

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru
położonego w gminie Elk, w obrębie Przykopka**

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 z późn. zm.) w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662) i Uchwałą Nr XXVIII/212/2026 Rady Gminy Elk z dnia 27 marca 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Elk, w obrębie Przykopka oraz po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Elk uchwalonego Uchwałą Nr XXXII/207/2001 Rady Gminy Elk z dnia 30 listopada 2001 r. z późniejszymi zmianami, Rada Gminy Elk uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w gminie Elk, w obrębie Przykopka w granicach określonych Uchwałą Nr XXVIII/212/2026 Rady Gminy Elk z dnia 27 marca 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Elk, w obrębie Przykopka, zwany dalej planem miejscowym.

§ 2

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

- 1) części tekstowej planu miejscowego, stanowiącej treść niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będącej integralną częścią uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 242), stanowiących załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3

1. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć:

- 1) dach płaski – dach o dowolnej liczbie połaci dachowych o kącie nachylenia mniejszym lub równym 12°;
- 2) dach jednospadowy – dach o jednej połaci dachowej o kącie nachylenia większym niż 12°;
- 3) nieprzekraczalnej linii 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.
2. Pojęcia i określenia użyte w planie miejscowym, a niezdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§ 4

1. Część graficzna planu miejscowego zawiera elementy będące ustaleniami planu miejscowego:
 - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) wymiar podany w metrach;
 - 5) określenie przeznaczenia terenu zgodnie z §5.
2. Część graficzna planu miejscowego zawiera elementy będące ustaleniami obowiązującymi na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) obszar stanowiska archeologicznego nr 12 (AZP 22-79);
 - 2) obszar stanowiska archeologicznego nr 35 (AZP 23-79).
3. Część graficzna planu miejscowego zawiera element informacyjny niebędący ustaleniem planu miejscowego: opis kategorii i numer ewidencyjny drogi.

§ 5

Ustala się następujące przeznaczenia:

- 1) teren usług lub produkcji, oznaczony symbolem **U-P**;
- 2) teren usług handlu wielkopowierzchniowego, oznaczony symbolem **UW**;
- 3) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem **KDR**;
- 4) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;
- 5) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**.

§ 6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakazuje się lokalizowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych;
- 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 §20 – §24.

§ 7

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest poza granicami prawnych form ochrony

- przyrody;
- 2) przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów i ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) 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 materiałów takich jak: metal, beton architektoniczny, szkło, materiały kompozytowe;
- 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:

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym zlokalizowane są stanowiska archeologiczne o numerach ewidencyjnych 12 (AZP 22-79), 35 (AZP 23-79) – wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 2) na obszarze stanowisk archeologicznych, o którym mowa w pkt 1, zastosowanie mają przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków;
- 3) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

§ 10

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) za przestrzeń publiczną uznaje się tereny oznaczone symbolami KDL, KDD;
- 2) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zawarto poprzez ustalenie szczegółowych zasad dla terenów oznaczonych symbolami KDL, KDD;
- 3) nakazuje się dostosowanie zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

§ 11

Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowią granice terenów oznaczonych symbolami 1KDL, 1KDD i 2KDD.

§ 12

Granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym stanowią granice terenu oznaczonego symbolem 1KDR.

§ 13

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

§ 14

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 poza granicami prawnych form ochrony przyrody;
- 2) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują:
 - a) tereny górnicze,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) obszar objęty planem miejscowym położony jest w granicach krajobrazu oznaczonego w audycie krajobrazowym jako:
 - a) krajobraz leśny o kodzie i podtypie 28-842.86-a3 (3b),
 - b) krajobraz mozaikowy o kodzie i podtypie 28-842.86-05 (7b);
- 4) w odniesieniu do obszaru objętego planem miejscowym w obowiązującym audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych.

§ 15

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:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem U-P:
 - minimalna powierzchnia działki: 2 500 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 25,0 m,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 45^\circ$,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem UW:
 - minimalna powierzchnia działki: 15 000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 25,0 m,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 45^\circ$;
- 3) ustalone parametry pkt 2 nie dotyczą parametrów działek przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 16

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których jest potrzeba określenia szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 17

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

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się rozbiórkę, budowę, przebudowę i remont sieci infrastruktury technicznej i lokalizację związanych z nimi obiektów budowlanych i urządzeń, obsługujących tereny objęte planem miejscowym w zakresie ustalonego w nim przeznaczenia terenu w sposób niekolidujący z tym przeznaczeniem oraz nie generującym nowego przeznaczenia terenu w związku z realizacją tejże infrastruktury, z zachowaniem ustaleń planu miejscowego i przepisów odrębnych;
- 2) sieci, obiekty budowlane i urządzenia, o których mowa w pkt 1, należy lokalizować pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny a wyznaczonymi w części graficznej planu miejscowego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz w graniach terenów oznaczonych symbolami KDG, KDL, KDD;
- 3) istniejące sieci infrastruktury technicznej i związane z nimi budowle i urządzenia mogą podlegać przebudowie i rozbudowie zgodnie z ustaleniami określonymi w planie miejscowym;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę:
 - z sieci wodociągowej,
 - dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) odprowadzenie ścieków: odprowadzanie siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
 - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych powierzchniowo do gruntu, pod warunkiem, że inwestowanie w tym zakresie nie będzie stanowiło przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko,
 - 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;
- 5) ochrona przeciwpożarowa: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne oraz zasady zawarte w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Ełk;
- 7) obsługa komunikacyjna: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 8) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem U-P:
 - minimum 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych,
 - minimum 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni obiektu usługowego,
 - minimum 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni obiektu produkcyjnego,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem UW:

- minimum 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych,
- minimum 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni obiektu usługowego,
- c) wynikające z obliczeń ułamki miejsce do parkowania zaokrągla się w górę do liczby całkowitej,
- d) miejsca do parkowania należy realizować na działce budowlanej stanowiącej teren inwestycji,
- e) za miejsce do parkowania należy rozumieć również miejsce w garażu i na jego podjeździe,
- f) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla terenów oznaczonych symbolami U-P, UW:
 - 1 miejsce, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6-15,
 - 2 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16-40,
 - 3 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41-100,
 - 4% ogólnej liczby miejsc, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100.

§ 18

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.

§ 19

Stawkę procentową, na podstawie, której 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% - dla wszystkich terenów w granicach obszaru objętego planem miejscowym.

§ 20

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1U-P** (pow. ok. ha), **2U-P** (pow. ok. ha), **3U-P** (pow. ok. ha):

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług lub produkcji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków: 10,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: 40,0 m,
 - b) dopuszcza się podpiwniczenie budynku,
 - c) geometria dachów: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych mniejszym lub równym 30°,
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 2 500 m²,

- g) ustalenie zawarte w lit. f nie dotyczy działek przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej,
- h) miejsca do parkowania zgodnie z §17 pkt 8;
- 6) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu oznaczonego symbolem 1U-P:
 - z drogi oznaczonej symbolem 1KDL,
 - z drogi oznaczonej symbolem 1KDD,
 - z drogi oznaczonej symbolem 2KDD,
 - b) terenu oznaczonego symbolem 2U-P: z drogi oznaczonej symbolem 1KDD oraz z drogi serwisowej położonej w granicach terenu oznaczonego symbolem 1KDR,
 - c) terenu oznaczonego symbolem 3U-P: z drogi serwisowej położonej w granicach terenu oznaczonego symbolem 1KDR oraz z dróg zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem miejscowym.

§ 21

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1UW** (pow. ok. ha):

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług biurowych i administracji,
 - b) teren składów i magazynów,
 - c) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków: 10,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: 40,0 m,
 - b) dopuszcza się podpiwniczenie budynku,
 - c) geometria dachów: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych mniejszym lub równym 30°,
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 15 000 m²,
 - g) ustalenie zawarte w lit. f nie dotyczy działek przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej,
 - h) miejsca do parkowania zgodnie z §17 pkt 8,
 - i) obsługa komunikacyjna: z dróg oznaczonych symbolami 1KDL, 1KDD oraz z drogi serwisowej położonej w granicach terenu oznaczonego symbolem 1KDR.

§ 22

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1KDR** (pow. ok. ... ha):

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi głównej ruchu przyspieszonego;

- 2) w granicach terenu zlokalizowana jest droga wojewódzka nr 625 oraz droga serwisowa;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 4) zasady zagospodarowania terenu: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego.

§ 23

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1KDL** (pow. ok. ... 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 częścią graficzną planu miejscowego: 22,1 m – 25,0 m.

§ 24

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1KDD** (pow. ok. ... ha), **2KDD** (pow. ok. ... 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 zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego:
 - a) drogi oznaczonej symbolem 1KDD: 20,0 m wraz z poszerzeniem w miejscu włączenia do drogi oznaczonej symbolem 1KDL,
 - b) drogi oznaczonej symbolem 2KDD: 15,0 m.

§ 25

W granicach obszaru objętego planem miejscowym traci moc Uchwała Nr LXI/413/2018 Rady Gminy Ełk z dnia 26 stycznia 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Przykopka, gm. Ełk (Dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 14 marca 2018 r., poz. 1206).

§ 26

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ełk.

§ 27

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

§ 28

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

Przewodniczący Rady Gminy Elk