



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia wtorek, 21 lipca 2026 r.

Poz. 2908

UCHWAŁA NR XXXIII/240/2026 RADY GMINY EŁK

z dnia 29 czerwca 2026 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 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) 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 minimalna 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. Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej połąciach, o kącie nachylenia połąci 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) zieleni izolacyjna;
- 7) 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 Elckiego:
 - 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 IPEF, zgodnie z częścią graficzną planu;
- 5) strefę zieleni na terenie IPEF, zgodnie z częścią graficzną planu, w której:
 - a) zieleń powinna stanowić minimum 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.

§ 9. 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 Elckiego, dla którego obowiązują nakazy

i zakazy odnośnie do zagospodarowania terenu zgodnie z uchwałą ustanawiającą ten obszar.

§ 10. 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 w zakresie infrastruktury technicznej do 30 m;
- 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.

§ 11. 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.

§ 12. 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.

§ 13. 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 oraz średniego napięcia,
- b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu,
- c) dopuszcza się indywidualne systemy pozyskiwania 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.

§ 14. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związaną 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, 2PEF** 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 5% 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 - 6 m,

b) dla komunikacji drogowej wewnętrznej do więcej niż 2 działek budowlanych, nieposiadającej obustronnego włączenia do istniejącego układu komunikacji drogowej, nakaz zakończenia jej placem nawrotnym umożliwiającym zawrócenie pojazdów komunalnych i ratowniczych;

9) w zakresie obsługi komunikacyjnej:

a) obsługa terenu 1PEF z dróg oznaczonych symbolami 1KDL oraz 1KDD,

b) obsługa z dopuszczonych terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, niewydzielonych planem,

c) dopuszczenie utrzymania istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§ 16. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami od **1L do 9L** ustala się:

1) przeznaczenie – teren lasu;

2) zakaz lokalizacji budynków;

3) w zakresie obsługi komunikacyjnej utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§ 17. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1ZN** 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** 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** ustala się:

1) przeznaczenie – teren drogi dojazdowej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

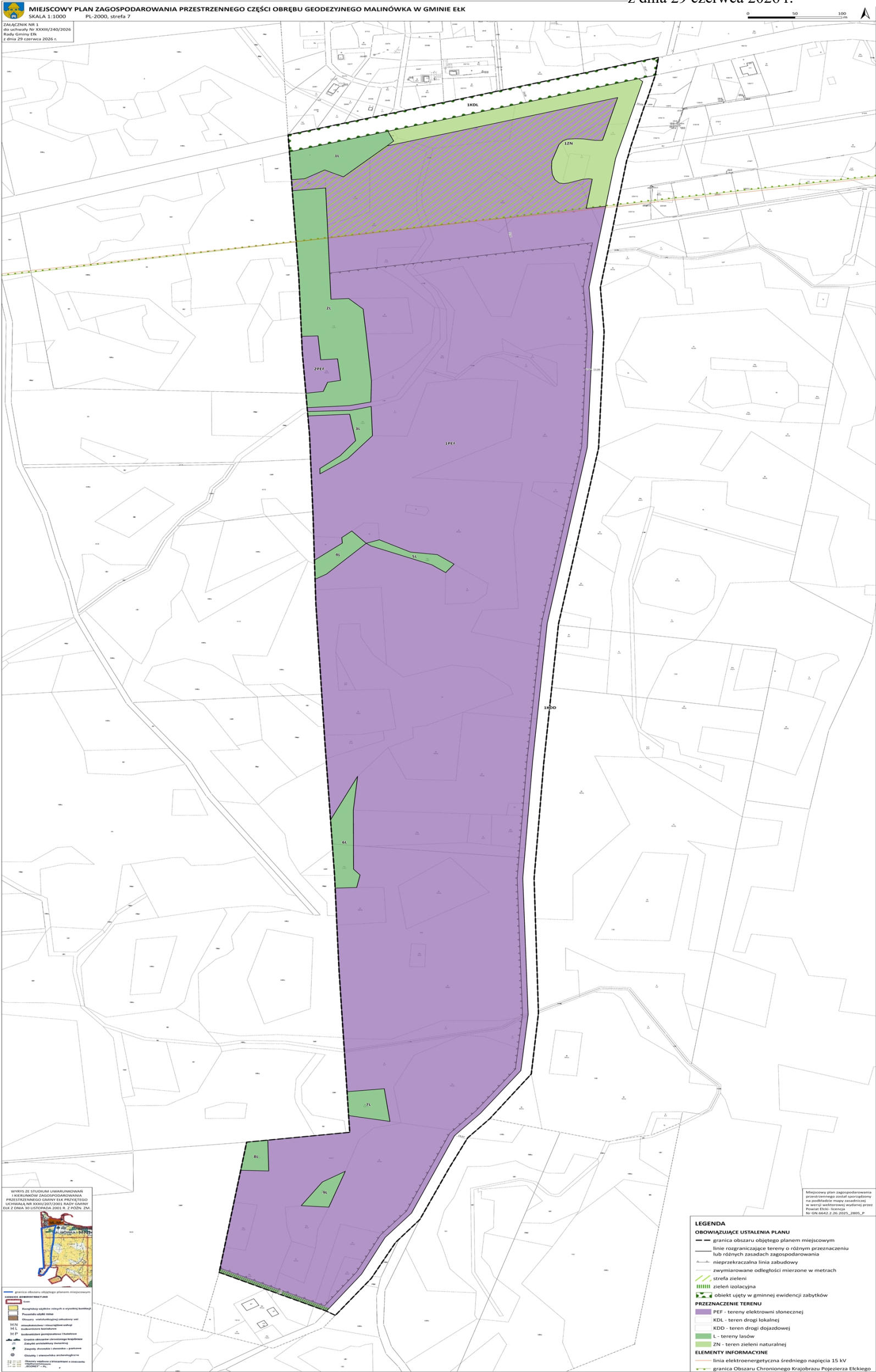
§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ełk.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Ełk

Bogdan Jurczyk

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXIII/240/2026
Rady Gminy Elk
z dnia 29 czerwca 2026 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIII/240/2026
Rady Gminy Ełk
z dnia 29 czerwca 2026 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Malinówka w gminie
Ełk**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Malinówka w gminie Ełk wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został poddany konsultacjom społecznym w dniach od 13 maja 2026r.r. do 12 czerwca 2026r., uwagi można było wносить do dnia 12 czerwca 2026r.r.

Podczas wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Malinówka w gminie Ełk wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), do Wójta Gminy Ełk nie wpłynęły żadne uwagi.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIII/240/2026
Rady Gminy Ełk
z dnia 29 czerwca 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Malinówka w gminie Ełk, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rada Gminy Ełk postanawia przyjąć następujący sposób realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

- 1) zadania z zakresu infrastruktury technicznej realizowane będą przez Gminę Ełk, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
- 2) realizacja inwestycji należących do zadań własnych gminy finansowana będzie z budżetu, funduszy strukturalnych, funduszy ochrony środowiska, a także na podstawie porozumień z innymi podmiotami;
- 3) dopuszcza się zmianę sposobu finansowania w przypadku pozyskania funduszy z innych źródeł;
- 4) finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, która należą do zadań własnych gminy, ujętych w planie podlega przepisom ustawy o finansach publicznych, przy czym wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu muszą być ustalone w uchwale budżetowej.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIII/240/2026

Rady Gminy Elk

z dnia 29 czerwca 2026 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym**

**Rada Gminy Elk na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) przygotowała dane przestrzenne
dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.**