

UCHWAŁA NR XXXVII/359/2005  
RADY GMINY EŁK  
z dnia 29 grudnia 2005 roku

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu  
obejmującego część obręb Malinówka, Gmina Ełk**

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 177, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759), art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492 oraz z 2005 r. Nr 113, poz. 954) oraz art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 i z 2005 r. Nr 113, poz. 954) Rada Gminy Ełk stanowi, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego część obręb Malinówka, Gmina Ełk, na obszarze ograniczonym granicą działki nr 23/35, granicą administracyjną Gminy Ełk, granicą pasa drogowego drogi publicznej powiatowej, granicą działek oznaczonych nr 23/3, 148, 21, 23/38, 23/6 i granicą działki jeziora Łaśmiady, na obszarze o powierzchni 11,46 ha, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale oraz integralnych części uchwały: rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały oraz rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu i sposobie realizacji, zapisanych w planie, 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 uchwały.

**§ 2.** Przedmiot i granice planu określono na podstawie uchwały Nr XXVI/235/2005 Rady Gminy Ełk z dnia 28 stycznia 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego część obręb Malinówka, Gmina Ełk.

**§ 3.** Plan miejscowy jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ełk, uchwalonego uchwałą Nr XXXII/207/2001 Rady Gminy Ełk z dnia 30 listopada 2001 roku z późn. zm.

#### **Rozdział 1**

##### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem**

**§ 4. 1.** Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowią grunty rolne i leśne, o łącznej powierzchni 11,46 ha, wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego i organicznego.

**§ 5. 1.** Po uzyskaniu zgody Wojewody Warmińsko-Mazurskiego, wyrażonej decyzją Nr RR.VIII.7711-1/93/05 z dnia 14.10.2005 r., przeznaczają się na cele nierolnicze i nieleśne 4,1612 ha gruntów rolnych, o następującej strukturze:

- a) RIVa – pow. 1,5091 ha,
- b) RIVb – pow. 2,1663 ha
- c) Ps IV – pow. 0,4858 ha.

2. Po uzyskaniu zgody Wojewody Warmińsko-Mazurskiego, wyrażonej decyzją Nr RR.VIII.6112/37/05 z dnia 11.10.2005 r., przeznaczają się na cele nierolnicze i nieleśne 0,1959 ha gruntów leśnych, wchodzących w skład działki nr 23/56, o następującej strukturze:

- a) LsV – pow. 0,1959 ha.

**§ 6. 1.** Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest w szczególności przeznaczenie gruntów rolnych pod zabudowę rekreacji indywidualnej, gruntów rolnych i leśnych pod zabudowę turystyczno-wypoczynkową z zielenią towarzyszącą i zabudowę zagrodową z dopuszczeniem usług agroturystycznych.

2. Określa się następujące rodzaje lokalnych ograniczeń w inwestowaniu i zagospodarowaniu terenu, dla których wymagania szczególne dla inwestowania i zagospodarowania z nimi związane są zawarte w ustaleniach planu:

- 1) ograniczenia związane z położeniem terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego,
- 2) ograniczenia związane z ochroną stanowiska archeologicznego,
- 3) ograniczenia związane z ochroną wód i krajobrazu Jeziora Łaśmiady,
- 4) ograniczenia związane z występowaniem w podłożu gruntów słabonośnych i płytkich wód gruntowych.

§ 7. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) **tereny zabudowy rekreacji indywidualnej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **ML**,
- 2) **tereny zabudowy zagrodowej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **MR**
- 3) **tereny zabudowy turystyczno-wypoczynkowej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **UT**,
- 4) **tereny zieleni urządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**,
- 5) **tereny lasów**, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**,
- 6) **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.

§ 8. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wymienionym w § 1 są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice terenu objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania – ściśle określone,
- 3) przeznaczenie terenów określone symbolami literowymi,
- 4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 pełnią funkcję informacyjną lub orientacyjną.

3. Postulowane linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania powinny być uściśnione na etapie podziału nieruchomości, przy zachowaniu warunków wynikających z ustaleń planu, a w szczególności przy zachowaniu minimalnej szerokości pasów drogowych dróg wewnętrznych i minimalnych powierzchni wydzielanych działek.

§ 9. Dokumentacja planu składa się z następujących elementów nie podlegających uchwaleniu:

- 1) dokumentacji formalno-prawnej,
- 2) opracowania ekofizjograficznego,
- 3) prognozy oddziaływania na środowisko,
- 4) prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,

§ 10. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć granicę usytuowania ściany budynku lub innych obiektów, z pominięciem galerii, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku mniej niż 1,0 m oraz elementów wejść do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla osób niepełnosprawnych itp.),

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu:**

§ 11. 1. Ustala się **tereny zabudowy rekreacji indywidualnej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1ML, 2ML, 3ML, 4ML**.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) teren o funkcji rekreacyjnej planowany do zabudowy budynkami rekreacji indywidualnej tj. przeznaczonymi do okresowego wypoczynku.

§ 12. 1. Ustala się **tereny zabudowy zagrodowej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **5MR, 6MR, 7MR, 8MR**.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) realizacja zabudowy zagrodowej związanej z działalnością rolniczą, leśną,
- 2) wyklucza się lokalizację uciążliwych obiektów hodowlanych,
- 3) dopuszcza się realizację usług agroturystycznych wbudowanych w budynki mieszkalne.

§ 13. 1. Ustala się **tereny zabudowy turystyczno-wypoczynkowej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **9UT**.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) teren o funkcji turystyczno-wypoczynkowej, predysponowany do zabudowy budynkami pensjonatowymi i (lub) kompleksem hotelowym.

§ 14. 1. Ustala się **tereny zieleni urządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **10ZP, 11ZP, 12ZP, 13ZP, 14ZP, 15ZP, 16ZP, 17ZP**.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) teren o funkcji ochronnej i rekreacyjnej,
- 2) w kwartale 10ZP występuje udokumentowane stanowisko archeologiczne.

§ 15. 1. Ustala się **tereny lasów**, oznaczone na rysunku planu symbolami **18ZL, 19ZL, 20ZL, 21ZL, 22ZL, 23ZL**.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) teren gospodarki leśnej.

§ 16. 1. Ustala się **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **24KDW, 25 KDW, 26KDW**.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) teren służący do obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej terenów budowlanych i terenów zieleni urządzonej.

Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

§ 17. Ustalenia dla terenów zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1ML, 2ML, 3ML, 4ML:

- 1) realizacja budynków rekreacji indywidualnej tj. przeznaczonych do okresowego wypoczynku, w formie budynków wolno stojących:
  - a) lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy od dróg wewnętrznych,, zgodnie z ustaleniami § 22 pkt 6,
  - b) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
  - c) szerokość elewacji budynków rekreacji indywidualnej od strony frontu działki, od 7 m do 12 m, przy zachowaniu określonych przepisami prawa odległości od granic działek sąsiednich,
  - d) dachy budynków dwuspadowe, z dopuszczeniem wielospadowych z wyraźnie zarysowaną kalenicą, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale  $35^{\circ}$ ÷ $50^{\circ}$ ,
  - e) zalecany układ głównych kalenic dachowych w przybliżeniu równoległy do pasa drogowego drogi wewnętrznej,
  - f) maksymalna wysokość kalenicy dachu, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku – 9 m,
- 2) dopuszcza się możliwość realizacji garaży jako obiektów wbudowanych lub przybudowanych do budynków rekreacji indywidualnej pod warunkiem, że będą one kompozycyjnie uzupełniać obiekt główny,
- 3) na każdej działce dopuszcza się realizację jednego budynku gospodarczego, służącego obsłudze budynku rekreacji indywidualnej, przy ograniczeniu jego wysokości, mierzonej od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy dachu - do 6,0 m, zastosowaniu dachów dwuspadowych o nachyleniu połaci od  $30^{\circ}$  do  $45^{\circ}$  i powierzchni zabudowy do  $40\text{ m}^2$ ,
- 4) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki - do 0,20.
- 5) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70% powierzchni działki,
- 6) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń.

§ 18. Ustalenia dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 5MR, 6MR, 7MR, 8MR.

- 1) w ramach zabudowy zagrodowej planuje się budowę budynków mieszkalnych, w tym z pokojami do wynajęcia agroturystom oraz budynków gospodarczych,
  - a) lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy,
  - b) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym (z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi),
  - c) maksymalna wysokość budynku 9 m, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy dachu,
  - d) dachy budynków dwuspadowe, z dopuszczeniem wielospadowych z wyraźnie zarysowana kalenicą, o kącie nachylenia głównych połaci  $35^{\circ}$ ÷ $50^{\circ}$ ,
- 2) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu budowlanego, położonego w kwartale 5MR, 6MR - maksymalnie 0,50,
- 3) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu budowlanego, położonego w kwartale 7MR i 8MR – 0,30; powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50% powierzchni terenu,
- 4) w kwartałach zabudowy zagrodowej dopuszcza się budowę szklarni i stawów hodowlanych,
- 5) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń.

§ 19. Ustalenia dla terenów zabudowy turystyczno-wypoczynkowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 9UT.

- 1) realizacja turystycznych obiektów kubaturowych służących obsłudze użytkowników terenu jak: pensjonat, hotel, dom wycieczkowy, schronisko turystyczne,
  - a) wysokość budynków łącznie z poddaszem z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi: do dwóch kondygnacji nadziemnych,
  - b) maksymalna wysokość kalenicy dachu, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku – 10 m,
  - c) dachy budynków dwuspadowe, z dopuszczeniem wielospadowych wyraźnie zarysowana kalenicą, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale  $30^{\circ}$ ÷ $50^{\circ}$ ,
- 2) dopuszcza się realizację budynków służących obsłudze budynków wymienionych w pkt 1, przy ograniczeniu ich wysokości, mierzonej od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do

- budynku do głównej kalenicy dachu, do 7,0 m i zastosowaniu dachów jak w pkt 1 ppkt c,
- 3) realizacja urządzeń terenowych służących obsłudze użytkowników, jak miejsca wypoczynku itp.,
  - 4) realizacja obiektów związanych z obsługą techniczną terenów budowlanych i utrzymania porządku jak: uzbrojenie terenu, kontenery na odpadki stałe itp.,
  - 5) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki położonej w kwartale 10UT maksymalnie 0,60,
  - 6) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 25% powierzchni działki w kwartale 10UT,
  - 7) – budynki realizowane w kwartale 9UT powinny posiadać atrakcyjny wystrój elewacji, nawiązujący do tradycyjnych form zabudowy mazurskiej.

**§ 20. Ustalenia dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 10ZP, 11ZP, 12ZP, 13ZP, 14ZP, 15ZP, 16ZP, 17ZP:**

- 1) zagospodarowanie terenu zielenią niską, średnią i wysoką, wprowadzając gatunki rodzime,
- 2) przewiduje się realizację urządzeń i obiektów rekreacyjnych związanych z wypoczynkiem (np. place zabaw dla dzieci, miejsca grilowania) oraz w kwartale 16ZP również z wypoczynkiem nad wodą, z zakazem realizacji obiektów kubaturowych;
- 3) wyznacza się miejsce ogólnodostępnego kąpieliska i ewentualnej przystani wodnej, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu „postulowana lokalizacja ogólnodostępnego kąpieliska i przystani wodnej”,
- 4) zabrania się parkowania samochodów,
- 5) przewiduje się urządzenie ciągów pieszych,
- 6) ograniczenia w zagospodarowaniu kwartału 10ZP omówiono w § 28 ust. 1,
- 7) ze względu na występowanie w kwartale 12ZP urządzeń melioracji szczegółowej (rów) wszelkie działania inwestycyjne w tym kwartale należy uzgodnić z Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Olsztynie, Rejonowy Oddział w Ełku,
- 8) w kwartale 16ZP istnieje możliwość przedłużenia drogi 26KDW w kierunku działki nr 352 bez konieczności zmiany planu, od warunkiem jej realizacji w odległości min. 5 m od granicy działki jeziora.

**§ 21. Ustalenia dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolem 18ZL, 19ZL, 20ZL, 21ZL, 22ZL, 23ZL:**

- 1) zasady zagospodarowania terenu regulują odrębne przepisy, w szczególności wynikające z ustawy o lasach.

**§ 22. Ustalenia dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 24KDW, 25 KDW, 26KDW:**

- 1) drogi wewnętrzne, przeznaczone do bezpośredniej obsługi terenów przyległych,
- 2) włączenie drogi wewnętrznej 24KDW do drogi publicznej powiatowej, w miejscu oznaczonym na rysunku planu, z dopuszczeniem niewielkich korekt na etapie dokonywania podziałów geodezyjnych i sporządzania projektu komunikacyjnego terenu,
- 3) minimalna szerokość pasa drogowego – 6 m; w wyznaczonym pasie drogowym przewiduje się w szczególności realizację: jezdni o szerokości min. 5 m, chodników,
- 4) w przypadku urządzenia drogi w formie ciągu pieszo-jednego minimalna szerokość pasa drogowego - 5 m,
- 5) place nawrotowe, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, o wymiarach min. 12,5 m na 12,5 m, natomiast dla drogi oznaczonej symbolem 26 KDW o wymiarach min. 20 m na 20 m,
- 6) w wyznaczonym pasie drogowym przewiduje się w szczególności realizację sieci infrastruktury technicznej, wynikających z potrzeb zaopatrzenia terenów przyległych,
- 7) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od granicy pasa drogowego; dla budynków realizowanych w kwartale 9UT zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

**§ 23. Ustalenia dotyczące podziałów nieruchomości dla całego obszaru objętego planem:**

- 1) każda z wydzielanych działek musi mieć bezpośredni dostęp do drogi wewnętrznej, z wyjątkiem działek wydzielanych w kwartale 9UT i jako kwartały 19ZL i 14ZP oraz ewentualnie stanowiących część kwartału 18ZL (linia podziałowa jako przedłużenie południowych granic kwartałów 19ZL i 14ZP do przecięcia się ze wschodnią granicą działki nr ewid. 23/56), funkcjonujących łącznie z kwartałem 9UT i stanowiących z nim jedną nieruchomość (dostęp do drogi wewnętrznej przez działki w kwartale 9UT, na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami),
- 2) podziały geodezyjne nieruchomości położonej w kwartale 21ZL można dokonywać w powiązaniu z podziałami nieruchomości położonych w kwartale 6MR i 5MR, wydzielając dwie działki, każda z dostępem do drogi wewnętrznej,
- 3) ewentualny podział geodezyjny nieruchomości położonej w kwartale 8MR należy dokonać w powiązaniu z podziałem nieruchomości położonej w kwartale 15ZP i ewentualnie w kwartałach

18ZL i 20ZL, wydzielając maksymalnie dwie działki, każda z dostępem do drogi wewnętrznej; w kwartale 8MR dopuszcza się dodatkowo wydzielenie drogi wewnętrznej, o szerokości pasa drogowego jak w § 22 pkt 3 i 4,

- 4) dopuszcza się podział terenu w kwartale 20ZL w celu wydzielenia działek dla poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości w kwartale 4ML, przyjmując linie podziałowe na przedłużeniu granic działek w kwartale 4ML,
- 5) nie przewiduje się wydzielenia samodzielnych działek w kwartałach ZL i ZP z wyjątkiem omówionym w niniejszym paragrafie,
- 6) przy ewentualnym łączeniu nieruchomości i ich nowym podziale zaleca się prowadzenie linii podziałowych w przybliżeniu prostopadle i równoległe do pasa drogowego drogi wewnętrznej,
- 7) minimalna powierzchnia wydzielanej działki rekreacji indywidualnej (kwartał ML), w tym położonej w części w kwartałach 1ML, 12ZP i 23ZL oraz w kwartałach 3ML i 11ZP, zgodnie z ideą przedstawioną na rysunku planu: 1000 m<sup>2</sup>,
- 8) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę turystyczno-wypoczynkową (położonej w kwartale 9UT): 2000 m<sup>2</sup>,
- 9) minimalna szerokość frontu działki wydzielanej pod zabudowę turystyczno-wypoczynkową: 40 m
- 10) minimalna szerokość frontu działki wydzielanej pod zabudowę rekreacji indywidualnej: 18 m.
- 11) dopuszcza się podział działek w sposób inny niż wyżej wymieniony, w celu regulacji granic działek,
- 12) w przypadku zmiany numerów działek ewidencyjnych ujętych w planie - odpowiednie ustalenia planu należy dostosować do zmienionej numeracji, co nie wymaga przeprowadzania procedury zmiany planu,
- 13) dla stwierdzenia zgodności podziału nieruchomości z ustaleniami planu należy – jeżeli ustalenia szczegółowe zawarte w niniejszym paragrafie nie stanowią inaczej – należy ustalić, czy przewidywane przeznaczenie dzielonego terenu jest zgodne z planem oraz czy istnieje możliwość zgodnego z planem zagospodarowania działek gruntu; wydzielane działki winny posiadać dostęp do ustalonych w planie dróg wewnętrznych, włączonych do drogi publicznej - jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej -dopuszcza się ustalanie służebności drogowej dla zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

#### **Rozdział 4**

##### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

**§ 24.** 1. Zabudowa winna skalą i formą harmonizować z otoczeniem i krajobrazem.

2. Obowiązuje zakaz wznoszenia wszelkich obiektów budowlanych, których forma jest obca architekturze regionalnej.

3. Zakaz stosowania płaskich dachów.

4. W wykończeniach budynków wyklucza się stosowanie okładzin z tworzyw sztucznych.

5. Zalecane stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych – cegła, kamień, drewno, dachówka.

6. Preferowane pokrycie dachów tradycyjną czerwoną dachówką. Zakaz stosowania innych pokryć dachowych niż dachówka lub materiał ją imitujący w kolorze czerwieni lub brązu.

7. Obowiązuje sytuowanie ogrodzeń w linii rozgraniczającej teren z wyjątkiem omówionym w ust. 8, pkt 1.

8. Obowiązują następujące zasady realizacji ogrodzeń:

1) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzenia w głąb terenu działki,

2) ogrodzenie winno spełniać następujące warunki:

a) maksymalna wysokość 1,6 m licząc od poziomu terenu,

b) zaleca się ogrodzenia ażurowe, nawiązujące do zabudowy wiejskiej.

9. Zabrania się grodzienia terenów w kwartałach 16ZP i 17ZP. Należy zapewnić co najmniej 1,5 m strefę swobodnego przejścia wzdłuż jeziora.

#### **Rozdział 5**

##### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

**§ 25.** 1. Obowiązuje ochrona i zachowanie elementów podlegających prawnej ochronie w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego – Obszar Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego, wprowadzony na podstawie aktów prawnych. Projekt planu został uzgodniony w Wojewódzkim Konserwatorium Przyrody w Olsztynie.

**§ 26.** 1. Plan przyjmuje następujące kwalifikacje terenów w zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) Cały obszar objęty planem należy traktować jako „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe poza miastem” w rozumieniu przepisów aktualnej ustawy Prawo ochrony środowiska i przepisów wykonawczych do tej ustawy.
2. Na wyżej wymienionych terenach obowiązują standardy środowiskowe określone w aktualnej ustawie Prawo ochrony środowiska.

3. Aktualnie Jezioro Łasmiady do linii brzegowej jeziora, zgodnie z uchwałą Nr XI/61/03 Rady Powiatu w Ełku z dnia 25 kwietnia 2003 r. w sprawie ograniczenia lub zakazu używania jednostek pływających na wybranych akwenach wodnych powiatu (Dz.Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 81, poz. 1162) objęte jest „strefą ciszy” tj. wprowadzono na nim zakaz: używania silników spalinowych do napędu jednostek pływających, pływających pojazdów mechanicznych o napędzie spalinowym oraz instalowania i używania urządzeń nagłaśniających poza pomieszczeniami tych jednostek powyżej dopuszczalnego poziomu hałasu 45 dB IN.

§ 27. 1. Na terenie objętym planem obowiązuje utrzymanie wysokich standardów środowiska przyrodniczego, w szczególności czystości wód, powietrza atmosferycznego, gleb.

2. Wprowadza się obowiązek docelowego objęcia obszaru planu zorganizowanym systemem odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków, wytwarzanych przez użytkowników oraz wprowadza zakaz odprowadzania w jakikolwiek sposób nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód.

3. Wprowadza się zakaz stosowania żużla do ulepszenia nawierzchni dróg i dojazdów.

4. Obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska.

5. Wprowadza się zakaz gromadzenia i składowania odpadów. Użytkownicy terenów muszą posiadać zorganizowany sposób gromadzenia odpadków stałych np. w kontenerach z wywozem na wysypisko gminne.

6. Wprowadza się obowiązek objęcia obszaru planu zorganizowanym systemem segregacji i unieszkodliwiania odpadów stałych.

7. Obowiązuje ochrona wód Jeziora Łasmiady w szczególności poprzez:

- 1) zakaz niszczenia lub uszkodzenia brzegu jeziora oraz gruntów pod jego wodami,
- 2) zachowanie istniejącego drzewostanu wzdłuż brzegu jeziora z dopuszczeniem przesadzenia i ewentualnie zastąpienia uszkodzonych drzew,
- 3) zakaz wznoszenia w obszarze przyległym do jeziora wszelkich obiektów budowlanych nie związanych z utrzymaniem zbiornika wodnego, kąpieliska o charakterze ogólnodostępnym i przystani wodnej zgodnie z uzyskanym pozwoleniem wodnoprawnym. Na rysunku planu wskazano postulowaną lokalizację ogólnodostępnego kąpieliska i przystani wodnej (przy uwzględnieniu stanu prawnego nieruchomości). Nie wyklucza się lokalizacji takich obiektów w innej części kwartału 16ZP.

## **Rozdział 6**

### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oraz ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie:**

§ 28. 1. Na terenie objętym planem występuje stanowisko archeologiczne: Malinówka Wielka, stanowisko nr II (AZP 21-78/2) objęte ochroną (kwartał oznaczony na rysunku planu symbolem 10ZP). Plan wprowadza strefę ochronną wokół stanowiska archeologicznego, oznaczoną na rysunku planu i wyznaczoną w odległości 10 metrów wokół stanowiska, mierząc od podstawy wzniesienia.

Na terenie stanowiska archeologicznego i na obszarze ograniczonym strefą ochronną jw. wprowadza się zakaz prac inwestycyjnych, a w szczególności wykonywania na tym terenie robót ziemnych, z wyjątkiem budowy odcinka drogi wewnętrznej 24KDW. Wszelkie działania inwestycyjne na obszarze stanowiska i wokół jego 10 m strefy ochronnej wymagają każdorazowo uzgodnienia z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Ełku.

2. Pozostały teren objęty planem miejscowym nie jest objęty ochroną konserwatorską, nie występują na nim obiekty zabytkowe i obiekty dóbr kultury współczesnej.

3. W przypadku dokonania znalezisk archeologicznych prace budowlane winny być przerwane, a teren udostępniony do ratowniczych badań archeologicznych.

4. W stosunku do gruntów, na których zostały zlokalizowane stanowiska archeologiczne, wojewódzki konserwator zabytków może określić zakres i sposób eksploatacji takich gruntów.

5. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

## **Rozdział 7**

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

§ 29. 1. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem projektuje się w oparciu o drogę publiczną powiatową, oznaczoną działką nr 150/2, położoną poza terenem objętym planem i drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami 24KDW, 25KDW i 26KDW.

2. Potrzeby parkingowe należy zabezpieczyć poprzez realizację miejsc postojowych:

- a) w kwartale zabudowy turystyczno-wypoczynkowej, stosownie do programu użytkowego,
- b) w kwartałach zabudowy rekreacji indywidualnej, przyjmując minimum jedno miejsce postojowe na jednej działce budowlanej (nie dotyczy miejsc postojowych w pomieszczeniach garażowych),

- c) w kwartałach zabudowy zagrodowej, przyjmując minimum dwa miejsca postojowe służące obsłudze budynku o funkcji mieszkalnej (w tym np. jedno w pomieszczeniu garażowym) i dodatkowo minimum jedno miejsce postojowe na jeden pokój gościnny w budynku mieszkalnym (do wynajęcia agroturystom).

3. Zasilanie w energię elektryczną planuje się z istniejących urządzeń elektroenergetycznych na warunkach zarządcy sieci. Celem zasilania w energię elektryczną terenu objętego planem należy wybudować następujące urządzenia elektroenergetyczne:

- 1) napowietrzną linię elektroenergetyczną nN, dostosowaną do obciążenia, ze stacji transformatorowej 4-601,
- 2) linię kablową nN od ostatniego słupa projektowanej napowietrznej linii nN, z rozproszaniem w pasach drogowych dróg wewnętrznych (KDW),
- 3) złącza kablowe.

4. Realizację zapotrzebowania na wodę do celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych przewiduje z wodociągu gminnego  $\varnothing$  110 (wcięcie do istniejącej sieci wodociągowej na działce nr ewid. 123/7), zgodnie z warunkami wydanymi przez zarządcę sieci. Realizacja sieci wodociągowej w granicach planu w pasach drogowych dróg wewnętrznych. Inne niż wyżej podane miejsce włączenie do sieci wodociągowej, ustalone przez zarządcę sieci, nie wymaga zmiany planu.

5. Odprowadzanie ścieków sanitarnych przewiduje się do kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków w Nowej Wsi Ełckiej w oparciu o system grawitacyjno-tłoczny. Zgodnie z warunkami wydanymi przez zarządcę sieci, kolektor kanalizacji sanitarnej należy projektować z wcięciem do istniejącej kanalizacji tłocznej  $\varnothing$  90 (wcięcie należy wykonać poprzez wbudowanie trójnika przed przepompownią nr 1 na działce o nr ewid. 123/7).

Realizacja sieci kanalizacji sanitarnej w granicach planu w pasach drogowych dróg wewnętrznych.

Lokalizacja przepompowni ścieków możliwa jest w kwartałach oznaczonych na rysunku planu symbolami ZP (z wykluczeniem kwartałów 10ZP, 14ZP, 15ZP i 16ZP) oraz w kwartale 9UT, pod warunkiem braku kolizji z pozostałymi ustaleniami planu.

Inna niż ww. lokalizacja oczyszczalni ścieków oraz inne niż wyżej wymienione włączenie się do sieci kanalizacji tłocznej, ustalone przez zarządcę sieci, nie powoduje konieczności zmiany planu.

Skład ścieków odprowadzanych do kanalizacji komunalnej powinien odpowiadać możliwościom technologicznym komunalnych urządzeń oczyszczających.

6. Odprowadzanie wód opadowych z dachów powierzchniowo, na tereny nieutwardzone, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Dla ochrony gruntów, wód podziemnych i powierzchniowych, utwardzone nawierzchnie narażone na kontakt z substancjami ropopochodnymi należy wyposażać w urządzenia, w których ścieki opadowe winny być

oczyszczane przed ich zrzutem – zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

7. Realizację zapotrzebowania na energię ciepłą przewiduje się z indywidualnych źródeł ciepła, funkcjonujących w oparciu o paliwo ekologiczne (nośniki przyjazne środowisku takie jak: olej opałowy, gaz, energia elektryczna, drewno, pompa ciepła, kolektory słoneczne, itp.), spełniających wymagania określone w przepisach szczególnych; dopuszcza się ogrzewanie kominkowe.

8. Podłączenie do sieci telekomunikacyjnej należy projektować zgodnie z warunkami jej zarządcy. Linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować jako podziemne z rozproszaniem w pasach drogowych dróg wewnętrznych.

9. Dopuszcza się budowę innych niż wyżej wymienione sieci infrastruktury technicznej bez konieczności zmiany planu, pod warunkiem braku naruszenia jego ustaleń.

10. Zakłada się, że głównym obiektem odbioru, gromadzenia i utylizacji odpadów stałych będzie wysypisko gminne. Tymczasowe gromadzenie odpadków stałych tylko w wyznaczonym miejscu, zgodnie z wymogami przepisów szczególnych.

11. Budowę urządzeń służących do zaopatrzenia w wodę należy realizować jednocześnie z budową systemów kanalizacyjnych. Przepis art. 42 ust. 4 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz.U. Nr 115, poz. 1229 z późn. zm.) o treści: „w miejscach, gdzie budowa systemów kanalizacyjnych nie przyniosłaby korzyści dla środowiska lub powodowałaby nadmierne koszty, należy stosować systemy indywidualne lub inne rozwiązania zapewniające ochronę środowiska”, stosuje się odpowiednio.

## **Rozdział 8**

**Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

§ 30. Na terenie objętym planem nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.

## **Rozdział 9**

**Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**

§ 31. Ze względu na uwzględnienie w planie przebiegu granic działek ewidencyjnych nie ustala się warunków scalania i podziałów nieruchomości. Zasady podziału nieruchomości określone są w § 23. Istnieje możliwość łączenia działek i ich podziału na zasadach określonych w planie. Nie ogranicza się możliwości dokonywania połączenia i ponownego podziału gruntów w wypadkach, o których mowa w art. 98b ustawy o gospodarce nieruchomościami.

#### Rozdział 10

##### Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

§ 32. 1. Wprowadza się zakaz zabudowy terenu lokalnego wzniesienia – stanowiska archeologicznego, w kwartałach 10ZP oraz zakaz zabudowy w kwartałach ZL (tereny lasów). Ograniczenia zabudowy w kwartałach ZP omówiono w § 20. Ograniczenia zabudowy w kwartałach ML, MR i UT podano w § 17, 18 i 19.

2. W zasięgu strefy występowania gruntów organicznych (kwartał 8MR) i z poziomem wód gruntowych w przedziale 0,0 – 0,5 m p.p.t. realizacja obiektów budowlanych wymaga specjalnych zabezpieczeń.

3. W zasięgu strefy występowania gruntów słabonośnych z poziomem wód gruntowych na głębokości 0,5 – 1,5 m p.p.t. istnieje ograniczenie dla podpiwniczenia i fundamentowania.

4. Przed podjęciem działalności inwestycyjnej na terenach wymienionych w ust. 2 i 3 inwestor zobowiązany jest do wykonania badań geologiczno-inżynierskich, określających warunki posadowienia i podpiwniczenia budynku oraz podjęcie decyzji o ewentualnej rezygnacji z inwestycji lub podpiwniczenia budynku.

#### Rozdział 11

##### Ustalenia w zakresie obrony cywilnej:

§ 33. 1. W budynkach hotelowych, pensjonatowych i mieszkalnych należy przewidzieć ukrycia dla ludności typu II, wykonane przez użytkowników obiektów w okresie podwyższonej gotowości obronnej kraju.

2. Oświetlenie zewnętrzne (np. dróg, budynków) należy przystosować do wygaszania.

#### Rozdział 12

##### Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

§ 34. Teren objęty planem może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy do czasu jego zagospodarowania zgodnie z planem.

#### Rozdział 13

##### Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

§ 35. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości:

- 1) dla terenów zabudowy rekreacji indywidualnej (ML), w wysokości ...3... %,
- 2) dla terenów zabudowy zagrodowej (MR), w wysokości ...3... %,
- 3) dla terenów zabudowy turystyczno-wypoczynkowej (UT) w wysokości ...3... %,
- 4) dla terenów zieleni urządzonej (ZP) w wysokości ...3... %,
- 5) dla terenów lasów (ZL) w wysokości ...3... %,
- 6) dla terenów dróg wewnętrznych (KDW) w wysokości ...3... %.

#### Rozdział 14

##### Ustalenia końcowe

§ 36. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Elk.

§ 37. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

§ 38. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Elk.

Przewodniczący Rady Gminy Elk

Dariusz Kordys

ZA ZGODNOŚĆ  
Z ORYGINAŁEM

URZĄD GMINY

19-300 ELK

ul. Armii Krajowej 3

tel./fax 810-37-82, centr. 610-44-37

KANCELARIA RADCY PRAWNEGO  
Grzegorz E. Kott

TERESA GUSAROWSKA



Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr XXXVII/359/2005  
Rady Gminy Elk  
z dnia 29.12.2005 r.....


1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego część obrębu Malinówka, Gmina Elk, jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Elk, uchwalonym uchwałą Nr XXXII/207/2001 Rady Gminy Elk z dnia 30 listopada 2001 roku z późn. zm.
2. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego część obrębu Malinówka, Gmina Elk (tj. od dnia 11.11.2005 r. do dnia 06.12.2005 r.) oraz w terminie do dnia 21.12.2005 r. (15 dni po dni po okresie wyłożenia do publicznego wglądu), nie wniesiono uwag do ustaleń przyjętych w ww. projekcie planu.
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego część obrębu Malinówka, Gmina Elk, nie zawiera zapisów o realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Elk, stąd też nie wystąpi ich finansowanie zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych.

Przewodniczący Rady Gminy Elk

  
Dariusz Kordyś

WYKOPOWANO  
Z ORYGINAŁEM

URZĄD GMINY  
19-300 ELK  
ul. Armii Krajowej 3  
tel./fax 810-37-32, 322, kom. 810-44-37

INSPEKTOR  
  
Teresa Sachocka

Ogłoszono w Dzienniku Urzędowym Województwa  
Warmińsko-Mazurskiego z dnia 17 lutego 2006 r.;  
nr 28, poz. 612