

Znak sprawy: WIP.6730.631.2026.IR

D E C Y Z J A N R O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust. 1 i 2, art. 52 ust. 1, art. 53 ust. 4, art. 54 i art. 56 w związku z art. 64, art. 60 ust. 1 oraz art. 61 ust.1 pkt 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026r., poz. 538 z późn. zm.) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego z dnia 14 czerwca 1960 (t.j. Dz.U. z 2025r. poz. 1691 z późn.zm.), po rozpatrzeniu wniosku **Pani Agnieszki Wenda, zamieszkałej: ul. Mickiewicza 13, 19-300 Elk,**

USTALAM SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA I WARUNKI ZABUDOWY TERENU

dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

Lokalizacja inwestycji: obręb 039 Regiel, gmina Elk, część działki ewidencyjnej nr 16/32.

1. Rodzaj zabudowy.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu

Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

Realizacja niezbędnej infrastruktury technicznej.

3. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie wyznacza się (ze względu na brak przyległości terenu objętego wnioskiem do drogi publicznej);
- b) maksymalna intensywność zabudowy terenu inwestycji– 0,60,
- c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy terenu inwestycji - 0,40,
- d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy terenu inwestycji – 0,01,
- e) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do terenu inwestycji – 0,20,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu inwestycji- 40%;
- g) gabaryty projektowanej zabudowy, w tym:
 - szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu terenu– w przedziale od 4 m do 18 m ;
 - maksymalna wysokość zabudowy- 9 m,
 - geometria dachu:
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych – w przedziale od 20° do 45°;
 - układ głównych połaci dachowych –dwuspadowy lub wielospadowy,
 - kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki – prostopadły lub równoległy lub inny,
- h) minimalna liczba miejsc do parkowania – 2 na jeden lokal mieszkalny.

3.1. W sprawach nieustalonych w treści decyzji mają zastosowanie przepisy ustawy Prawo budowlane i przepisy wykonawcze do tej ustawy.

3.2. W celu uzyskania pozwolenia na budowę inwestycji należy złożyć odpowiedni wniosek w Starostwie Powiatowym w Elku.

3.3. W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić jego infrastrukturalne zainwestowanie i wynikające stąd ograniczenia.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:

4.1. W zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.) i przepisy wykonawcze do tej ustawy.

4.2. Inwestycja nie należy do przedsięwzięć, wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U. z 2019, poz. 1839).

- 4.3. W zakresie ochrony przyrody mają zastosowanie prawne formy ochrony przyrody z tytułu przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r. poz. 13 z późn. zm.).
- 4.4. Teren objęty wnioskiem położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego, zgodnie z uchwałą nr XVIII/308/25 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 października 2025r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego (Dz.Urz. Woj. Warm.-Maz. 2025, poz. 4084).
- 4.5. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić zakazy i ograniczenia wynikające z uchwały nr XVIII/308/25 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 października 2025r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego (Dz.Urz. Woj. Warm.-Maz. 2025, poz. 4084).
- 4.6. Realizacja inwestycji musi być zgodna z przepisami odrębnymi, w szczególności przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. z 2024r. poz. 1087 z późn. zm.) i ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. 2024r. poz. 82).
- 4.7. W trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu – art. 74 ust. 1 ustawy Prawo ochrony środowiska.

5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

- 5.1. W granicach inwestycji nie występują obiekty objęte prawnymi formami ochrony zabytków na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1292 późn. zm.).
- 5.2. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1292 z późn. zm.).
- 5.3. W przypadku odkrycia, podczas prowadzenia prac ziemnych, zabytków archeologicznych (ruchomych i nieruchomych) należy zgodnie z art. 32 ust. 1 ww. ustawy:
- wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
 - zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
 - niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta.

6. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 6.1. Zaopatrzenie w wodę – podłączenie do sieci wodociągowej na warunkach zarządcy sieci lub ujęcie własne.
- 6.2. Zaopatrzenie w energię elektryczną – sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami zarządcy sieci i/lub instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6.3. Zaopatrzenie w energię c.o. – indywidualne źródło ciepła z możliwością zastosowania instalacji pozyskującej energię cieplną ze źródeł odnawialnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6.4. Powiązania komunikacyjne - istniejącym zjazdem z drogi gminnej wewnętrznej nr ewid. 44 na działkę nr 16/14, stanowiącą współwłasność wnioskodawcy.
- 6.5. Odprowadzenie wód opadowych z dachów na nieruchomość objętą decyzją zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- 6.6. Odprowadzenie ścieków sanitarnych – podłączenie do przydomowej oczyszczalni ścieków lub szczelnego zbiornika lub podłączenie do kanalizacji sanitarnej na warunkach zarządcy sieci.
- 6.7. Wywóz i gromadzenie nieczystości stałych – zagospodarowanie odpadów zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 z późn. zm.).

7. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- 7.1. Realizacja inwestycji nie może naruszać uzasadnionych interesów osób trzecich i winna nastąpić przy zachowaniu obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności na zasadach określonych w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2024r. poz. 725 z późn. zm.).
- 7.2. Ochrona interesu osób trzecich obejmuje w szczególności ochronę przed:
- 1) pozbawieniem:
 - dostępu do drogi publicznej,
 - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - 2) ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie,
 - 3) zanieczyszczeniem powietrza, wody lub gleby.

8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

- 8.1. W zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych nie mają zastosowania w sprawie przepisy odrębne.
- 8.2. W zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi nie mają zastosowania w sprawie przepisy odrębne.
- 8.3. W zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych nie mają zastosowania w sprawie przepisy odrębne

9. Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczono na kopii mapy ewidencyjnej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik Nr 1 do decyzji .

10. Uzgodnienia

Projekt niniejszej decyzji został uzgodniony z:

- 1) zgodnie z art. 53, ust. 4, pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z organem właściwym w zakresie ochrony gruntów rolnych (postanowienie nr z dnia.....),
- 2) zgodnie z art. 53, ust. 4, pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z organem właściwym w sprawach melioracji wodnych, (postanowienie nr z dnia.....),
- 3) zgodnie z art., 53 ust. 4 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z organem właściwym w sprawach obszarów objętych ochroną, innych niż wymienione w pkt 7, na podstawie przepisów o ochronie przyrody (postanowienie nr z dnia.....).

UZASADNIENIE

Wnioskodawca wystąpił w dniu 20 marca 2026r. (data wpływu do tut. urzędu) z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy terenu położonego w obrębie Regiel, gmina Elk, dla działki ewidencyjnej oznaczonej nr ewid. 16/32, dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

Opis stanu faktycznego i prawnego terenu objętego wnioskiem:

- teren objęty wnioskiem posiada dostęp do drogi gminnej publicznej nr 177098 N, oznaczonej nr geodezyjnym 18, poprzez drogę gminną wewnętrzną nr ewid. 44 oraz działkę nr16/14 stanowiącą współwłasność wnioskodawcy,
- działka nr 16/32 jest niezabudowana, w skład działki nr 16/32 o powierzchni 0,0954 ha, zgodnie z operatem ewidencyjnym gruntów, wchodzi użytki rolne oznaczone jako RV,
- teren objęty wnioskiem obejmuje część działki nr 16/32, jego powierzchnia wynosi ok. 0,0602 ha.
- teren objęty wnioskiem ma dostęp do sieci wodociągowej i sieci elektroenergetycznej.

Dla terenu objętego wnioskiem brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; nie istnieje obowiązek opracowania takiego planu na podstawie przepisów odrębnych i Gmina Elk nie przystąpiła do opracowania takiego planu.

Po zawiadomieniu o wszczęciu postępowania strony postępowania nie wniosły uwag i zastrzeżeń do planowanej inwestycji.

Tutejszy organ działając zgodnie z przepisami art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024r., w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024r., poz.1116) przeprowadził analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze wyznaczonym wokół działki objętej wnioskiem w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z której wynika, co następuje:

- 1) Działki sąsiednie, dostępne z tej samej drogi publicznej, są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących inwestycji objętej wnioskiem.
- 2) Teren planowanej inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej.
- 3) Istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.
- 4) Teren planowanej inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j. t. Dz. U. z 2024r., poz. 82).
- 5) Planowana inwestycja nie narusza przepisów odrębnych.
- 6) Planowana inwestycja nie znajduje się w obszarze, o którym mowa w art. 61 ust. 1. pkt. 6 lit. a-c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w sentencji niniejszej decyzji.

Projekt decyzji został sporządzony przez osobę, o której mowa w art. 5 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026r., poz. 538).

Analiza, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024r., w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024r., poz.1116). stanowi załącznik nr 2 do niniejszej decyzji (część tekstowa i graficzna).

POUCZENIE

1. Na teren objęty niniejszą decyzją może być wydana decyzja o warunkach zabudowy innym wnioskodawcom.
2. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
3. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaniem niniejszej decyzji.
4. Niniejsza decyzja nie uprawnia do rozpoczęcia robót budowlanych.
5. Za zgodą strony, na rzecz której została wydana decyzja, można dokonać przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby.
6. Niniejsza decyzja wiąże organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę.
7. **Niniejsza decyzja wygasa po upływie 5 lat od dnia, w którym stała się prawomocna.**
8. Tutejszy organ stwierdzi wygaśnięcie niniejszej decyzji w przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w art. 65 ust. 1 z uwzględnieniem ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
9. **Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.**
10. **W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego .**
11. **Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.**
12. **Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.**
12. **Stronie przysługuje prawo do wniesienia żądania, o którym mowa w art. 51 ust. 2 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy.**

(podpis z podaniem imienia i nazwiska oraz stanowiska służbowego osoby pełniącej funkcję organu lub osoby upoważnionej)

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Pozostałe strony postępowania
3. a/a

Sporządziła: Izabela Ryszkiewicz
Wydział Inwestycji i Planowania Przestrzennego
tel. +48 87 619 45 30
28.10.2026r., e-mail: i.ryszkiewicz@elk.gmina.pl

mgr inż. Izabela Ryszkiewicz
KIEROWNIK REPERATU
DS. PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

Załącznik nr 2
do decyzji Nr
znak: WIP.6730.631.2026.IR
z dnia

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY

**NA OBSZARZE WYZNACZONYM WOKÓŁ TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM,
STANOWIĄCEGO CZĘŚĆ DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ NR EWID. 16/32
POŁOŻONEGO W OBRĘBIE REGIEL, GMINA EŁK**

CZĘŚĆ TEKSTOWA

1. MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE

- 1) Wniosek Pani Agnieszki Wenda, zamieszkałej: ul. Mickiewicza 13, 19-300 Elk, sprawie ustalenia warunków zabudowy terenu położonego w obrębie Regiel, gmina Elk, dla działki ewidencyjnej oznaczonej nr ewid. 16/32, dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego
- 2) Pełny wypis z rejestru gruntów dla działki objętej wnioskiem.
- 3) Kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000 obejmująca działkę objętą wnioskiem oraz nieruchomości sąsiednie.
- 4) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538).
- 5) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024r., w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024r., poz.1116).
- 6) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r., w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz.1589).
- 7) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2024r. poz. 725 z późn. zm.),
- 8) Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.).
- 9) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002r. (tj. Dz.U. z 2022r., poz. 1225 z późn. zm.).
- 10) Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2024r., poz. 1112 z późn. zm.).
- 11) Ustawa z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U.z 2024r. poz. 82 z późn. zm.).
- 12) Ustawa z dnia z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2024r. poz. 1292).
- 13) Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 320 z późn. zm.).
- 14) Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 z późn. zm.).
- 15) Uchwała Nr XVIII/308/25 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 października 2025r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego (Dz.Urz. Woj. Warm.-Maz. 2025, poz. 4084).

2. PRZYJĘTE ZAŁOŻENIA PRZY SPORZĄDZANIU ANALIZY

- 1) Budynek – obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach (art. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.),
- 2) Budynek mieszkalny jednorodzinny – budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku (art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.),
- 3) Budynek gospodarczy - budynek przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi, sprzętu i płodów rolnych służących mieszkańcom budynku mieszkalnego, budynku zamieszkania zbiorowego, budynku rekreacji indywidualnej, a także ich otoczenia, a w zabudowie zagrodowej przeznaczony również do przechowywania środków produkcji rolnej i sprzętu oraz płodów rolnych (§ 3, pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – t.j. Dz. U. z 2022, poz. 1225 z późn. zm.).
- 4) Kondygnacja - pozioma nadziemna lub podziemna część budynku, zawarta pomiędzy powierzchnią posadzki na stropie lub najwyższej położonej warstwy podłogowej na gruncie a powierzchnią posadzki na stropie bądź warstwy osłaniającej izolację cieplną stropu, znajdującego się nad tą częścią budynku, przy czym za kondygnację uważa się także poddasze z

pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz poziomą część budynku stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą średnią wysokość w świetle większą niż 2 m; za kondygnację nie uznaje się nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia (§ 3, pkt 16 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – t.j. Dz. U. z 2022, poz. 1225 z późn. zm.).

- 5) Kondygnacja podziemna - kondygnacja zagłębiona ze wszystkich stron budynku, co najmniej do połowy jej wysokości w świetle poniżej poziomu przylegającego do niego terenu, a także każda usytuowana pod nią kondygnacja (§ 3, pkt 17 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – t.j. Dz. U. z 2022, poz. 1225 z późn. zm.).
- 6) Kondygnacja nadziemna - każda kondygnacja niebędąca kondygnacją podziemną (§ 3, pkt 18 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – t.j. Dz. U. z 202, poz. 1225 z późn. zm.).
- 7) Udział powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni biologicznie czynnych znajdujących się na:
 - a) działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej - w przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
 - b) terenie do powierzchni tego terenu - w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;(art. 2 pkt 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130)).
- 8) Wysokość zabudowy - należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością:
 - a) najwyższej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z klatki schodowej, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,
 - b) najwyższej i najniższej położonego nad poziomem terenu punktu budowlany(art. 2 pkt 30 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130)).
- 9) Intensywność zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na:
 - a) działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej - w przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
 - b) terenie do powierzchni tego terenu - w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;(art. 2 pkt 31 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130)).
- 10) Nadziemna intensywność zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na:
 - a) działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej - w przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
 - b) terenie do powierzchni tego terenu - w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;(art. 2 pkt 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130)).
- 11) Powierzchnia kondygnacji - należy przez to rozumieć powierzchnię rzutu poziomego kondygnacji, mierzoną po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tej kondygnacji, z wyłączeniem powierzchni balkonów, logii i tarasów; (art. 2 pkt 33 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130)).
- 12) Kondygnacja nadziemna - należy przez to rozumieć kondygnację, która nie jest zagłębiona poniżej poziomu przylegającego do niej terenu o więcej niż połowę jej wysokości w świetle; (art. 2 pkt 34 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130)).
- 13) Udział powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni rzutu poziomego budynków, mierzonej po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tych budynków zlokalizowanych na:
 - a) działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej - w przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,

b) terenie do powierzchni tego terenu - w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

(art. 2 pkt 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130).

14) Dostęp do drogi publicznej - należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej; (art. 2 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130)

15) Przez front terenu - należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub granicy działki obciążonej służebnością drogową, z której odbywa się główny wjazd na działkę (art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130).

16) Działka sąsiednia- zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem sądowo-administracyjnym „pojęcie działki sąsiedniej powinno być rozumiane względnie szeroko i prowadzić do uznania za działkę sąsiednią każdej działki, która tworzy z terenem inwestycji pewną urbanistyczną całość w ramach wyznaczonego w sprawie obszaru analizowanego” – wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z 5 marca 2024r. sygn. akt II SA/GI 1949/23.

3. ANALIZA CECH ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU NA OBSZARZE WYZNACZONYM WOKÓŁ TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM, STANOWIĄCEGO CZĘŚĆ DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ NR EWID. 16/32 POŁOŻONEGO W OBRĘBIE REGIEL, GMINA EŁK

Obszar objęty wnioskiem położony jest w obrębie 39 Regiel. Posiada dostęp do drogi gminnej publicznej nr 177098 N, oznaczonej nr geodezyjnym 18, poprzez drogę gminną wewnętrzną nr ewid. 44 oraz działkę nr 16/14 stanowiącą współwłasność wnioskodawcy.

Działka nr 16/32 jest niezabudowana. W skład działki nr 16/32 o powierzchni 0,0954 ha, zgodnie z operatem ewidencji gruntów, wchodzi użytki rolne oznaczone jako RV.

Teren objęty wnioskiem obejmuje część działki nr 16/32, jego powierzchnia wynosi ok. 0,0602 ha.

Teren objęty wnioskiem ma dostęp do sieci wodociągowej i sieci elektroenergetycznej.

Teren objęty wnioskiem położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego, zgodnie z uchwałą nr XVIII/308/25 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 października 2025r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego (Dz.Urz. Woj. Warm.-Maz. 2025, poz. 4084).



Ryc. 1 Lokalizacja terenu objętego wnioskiem i jego sąsiedztwa Źródło: <http://elk.e-mapa.net/>

Uzasadnienie wyznaczonego obszaru analizowanego:

- Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) -w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości równej trzykrotnej szerokości frontu terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, jednak nie mniejszej niż 50 m oraz nie większej niż 200 m, i przeprowadza na nim analizę cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1 pkt 1a.

Zgodnie z art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz.U. z 2023r. poz. 1688 z późn. m.) „do spraw dotyczących ustalenia lokalizacji celu publicznego lub wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy i przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie: stosuje się przepisy art. 54 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym”. Oznacza to, że do czasu wejścia w życie planu ogólnego, obszar analizowany wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów.

- Rozszerzenie granic obszaru analizowanego ponad trzykrotność frontu działki jest dopuszczalne również w przypadku zabudowy rozproszonej, gdy rozszerzenie granic obszaru analizowanego ma na celu dokładniejsze scharakteryzowanie występującej w tym obszarze zabudowy i jej funkcji, a w konsekwencji takie dopasowanie parametrów i funkcji planowanej zabudowy, aby stanowiła ona harmonijną całość z istniejącym otoczeniem. Obowiązkiem organu jest zatem określenie sąsiedztwa działki objętej projektowaną inwestycją nie w sposób automatyczny, ale w zgodzie ze specyfiką okolicy - Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z 21 września 2023r. sygn. akt II SA/Łd 463/23),

- Celem analizy, a w ślad za tym i celem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu i przedmiotem postępowania zmierzającego do jej wydania nie jest ustalanie konkretnych wymiarów planowanego obiektu budowlanego, lecz wskazanie koniecznych warunków przyszłej zabudowy w sposób uwzględniający zasadę ustanowioną w art. 6 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. zasadę "dobrego sąsiedztwa" wynikającą z konieczności zachowania ładu przestrzennego, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Konkretnie wymiary dotyczącego tak samego obiektu, jak i jego usytuowania będą przedmiotem pozwolenia na budowę. Organ właściwy do wydania decyzji w sprawie warunków zabudowy określa wymogi nowej zabudowy, biorąc pod uwagę wyniki przeprowadzonej analizy, a w szczególności średnie wskaźniki wskazanych wymogów dla obszaru analizowanego. Jednocześnie rozporządzenie dozwala na pewne odstępstwa od średniej, m.in. co do wielkości powierzchni zabudowy (§ 5 ust. 2) oraz szerokości elewacji frontowej (§ 6 ust. 2), jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy- Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach 1 19 stycznia 2022r. sygn. akt II SA/GI 77/20).

- Mając na uwadze powyższe, granice obszaru analizowanego wyznaczono w odległości co najmniej 3-krotnej szerokości frontu terenu, wyznaczonej od granic działki objętej wnioskiem (front działki wynosi 19 m, 3x19m= 57 m), wnioskowana inwestycja posiada w granicach wyznaczonego obszaru analizowanego tak zwane „dobre sąsiedztwo”.

W sąsiedztwie terenu planowanej inwestycji występują:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa zagrodowa (działki nr 16/12, 15/5, 15/7, 15/3, 16/16, 16/17, 16/23, 12/4, 11/5, 11/4, 13/3, 310, 19/4, 35/22, 35/19, 35/14 i 35/13, 35/10, 33/7, 285/3, 21/4),
- 2) grunty zabudowane budynkami innymi niemieszkalnymi (działki nr 16/9, 16/10, 4/3),
- 3) drogi,
- 4) grunty rolne niezabudowane.

Parametry istniejącej zabudowy w obszarze analizowanym zgodnie z tabelą.

Nr działki	Pow. działki (m2)	Pow. zabudowy (m2)	Udział pow. zabudowy	Liczba kondygnacji nadziemnych / podziemnych	Intensywność zabudowy	Nadziemna intensywność zabudowy	szerokość elewacji frontowej (m)	wysokość zabudowy (m)	kąt nachylenia połaci dachowych (°)
16/12	2111	84	0,04	1/0,1/0	0,04	0,04	8,5	8,3	40,10
15/5	500	101	0,20	2/1	0,60	0,40	11	8	45
15/7	1170	217	0,19	1/1,1/0 1/0,1/0	0,21	0,19	8,9,6,6	8,4,4,5	5-45
15/3	900	177	0,20	1/1,1/0	0,26	0,20	7,11	8,5	45,30
4/1	3540	371	0,10	1/0,1/0,1/0	0,10	0,10	14,12,5	9,7,5	40-45
16/16	827	33	0,04	1/0	0,04	0,04	4	6	45
16/17	858	35	0,04	1/0	0,04	0,04	5	6	45
16/23	788	70	0,09	1/0	0,09	0,09	7	7	35
12/4	3003	184	0,06	1/0	0,06	0,06	18	9	35
11/5	480	65	0,14	1/0	0,14	0,14	9	7	35
11/4	589	70	0,12	1/0	0,12	0,12	10	7	35
13/3	10500	195	0,02	1/0,1/0	0,02	0,02	12,4	7,5	25,10
310	34195	429	0,01	1/1,1/0 1/0,1/0	0,01	0,01	16,9 7,7	9,5 5,5	5-45
16/9	2176	40	0,02	1/1	0,04	0,2	6	7	35
16/10	2274	40	0,02	1/1	0,04	0,02	6	7	35
4/2	4100	204	0,05	1/0	0,05	0,05	19	7	25
19/4	10201	922	0,01	1/1	0,01	0,01	12	7	45
4/3	3101	130	0,04	1/0,1/0,1/0 1/0,1/0	0,04	0,04	5,5,5 5,5	6,6,6 6,6,	45
średni wskaźnik			0,07		0,09	0,08	8	6	5-45
Średni wskaźnik z tolerancją 20%					0,07-0,11	0,06-0,10	6-10		

3.1. USTALENIA DOTYCZĄCE NOWEJ ZABUDOWY, WYNIKAJĄCE Z PRZEPROWADZONEJ ANALIZY

3.1.1. Linia zabudowy

Ze względu na brak przyległości terenu objętego wnioskiem do drogi publicznej, nie wyznacza się nieprzekraczalnej linii zabudowy.

3.1.2 Intensywność zabudowy:

- **Maksymalna intensywność zabudowy – 0,60** (dopuszcza się ustalenie maksymalnej intensywności występującej w obszarze analizowanym, takie zastosowanie tego parametru nie zaburzy zastalego w obszarze analizowanym ładu przestrzennego).
- **Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy- 0,40** (dopuszcza się ustalenie maksymalnej intensywności występującej w obszarze analizowanym, takie zastosowanie tego parametru nie zaburzy zastalego w obszarze analizowanym ładu przestrzennego).
- **Minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01.**

3.1.3 Udział powierzchni zabudowy -maksymalnie 0,20 (dopuszcza się ustalenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy występującej w obszarze analizowanym, takie zastosowanie tego parametru nie zaburzy zastalego w obszarze analizowanym ładu przestrzennego).

3.1.4 Szerokość elewacji frontowej - w przedziale 4 m -18 m (szerokość elewacji ustalono na podstawie minimalnej i maksymalnej szerokości występującej w obszarze analizowanym, takie zastosowanie tego parametru, nie zaburzy zastalego w obszarze analizowanym ładu przestrzennego, ponieważ takie wartości mieszczą się w przedziale występujących budynków)

3.1.5 Wysokość zabudowy – maksymalnie 9 m.

3.1.6. Geometria dachu budynków:

- **kąt nachylenia- w przedziale- w przedziale 20°-45°**,
- **układ połaci dachowych-** dachy budynków mieszkalnych w obszarze analizowanym są dwuspadowe oraz wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale 20°-45°, takie też rodzaj dachu dopuszcza się dla planowanej inwestycji
- **-kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki** – w obszarze analizowanym występują budynki o kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki - prostopadłym i równoległym oraz innym.

3.1.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej- średni wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej w obszarze analizowanym zawiera się w przedziale 30%-50%. Dla planowanej inwestycji minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na poziomie 40%.

3.1.8. Minimalna liczba miejsc do parkowania – dwa miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny

4. WYNIKI ANALIZY W ZAKRESIE SPEŁNIENIA WARUNKÓW, OKREŚLONYCH W ART. 61 UST 1, PKT 1-6 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. (t.j. Dz.U. 2024r., poz. 1130) wyznaczono obszar analizowany zgodnie z załącznikiem, stanowiącym część graficzną analizy. Na tym obszarze przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w odniesieniu do inwestycji wskazanej we wniosku i stwierdzono co następuje:

- 1) **Zgodnie z art. 61 ust. 1, pkt 1** - działki sąsiednie, dostępne z tej samej drogi publicznej są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących inwestycji objętej wnioskiem, w zakresie funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.
- 2) **Zgodnie z art. 61 ust. 1, pkt 2** - teren planowanej inwestycji posiada dostęp do drogi gminnej publicznej nr 177098 N, oznaczonej nr geodezyjnym 18, poprzez drogę gminną wewnętrzną nr ewid. 44 oraz działkę nr 16/14 stanowiącą współwłasność wnioskodawcy.
- 3) **Zgodnie z art. 61 ust. 1, pkt 3** - istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.
- 4) **Zgodnie z art. 61 ust. 1, pkt 4** - planowana inwestycja położona jest na użytkach oznaczonych jako RV i nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i leśne, o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 82).
- 5) **Zgodnie z art. 61 ust. 1, pkt 5** - planowana inwestycja nie narusza przepisów odrębnych, pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z uchwały nr XVIII/308/25 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 października 2025r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego (Dz.Urz. Woj. Warm.-Maz. 2025, poz. 4084) - organem właściwym do stwierdzenia zgodności planowanej inwestycji z aktami prawa, dotyczącymi funkcjonowania Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego, jest Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie.
- 6) **Zgodnie z art. 61 ust. 1, pkt 6** - planowana inwestycja nie znajdzie się w obszarze, o którym mowa w art. 61 ust. 1. pkt. 6 lit. a-c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Spełnione są łącznie warunki umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy określone w art. 61. ust. 1, pkt 1 - 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026r., poz. 538).

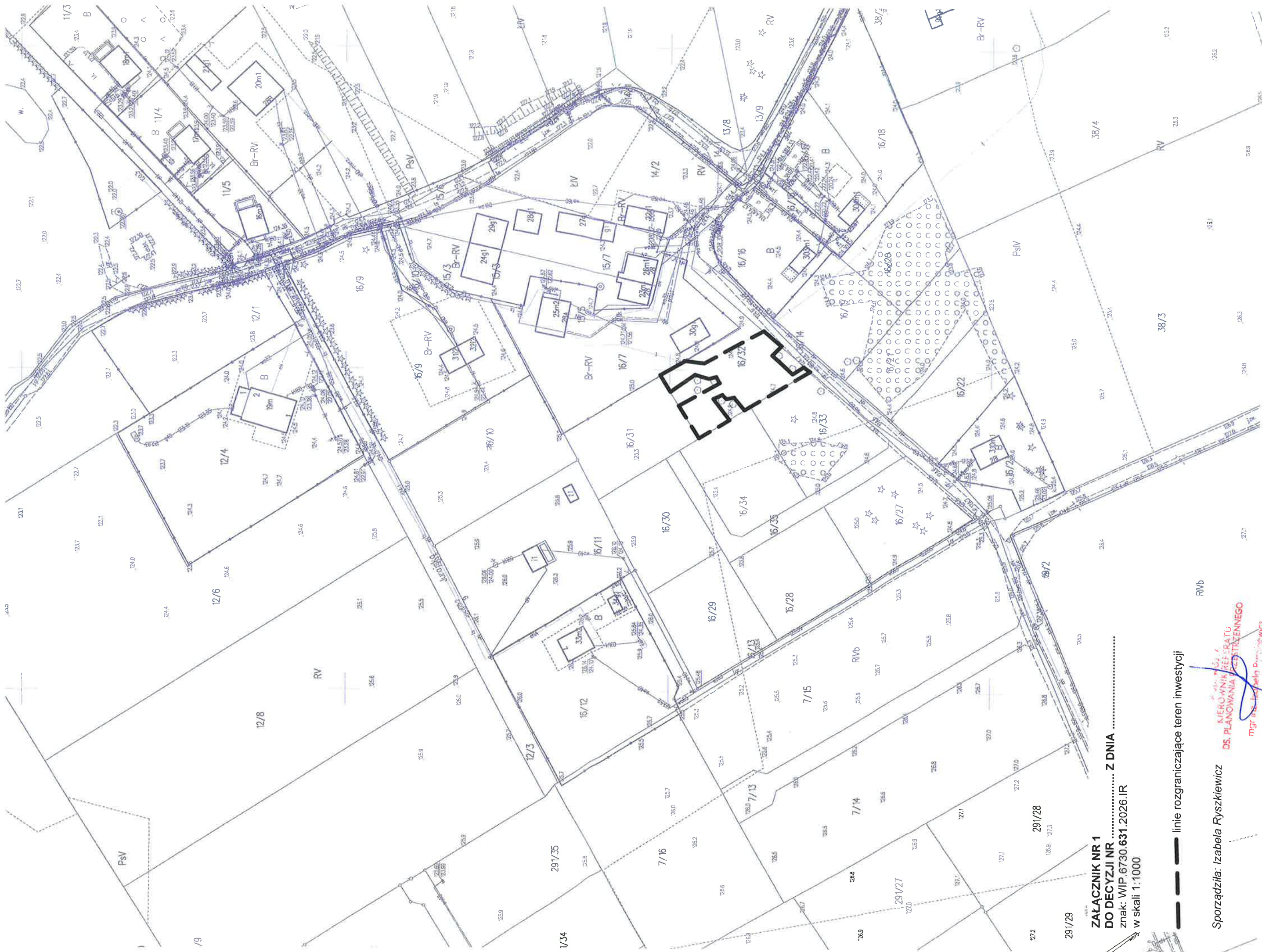
Analiza została sporządzona przez osobę, o której mowa w art. 5 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026r., poz. 538).

Sporządziła: mgr inż. Izabela Ryszkiewicz
Wydział Inwestycji i Planowania Przestrzennego
Elk, 28.10.2026r.

tel. +48 87 619 45 30,

e-mail: i.ryszkiewicz@elk.gmina.pl

mgr inż. Izabela Ryszkiewicz
KIEROWNIA REZERWATU
DS. PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO



ZAŁĄCZNIK NR 1

DO DECYZJI NR Z DNIA

znak: WIP.6730.631.2026.IR

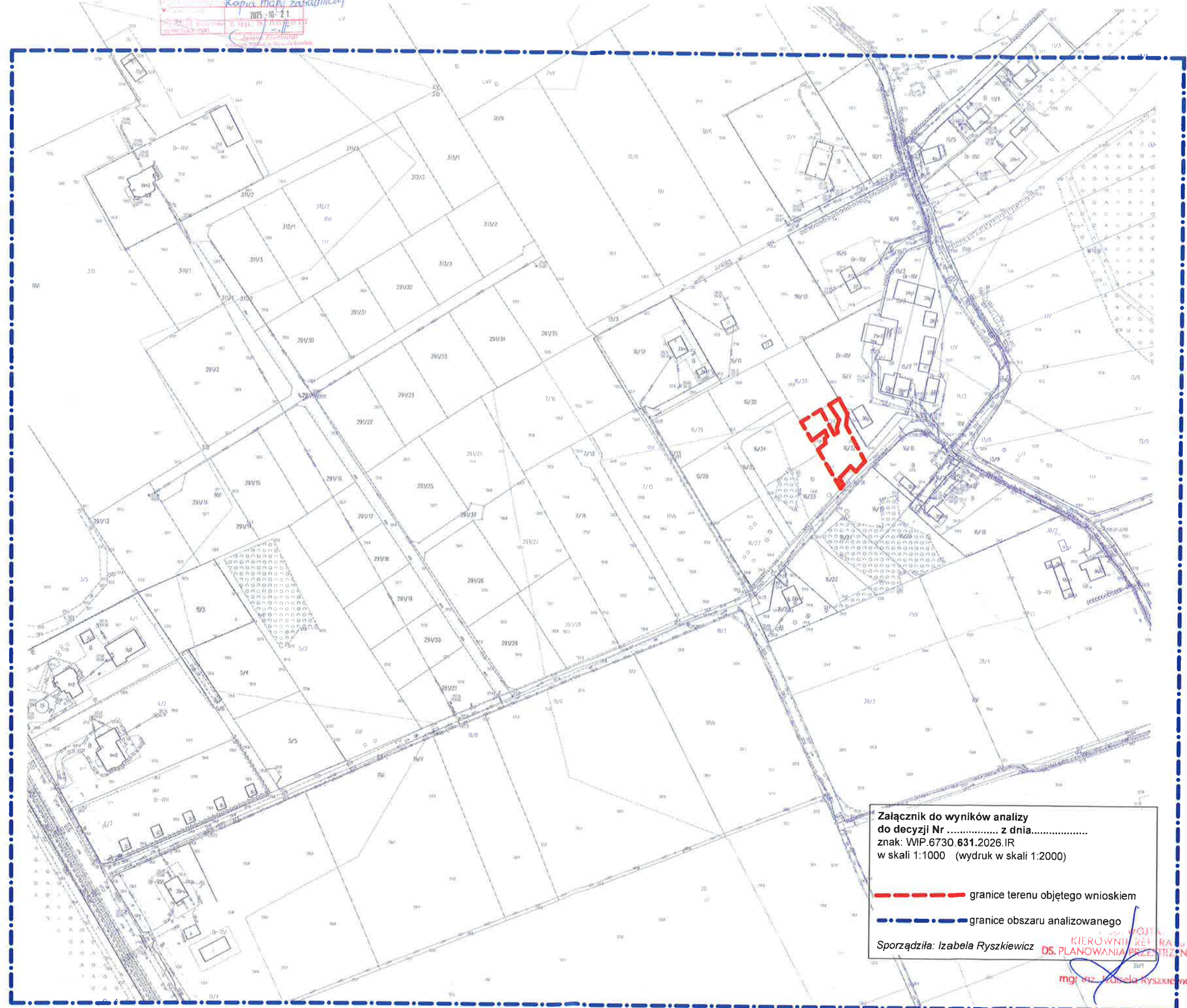
w skali 1:1000

— linie rozgraniczające teren inwestycji

Sporządziła: Izabela Ryszkiewicz

NIEROWNIK REZERWATU
DS. PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
mgr inż. Izabela Ryszkiewicz

RIVb



Załącznik do wyników analizy
do decyzji Nr z dnia.....
znak: WIP.6730.631.2026.IR
w skali 1:1000 (wydruk w skali 1:2000)

--- granice terenu objętego wnioskiem
--- granice obszaru analizowanego

Sporządziła: Izabela Ryszkiewicz

KIEROWNIK REJ. KAD.
DS. PLANOWANIA PRZET. ZN. NIEGO
mgr inż. Izabela Ryszkiewicz