

UCHWAŁA NR

RADY GMINY EŁK

z dnia r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego
Malinówka w gminie Ełk**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) oraz 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. 2023 poz. 1688 ze zm.), oraz w związku z Uchwałą Nr XIX/134/2025 Rady Gminy Ełk z dnia 26 czerwca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **części obrębu geodezyjnego Malinówka w gminie Ełk** oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk przyjętego Uchwałą Nr XXXII/207/2001 Rady Gminy Ełk z dnia 30 listopada 2001 r. z późniejszymi zmianami, przy uwzględnieniu art. 67 ust. 3 pkt 2 lit a 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 ze zm.),

Rada Gminy Ełk uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Malinówka w gminie Ełk, o powierzchni w granicach określonych Uchwałą Nr XIX/134/2025 Rady Gminy Ełk z dnia 26 czerwca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Malinówka w gminie Ełk, zwany dalej „planem”.

§ 2. Granicę obszaru objętego planem, o którym mowa w §1 pokazano w części graficznej planu sporządzonej w skali 1:1000, stanowiącej integralną część niniejszej uchwały, oznaczonej jako załącznik nr 1.

§ 3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu - stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - stanowiące załącznik nr 3;
- 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

§ 4. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.

2. Plan nie ustala, ze względu na brak występowania:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5. Ileż w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone w części graficznej planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku;
- 4) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni, składający się z gatunków zimozielonych, o docelowej minimalnej szerokości 5 m, docelowej wysokości minimum 3 m, tworzący barierę wizualną i akustyczną, z możliwością przerwania w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. obiektów infrastruktury technicznej itp.).

§ 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne oznaczone w części graficznej planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiary mierzone w metrach;
- 5) strefa zieleni;
- 6) zielen izolacyjna;
- 7) obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
- 8) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem liczbowo-literowym, w tym:
 - a) PEF – tereny elektrowni słonecznej,
 - b) KDL – teren drogi lokalnej,
 - c) KDD – teren drogi dojazdowej,
 - d) L – tereny lasów,
 - e) ZN – teren zieleni naturalnej.

2. Oznaczenia graficzne występujące w części graficznej, nie wymienione w ust. 1, mają wyłącznie charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii, o których mowa w przepisach odrębnych,
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
 - a) obiektów budowlanych inwestycji celu publicznego związanych z realizacją infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
 - b) instalacji odnawialnego źródła energii
z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
 - obiektów inwestycji celu publicznego związanych z realizacją infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
 - przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu;

- b) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
- c) zakaz wycinki drzew, z wyjątkiem przypadków, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 4) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej w terenie 1PEF, zgodnie z częścią graficzną planu;
- 5) strefę zieleni na terenie 1PEF, zgodnie z częścią graficzną planu, w której:
 - a) zieleni powinna stanowić 100% powierzchni strefy w danym terenie, z zastrzeżeniem lit c,
 - b) ustala się zakaz lokalizacji miejsc do parkowania,
 - c) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej wyłącznie jako podziemne;
- 6) utrzymanie istniejących rowów melioracyjnych oraz prowadzenie prac w ich sąsiedztwie zgodnie z przepisami odrębnymi

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) ochronę obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków – alei drzew, oznaczonej w części graficznej planu w terenie oznaczonym symbolem 1KDG, w odniesieniu do której obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego;
- 2) dla alei drzew, o której mowa w pkt 1 zakaz likwidowania i niszczenia drzew, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego.

§ 10. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych – część obszaru objętego planem znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego, dla którego obowiązują nakazy i zakazy odnośnie do zagospodarowania terenu zgodnie z uchwałą ustanawiającą ten obszar.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) wysokość obiektów budowlanych do 18 m; jeśli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu;
- 4) dopuszczenie sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy .

§ 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów tych działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 50° do 130°;
- 4) parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez:
 - a) drogę oznaczoną w części graficznej planu symbolem 1KDL,

- b) drogę oznaczoną w części graficznej planu symbolem 1KDD;
- 2) układ komunikacyjny tworzą:
 - a) droga lokalna oznaczona w części graficznej planu symbolami 1KDL o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną plan,
 - b) droga lokalna oznaczona w części graficznej planu symbolami 1KDD o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną plan.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w taki sposób, aby nie kolidowała ona z zabudową i zagospodarowaniem terenów oraz nie generowała nowego przeznaczenia terenu w związku z realizacją tejże infrastruktury, z zachowaniem ustaleń planu oraz przepisów odrębnych w szczególności dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 2) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej;
- 3) określone poniżej ustalenia nie dotyczą przyłączy;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zasilanie w wodę z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing 100$ mm, zgodnie z parametrami wymaganymi dla ochrony przeciwpożarowej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych na zasadach wynikających z przepisów odrębnych;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
 - a) o średnicy przewodów min. $\varnothing 160$ mm dla grawitacyjnej lub o średnicy przewodów min. $\varnothing 90$ mm dla ciśnieniowej,
 - b) dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych na zasadach wynikających z przepisów odrębnych do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej, z zastrzeżeniem lit. b i c,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy, dróg i placów poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy infiltracyjne, zbiorniki retencyjno-infiltracyjne, studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej o średnicy kanałów kanalizacyjnych min. $\varnothing 160$ mm dla kanalizacji grawitacyjnej i min. $\varnothing 90$ mm dla kanalizacji ciśnieniowej;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o stacje oraz linie elektroenergetyczne niskiego, średniego i wysokiego napięcia,
 - b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu,
 - c) dopuszcza się indywidualne systemy pozyskiwania i magazynowania energii,
 - d) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej z instalacji kogeneracji rozproszonej lub ogniw paliwowych;
- 8) w zakresie telekomunikacji – obsługę z sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami – prowadzenie zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie

odpadów.

§ 15. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu w wysokości:

- 1) 30% – dla terenów oznaczonych symbolami PEF,
- 2) 1% – dla terenów oznaczonych symbolem: ZN, L, KDL, KDD.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 15. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami **1PEF (o powierzchni 37,1285 ha), 2PEF(o powierzchni 0,2148 ha)**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren elektrowni słonecznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) dopuszcza się obiekty budowlane, urządzenia, instalacje i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków związanych z przeznaczeniem terenu;
- 5) w terenie oznaczonym symbolem 1PEF dopuszcza się lokalizację magazynów energii połączonych z instalacjami odnawialnego źródła energii;
- 6) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla konstrukcji, na których posadowione są urządzenia fotowoltaiczne 6,0 m,
 - dla budynków związanych z przeznaczeniem terenu 7,0 m,
 - b) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°;
- 7) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,7 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,001 dla działki budowlanej,
 - e) minimalna powierzchnia powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej 5 000 m² z zastrzeżeniem lit. f;
 - f) ustalenia lit. e nie dotyczą nowo wydzielonej działki pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - g) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji ustala się:
 - sytuowanie miejsc do parkowania na działce budowlanej, na której realizowana jest zabudowa,
 - miejsca do parkowania samochodów osobowych dla terenów oznaczonych symbolem PEF – minimum 1 miejsce do parkowania,
 - w ramach ustalonej liczby miejsc do parkowania, nakaz zapewnienia minimum 1 miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z zastrzeżeniem tiret czwarte,
 - realizacja miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie dotyczy inwestycji, w której powstają 2 lub mniej miejsc do parkowania,

- 8) sposób zagospodarowania dla przeznaczenia uzupełniającego:
 - a) minimalna szerokość drogi - 5 m,
 - b) dla komunikacji drogowej wewnętrznej do więcej niż 2 działek budowlanych, nieposiadającej obustronnego włączenia do istniejącego układu komunikacji drogowej, nakaz zakończenia jej placem nawrotowym umożliwiającym zawrócenie pojazdów komunalnych i ratowniczych;
- 9) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa terenu 1PEF z drogi oznaczonej symbolem 1KDD,
 - b) obsługa terenu 2PEFz drogi zlokalizowanej poza obszarem planu
 - c) obsługa z dopuszczonych terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, niewydzielonych planem,
 - d) dopuszczenie utrzymania istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§ 16. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami **1L(o powierzchni 0,4155 ha), 2L (o powierzchni 1,3799 ha), 3L (o powierzchni 0,1734 ha), 4L, (o powierzchni 0,1463 ha), 5L (o powierzchni 0,1081 ha), 6L (o powierzchni 0,2994 ha), 7L(o powierzchni 0,1697 ha), 8L (o powierzchni 0,1111 ha), 9L (o powierzchni 0,1022 ha),** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren lasu;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej
 - a) obsługa terenu 1L z drogi oznaczonej symbolem 1KDL
 - b) Obsługa terenów 2,L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L z drogi oznaczonej symbolem 1KDD poprzez teren 1PEF.

§ 17. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **12N(o powierzchni 1,1520 ha)** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zieleni naturalnej;
- 2) w zakresie obsługi komunikacyjnej utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§ 18. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1KDL (o powierzchni 0,9759 ha)** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu.

§ 19. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1KDD (o powierzchni 2,2199 ha)** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu.

Rozdział 4.

Ustalenia końcowe

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ełk.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku

Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.