

**UCHWAŁA NR ...  
RADY GMINY EŁK  
z dnia ...**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu  
położonego w obrębie Mrozy Wielkie, gmina Ełk,  
dla obszaru obejmującego działki nr ewid. 48/81 i 48/82.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.), art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) oraz Uchwały Nr LII/361/2017 Rady Gminy Ełk z dnia 29 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Mrozy Wielkie, gmina Ełk, dla obszaru obejmującego działki nr ewid. 48/81 i 48/82, Rada Gminy Ełk po stwierdzeniu, braku naruszeń ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ełk uchwalonego uchwałą Nr XXXII/207/2001 Rady Gminy Ełk z dnia 30 listopada 2001 roku z późniejszymi zmianami, uchwała co następuje:

**ROZDZIAŁ I  
PRZEPISY OGÓLNE**

- §1. 1.** Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, położonych w obrębie Mrozy Wielkie, Gmina Ełk, uchwalonego uchwałą Nr XLVIII/410/2009 Rady Gminy Ełk z dnia 27.02.2009r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 48, poz. 766 z 2009r., na terenie obejmującym działki o nr ewid. 48/81 i 48/82, o łącznej powierzchni 0,7065 ha, zwaną dalej zmianą planu.
2. Przedmiot i granice zmiany planu określono na podstawie uchwały Rady Gminy Ełk Nr LII/361/2017 z dnia 29 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Mrozy Wielkie, gmina Ełk, dla obszaru obejmującego działki nr ewid. 48/81 i 48/82.
3. Zmiana planu składa się z następujących elementów podlegających publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego:
- a. tekstu zmiany planu, stanowiącego treść niniejszej uchwały;
  - b. rysunku zmiany planu, sporządzonego w skali 1:1000, stanowiącego Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
  - c. rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiącego Załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
  - d. rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Ełk, stanowiącego Załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
- §2. 1.** Teren objęty zmianą planu stanowi grunty rolne o następującej strukturze: RIVa – pow. 0,3188 ha, PsIV – pow. 0,3432 ha, , PsV – pow.0,0445 ha.
2. Przeznaczone w planie grunty rolne na cele nierolnicze i nieleśne nie wymagają zgody, o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1161).
3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach zmiany planu jest:

- a. ustalenie przeznaczenia terenów oraz sposobów ich zagospodarowania i zabudowy,
  - b. uwzględnienie tendencji rozwojowych gminy, wynikających ze złożonych wniosków do planu,
  - c. zapewnienie rozwoju terenów zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk, przy uwzględnieniu ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, wynikających z jego położenia w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego.
4. Przedmiotem ustaleń planu są:
- a. tereny zabudowy usług turystycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem UT.
5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu, wymienionej w § 1, są ustaleniami obowiązującymi:
- a. granica terenu objętego zmianą planu;
  - b. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - c. nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - d. przeznaczenie terenów, określone symbolem literowym;
6. Oznaczenie granicy opracowania zmiany planu biegnące wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować jako biegnące po tych liniach.

**§3. 1.** Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony danym symbolem literowym;
- 2) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenu, które jest główną i dominującą formą wykorzystania terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 3) **infrastrukturze towarzyszącej** - należy przez to rozumieć infrastrukturę (obiekty budowlane, urządzenia i przewody) ściśle związaną z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu lub obiektów na terenie określonym liniami rozgraniczającymi, w szczególności: przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne, dojazdy, dojścia, miejsca postojowe, obiekty związane z utrzymaniem porządku;
- 4) **usługach turystycznych** - należy przez to rozumieć usługi turystyczne i usługi hotelarskie, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy**- należy przez to rozumieć granicę usytuowania ściany budynku, 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.),
- 6) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połączenie są symetryczne względem płaszczyzny pionowej zawierającej główną kalenicę, tj. mają ten sam kąt nachylenia, długość, układ i formę. Nie naruszają symetryczności dachu drugorzędne elementy umieszczone w głównej połączce dachowej, takie jak lukarny, świetliki lub przekrycia balkonów czy tarasów. Dla budynku wielobryłowego oznaczać to będzie symetryczność dla każdej bryły oddzielnie. Nie stanowią też naruszenia symetryczności miejsca przenikania się połączeń dachowych poszczególnych brył tego budynku;
- 7) **kącie nachylenia połączenia** - należy przez to rozumieć kąt nachylenia płaszczyzny połączenia dachowej względem płaszczyzny poziomej, kąt nachylenia połączenia nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenia wejść;

8) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

2. W odniesieniu do innych pojęć i określeń użytych w niniejszej uchwale, a nie wymienionych w ust. 1, należy stosować definicje zawarte w obowiązujących przepisach odrębnych.

## ROZDZIAŁ II

### USTALENIA OGÓLNE DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

#### §4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu.

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych:

1) **UT**- tereny zabudowy usług turystycznych.

#### §5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W granicach objętych zmianą planu zasady ochrony ładu przestrzennego kształtują ustalenia dotyczące:

1) parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oraz zasad kształtowania zabudowy;

2) nieprzekraczalnych linii zabudowy;

2. Ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi terenów .

3. Linie, o których mowa w punkcie 2, nie dotyczą sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych oraz miejsc do parkowania, dojść i dojazdów.

4. Nie zezwala się na lokalizowanie tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów dotyczących prawa budowlanego, za wyjątkiem zaplecza dla robót budowlanych.

#### §6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu.

1. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych, wynikające z położenia terenu objętego zmianą planu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego .

2. Przyjmuje się następującą kwalifikację terenów w zakresie ochrony przed hałasem:

1) wskazane w zmianie planu tereny zabudowy usług turystycznych, należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska i przepisów wykonawczych do tej ustawy.

3. Na terenie objętym zmianą planu obowiązuje stosowanie technologii bezpiecznych dla środowiska, a w szczególności zapobiegających zanieczyszczeniu gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych oraz ograniczania szkodliwych emisji do powietrza atmosferycznego.

4. Wprowadza się zakazy:

1) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód,

2) gromadzenia i składowania odpadów nie związanych ze zwykłym użytkowaniem nieruchomości.

5. Ustala się, że gospodarowanie odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.

6. Istniejące drzewa i zespoły zieleni należy w jak największym stopniu wkomponować w projektowane zagospodarowanie terenów, o ile nie jest to sprzeczne z uwarunkowaniami wynikającymi z bezpieczeństwa ludzi lub mienia.

7. Ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy w sposób współgrający pod względem skali i formy z zabudową sąsiednią i otaczającym krajobrazem.

8. Działalność usługową należy prowadzić w sposób niepowodujący pogorszenia warunków zamieszkiwania i użytkowania sąsiednich budynków oraz lokali przeznaczonych na pobyt ludzi (w szczególności mieszkalnych).
9. Obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem realizacji inwestycji przewidzianej ustaleniami niniejszej zmiany planu oraz inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.

**§7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

1. Dla terenu objętego zmianą planu nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
2. Na terenie objętym zmianą planu nie występują obszary i obiekty objęte formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2018 poz. 2067) oraz ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

**§8. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

1. Na terenie objętym zmianą planu nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.

**§9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.**

1. Teren objęty zmianą planu podlega ochronie z tytułu położenia w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego - obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych.
2. Na terenie objętym zmianą planu nie występują tereny górnicze.
3. Na terenie objętym zmianą planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
4. Na terenie objętym zmianą planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.
5. Na terenie objętym planem nie występują ujęcia wód podziemnych z ustanowionymi strefami ochronnymi ani też strefy ochronne ustanowione dla ujęć wód.
6. Na terenie objętym zmianą planu nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym w związku z brakiem jego opracowania.

**§ 10. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.**

1. W granicach zmiany planu nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami
2. W przypadku wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady:
  - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1500m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 20m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyległej drogi wewnętrznej, znajdującej się poza granicami niniejszej zmiany planu w przedziale 70° – 110°.
3. Dopuszcza się wydzielanie działek o innych parametrach niż określone w pkt. 2 pod lokalizację obsługi komunikacji, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz w przypadku dokonywania wydzielen z przeznaczeniem pod powiększenie sąsiedniej działki budowlanej.

**§11. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) obsługę komunikacyjną terenu objętego zmianą planu projektuje się w oparciu o drogi wewnętrzne, przyległe do terenu objętego zmianą planu, posiadające pośrednie włączenie do drogi publicznej powiatowej;
  - 2) potrzeby parkingowe należy zabezpieczyć poprzez realizację miejsc postojowych na terenie UT, stosownie do przyjętego programu użytkowego, lecz nie mniej niż:
    - a) 3 miejsca postojowe na 9 miejsc noclegowych,
    - b) 2 miejsca postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych dla usług gastronomicznych;
    - c) powyższe wskaźniki należy obliczać proporcjonalnie do zaprojektowanych miejsc noclegowych i konsumpcyjnych; w przypadku, gdy na podstawie wskaźników określonych powyżej, obliczony wynik liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, ilość miejsc postojowych należy zaokrąglić w górę do liczb całkowitych;
  - 3) w granicach każdej działki budowlanej należy zrealizować minimum jedno miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
2. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury technicznej:
- 1) teren w granicach zmiany planu powinien mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetycznej;
  - 2) możliwość zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remontu, przebudowy i rozbudowy wynikających z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 3) dopuszcza się możliwość lokalizowania nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obsługujących teren objęty zmianą planu w zakresie ustalonego przeznaczenia terenu, jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenów i nie narusza przepisów odrębnych;
  - 4) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami i urządzeniami telekomunikacyjnymi, elektroenergetycznymi, kanalizacyjnymi i wodociągowymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
3. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:
- 1) zaopatrzenie w wodę należy realizować z sieci wodociągowej;
  - 2) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej lub poprzez indywidualny system zaopatrzenia w wodę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 3) dopuszcza się wykonanie dodatkowych ujęć wody przeznaczonych na potrzeby pielęgnacji zieleni lub awaryjnego zaopatrzenia w wodę projektowanych zespołów zabudowy.
4. Ustala się zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, gromadzenia odpadów:
- 1) obsługę w zakresie odprowadzania ścieków należy realizować siecią kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków, przy czym dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej oraz realizację przydomowych oczyszczalni ścieków jeżeli pozwolą na to warunki gruntowo-wodne;
  - 2) wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych, nieprzepuszczalnych, utwardzonych należy zagospodarować indywidualnie w sposób nie powodujący przenikania ponadnormatywnych zanieczyszczeń do wód i gruntów, nie powodujący naruszenia stosunków wodnych na działkach sąsiednich oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi;
5. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii w formie indywidualnych rozwiązań technicznych o mocy nieprzekraczającej 100kW z wykluczeniem elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 3) nowe sieci elektroenergetyczne należy wykonać jako napowietrzne lub doziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 4) lokalizacje obiektów budowlanych w sąsiedztwie sieci i urządzeń elektroenergetycznych należy realizować z uwzględnieniem odległości wynikających z przepisów odrębnych.
6. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:
- 1) obsługa telekomunikacyjna poprzez istniejące, rozbudowywane oraz projektowane sieci telekomunikacyjne, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 2) sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczane doziemnie.
7. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:
- 1) zaopatrzenie w ciepło należy realizować ze źródeł indywidualnych i lokalnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) dopuszcza się wytwarzanie ciepła przy użyciu instalacji solarnej połączonej z kolektorami słonecznymi o mocy nieprzekraczającej 100kW, lokalizowanej na dachach budynków; w przypadku dachów symetrycznych, instalacje te nie mogą wykraczać ponad kalenicę budynku;
  - 3) możliwość zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z gminnej sieci ciepłej po jej realizacji;
8. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:
- 1) zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej, z chwilą jej wybudowania;
  - 2) do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz do celów grzewczych i gospodarczych z butli lub zbiorników lokalizowanych w granicach działek budowlanych.

**§12. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

1. Nie ustala się innego, niż dotychczasowy, tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu. Teren objęty zmianą planu może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy do czasu jego zagospodarowania zgodnie ze zmianą planu.

**§13. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego.

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

1. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości : 30%.

### ROZDZIAŁ III

#### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

**§15. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.**

1. Ustalenia dla terenów zabudowy usług turystycznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem UT o pow. 0,7065ha:

- 1) Dla przedmiotowych terenów ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren o funkcji usługowej w zakresie turystyki i rekreacji, wskazany do budowy budynków i budowli służących turystyce i rekreacji, w tym usług hotelarskich i gastronomii, z wykluczeniem usług transportowych i wynajmu pojazdów samochodowych.
- 2) W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się także realizację:
  - a) zabudowy towarzyszącej: budynki gospodarcze i garażowe,
  - b) obiektów i urządzeń sportowych i rekreacyjnych, zieleni urządzonej,
  - c) infrastruktury towarzyszącej.
- 3) Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
  - a) lokalizacja zabudowy przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu i ustalonej w odległości 6m od granicy pasa drogowego drogi przyległej do terenu objętego zmianą planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Ustala się następujące wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy 12,0 m, w tym:
    - 12,0 m dla budynków usługowych,
    - 6,0 m dla budynków towarzyszących: gospodarczych i garażowych;
    - 12,0 m dla pozostałych obiektów.
  - b) maksymalna ilość kondygnacji dla budynków usługowych: do trzech kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym, dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
  - c) maksymalna ilość kondygnacji dla budynków garażowych i gospodarczych: jedna kondygnacja nadziemna;
  - d) dachy budynków usługowych należy kształtować jako symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°- 45°; w dachach budynków dopuszcza się realizację lukarn oraz okien połaciowych;
  - e) dachy budynków gospodarczych i garażowych, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 10° - 45°;
  - f) pokrycie dachów dachówką w kolorach ceglastej czerwieni, brązu, czerni lub grafitu lub materiałem imitującym dachówkę, w tych samych kolorach; dla budynków gospodarczych, garażowych, wiat i altan o kątach nachylenia połaci dachowych do 25° dopuszcza się tzw. dachy zielone (tj. urządzone w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin);
  - g) szerokość elewacji budynków od strony frontu działki bez ograniczeń, przy konieczności zachowania wymaganych na podstawie przepisów odrębnych odległości od granic działek sąsiednich,
  - h) w elewacjach budynków stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki w kolorystyce barw stonowanych;
  - i) usytuowanie głównych kalenic budynków w przybliżeniu równoległe lub prostopadle do przyległej drogi, znajdującej się poza granicami terenu objętego zmianą planu;
- 5) Ustala się następujące zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 40%;
  - b) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej  
- 0.01 (1%);
  - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0.35 (35%);
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0.01;
  - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1.4;
  - f) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m<sup>2</sup>;

- g) nowoprojektowane miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §10 ust.1 niniejszej uchwały;
- 6) Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, w związku z położeniem w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego.

#### **ROZDZIAŁ IV POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

- §16.** 1. W granicach opracowania niniejszej zmiany planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, położonych w obrębie Mrozy Wielkie, Gmina Ełk, uchwalonego uchwałą Nr XLVIII/410/2009 Rady Gminy Ełk z dnia 27.02.2009r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 48, poz. 766 z 2009r.
- 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ełk.
  - 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

**Przewodniczący Rady Gminy Ełk**