej o ok. 5,5 km od obszaru objętego planem miejscowym.

Obszar objęty planem miejscowym posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej, a w zakresie infrastruktury wodno-kanalizacyjnej stosowane są rozwiązania indywidualne.

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, 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 do 31 stycznia 2024 r.

Dla analizowanych terenów nie uchwalono dotąd planu miejscowego. Realizacja zabudowy odbywała się na podstawie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. Uchwała intencyjna dotycząca przedmiotowego planu miejscowego została podjęta po uchwale przyjmującej ww. analizę, w związku z powyższym nie została ona uwzględniona w analizie.

W zakresie uwzględnienia uniwersalnego planowania, zgodnie z §10 na obszarze objętym planem miejscowym nie ustala się obszarów przestrzeni publicznej.

W planie miejscowym w §15 uwzględniono miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

5 WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Uchwalenie planu miejscowego skutkować może: wpływami z tytułu naliczenia opłaty planistycznej, adiacenckiej, dochodów z tytułu podatku od nieruchomości: budynków, gruntów i budowli. Podsumowując, uchwalenie planu miejscowego wpłynie korzystnie na budżet gminy Ełk.