

**UCHWAŁA NR LXXI/480/2018**  
**RADY GMINY ELK**

z dnia 28 września 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,  
dla terenu położonego w obrębie Mrozy Wielkie, gmina Elk, obejmującego działkę o nr ewid. 88**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XXXVI/264/2016 Rady Gminy Elk z dnia 25 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Mrozy Wielkie, gmina Elk, obejmującego działkę o nr ewid. 88, Rada Gminy Elk stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Elk, uchwała co następuje:

**Rozdział 1.**

**ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Mrozy Wielkie, gmina Elk, obejmującego działkę o nr ewid. 88 o powierzchni 1,9712 ha, zwany w dalszej części planem. Granice terenu objętego planem jak na Załączniku nr 1.

2. Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowią grunty rolne o następującej strukturze: RIVa – pow. 0,2395 ha, RIVb – pow. 0,9233 ha, RV – pow. 0,8084 ha.

3. Uchwalany plan składa się z następujących elementów publikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko- Mazurskiego:

- 1) **tekstu planu**, stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) **rysunku planu**, sporządzonego w skali 1:1000, zatytułowanego jako „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Mrozy Wielkie, gmina Elk, obejmującego działkę o nr ewid. 88”, stanowiącego Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu niniejszego planu**, stanowiącego Załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) **rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**, które należą do zadań własnych **Gminy Elk**, stanowiącego Załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

**§ 2. 1.** Przedmiot i granice planu określa Uchwała Nr XXXVI/264/2016 Rady Gminy Elk z dnia 25 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Mrozy Wielkie, gmina Elk, obejmującego działkę o nr ewid. 88.

2. Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz sposobów ich zagospodarowania.

3. Rysunek planu sporządzono w skali 1:1000 i obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:

- 1) granicy opracowania planu;
- 2) przeznaczenia terenów i linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) cyfrowo- literowych oznaczeń terenów o określonym przeznaczeniu;
- 5) granicy strefy ochronnej terenów kolejowych.

4. Elementy rysunku planu nie zawarte w ust. 3 stanowią oznaczenia informacyjne.

5. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) 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;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem plany;
- 10) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną 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;
- 11) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

6. Plan nie zawiera ustaleń, z racji braku ich występowania na terenie objętym niniejszym planem, dotyczących:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

## **Rozdział 2.**

### **SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE**

§ 3. 1. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały:

- 1) Ilekroć w uchwale jest mowa o:
  - a) **podstawowym przeznaczeniu terenu funkcjonalnego** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które w ramach realizacji planu miejscowego stanie się główną i dominującą formą wykorzystania tego terenu;
  - b) **uzupełniającym przeznaczeniu terenu funkcjonalnego** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu funkcjonalnego inne niż podstawowe, które mogą uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie podstawowe, dla których w ustaleniach szczegółowych określono warunki ich dopuszczenia;
  - c) **terenie funkcjonalnym** - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określonym przeznaczeniem i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony danym symbolem cyfrowo- literowym;

- d) **nieprzekraczalnej linii zabudowy**- należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych, za wyjątkiem sieci urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów;
  - e) **maksymalnym wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki;
  - f) **minimalnym wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć minimalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki;
  - g) **całkowitej powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć całkowitą powierzchnię budynku zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - h) **wysokość zabudowy**- w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych - stanowi zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu lub najwyższej krawędzi obiektu budowlanego;
  - i) **kącie nachylenia połaci** - należy przez to rozumieć kąt nachylenia płaszczyzny połaci dachowej względem płaszczyzny poziomej, kąt nachylenia połaci nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenia wejść;
  - j) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
- 2) Pozostałe pojęcia użyte w niniejszej uchwale są zgodne z definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

### **Rozdział 3. PRZEPISY OGÓLNE**

#### **§ 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów funkcjonalnych na obszarze objętym planem.**

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

- 1) **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **KDW** – teren drogi wewnętrznej.

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

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:

- 1) sposobów zagospodarowania i ochrony terenów zieleni oraz zachowania powierzchni biologicznie czynnej terenów funkcjonalnych;
- 2) nieprzekraczalnych linii zabudowy, wysokości zabudowy, usytuowania kalenic budynków oraz sposobu kształtowania dachów;
- 3) kolorystyki obiektów budowlanych, w tym materiałów użytych do pokryć dachowych i elewacji budynków;
- 4) przeznaczenia terenów funkcjonalnych oraz minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

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

1. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz kierunku odpływu ze źródeł, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) nakazuje się, aby zanieczyszczenia i ścieki z przestrzeni szczelnych, nieprzepuszczalnych, utwardzonych podczyszczać i odprowadzać w sposób nie zagrażający środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakazuje się utrzymanie istniejącego urządzenia melioracji szczegółowej (rurociąg drenarski) w należyтым stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się przeprowadzenie robót budowlanych w odniesieniu do istniejącego urządzenia melioracji szczegółowej (rurociąg drenarski), zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakazuje się dla nowoprojektowanej zabudowy stosowanie systemów ogrzewania, nie wywierających negatywnego oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy dotyczące ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu:
  - a) dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi:
    - MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 8) ustala się, że gospodarowanie odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.

## 2. Ustala się w zakresie ochrony przyrody:

- 1) ustala się zasady wynikające z położenia planu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego.

### **§ 7. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu.**

#### 1. Ustala się w zakresie kształtowania krajobrazu:

- a) nakaz kształtowania nowej zabudowy przy uwzględnieniu odpowiadającej gabarytami i formą zabudowie sąsiedniej, zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

### **§ 8. 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. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) dla linii kolejowej – graniczącej z obszarem opracowania planu wyznacza się granicę ochrony terenów kolejowych, gdzie obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
2. Ustala się, iż na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny górnicze.
3. Ustala się, iż na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
4. Ustala się, iż na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.
5. Ustala się, iż na terenie objętym opracowaniem planu nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym w związku z brakiem jego opracowania.

### **§ 9. 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 strefie ochronnej terenów kolejowych, wyznaczonej dla istniejącej linii kolejowej, położonej wzdłuż granicy opracowania planu.

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

1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) Obsługę komunikacyjną terenu funkcjonalnego zapewnia: droga wewnętrzna oznaczona w planie symbolem literowym **IKDW**;

2. Ustala się wskaźniki wyposażenia terenów funkcjonalnych w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:

- 1) Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej w planie symbolem **IMN** – ustala się minimum 1,0 miejsce postojowe na 1 budynek mieszkalny;
- 2) Ustala się nakaz lokalizowania miejsc postojowych wyłącznie na terenie inwestycji;
- 3) Nie wyznacza się miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określoną w przepisach odrębnych;

3. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) Adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) Dopuszcza się możliwość przeprowadzenia robót budowlanych w zakresie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) Dopuszcza się możliwość lokalizowania nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających teren funkcjonalny oznaczony w planie symbolem literowym **IKDW** na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) Dopuszcza się możliwość lokalizowania nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie symbolem literowym **IMN** zgodnie z przepisami odrębnymi oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenów funkcjonalnych;

4. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:

- 1) Ustala się, iż zaopatrzenie w wodę terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym **IMN** należy realizować z sieci wodociągowej:
  - a) Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym **IMN** z ujęć własnych, do czasu wybudowania sieci wodociągowej;
- 2) Ustala się, iż zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych należy realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

5. Ustala się zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, gromadzenia odpadów:

- 1) Ustala się, iż obsługę w zakresie odprowadzania ścieków z terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym **IMN** należy realizować siecią kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków;
  - a) Dopuszcza się odprowadzanie ścieków z terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym **IMN** do szczelnych zbiorników bezodpływowych, do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej lub do przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 2) Ustala się, że wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych, nieprzepuszczalnych, utwardzonych: drogi wewnętrznej oznaczonej w planie symbolem **IKDW** oraz terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym **IMN** należy zagospodarować indywidualnie, w sposób nie zagrażający środowisku oraz warunkom gruntowo-wodnym, bez szkody dla dzieł sąsiednich oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) Ustala się, iż gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.

6. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Ustala się, iż zaopatrzenie w energię elektryczną projektowanej zabudowy należy realizować z sieci elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Ustala się, iż nowe sieci elektroenergetyczne należy wykonać jako napowietrzne lub doziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

- 3) Ustala się, iż lokalizację obiektów budowlanych w stosunku do sieci i urządzeń elektroenergetycznych należy realizować z uwzględnieniem odległości wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych;
- 4) Ustala się, iż w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

7. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) Ustala się, iż zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji dla projektowanej zabudowy należy realizować z sieci telekomunikacyjnej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) Ustala się, iż sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczane doziemnie;
- 3) Ustala się, iż w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

8. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:

- 1) Ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło dla projektowanej zabudowy należy realizować w sposób indywidualny:
  - a) Dopuszcza się ogrzewanie projektowanej zabudowy za pomocą odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 50 kW, z wyłączeniem wolnostojących elektrowni wiatrowych i wolnostojących paneli fotowoltaicznych;
- 2) Zakazuje się stosowania systemów wysokoemisyjnych do ogrzewania budynków, które spowodowałyby przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

9. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:

- 1) Ustala się, iż zaopatrzenie w gaz terenów projektowanej zabudowy, należy realizować z sieci gazowej:
  - a) Dopuszcza się do czasu realizacji sieci gazowej indywidualne zaopatrzenie w gaz.

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

1. Nie ustala się innego, niż dotychczasowy, tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

### **§ 12. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości.**

1. Ustala się, że w granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

2. Dopuszcza się przeprowadzenie procedury scalenia i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

3. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych na terenach funkcjonalnych MN – 1200 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych na terenach funkcjonalnych MN – 25 m, za wyjątkiem działek narożnych oraz zlokalizowanych przy placach manewrowych;
- 3) kąty położenia granic działek na terenach funkcjonalnych MN w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją ± 10° oraz 180° z tolerancją ± 10°.

4. Ustala się, że szczegółowe zasady i warunki określone w ust. 3 nie dotyczą działek gruntu wydzielanych w celu realizacji obiektów infrastruktury technicznej, urządzeń melioracyjnych.

### **§ 13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.**

1. Ustala się wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolami literowymi:

- 1) **MN – 25%**
- 2) **KDW – 10%**

#### **Rozdział 4. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

##### **§ 14. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym MN.**

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym **1MN** (powierzchnia 1,6487 ha):

- 1) Podstawowe przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) Uzupełniające przeznaczenie terenu funkcjonalnego:
  - a) budynki gospodarcze,
  - b) budynki garażowe,
  - c) budynki gospodarczo-garażowe,
  - d) wiaty i altany;
- 3) Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne realizować jako wolnostojące;
  - b) budynki gospodarcze, garażowe lub gospodarczo-garażowe realizować jako wolnostojące lub zespolone z innymi budynkami;
  - c) wiaty i altany realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – kształtowane zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi;
- 4) Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 60%;
  - 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 – 0.30 (30%);
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0.01;
  - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0.90;
- 5) Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachów dla budynków mieszkalnych:
  - a) Wysokość zabudowy:
    - wysokość budynku mieszkalnego do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) – nie wyżej jednak niż 10,0 m;
    - dopuszcza się wykonanie 1 kondygnacji podziemnej w budynku mieszkalnym;
  - b) Usytuowanie kalenic głównych budynków równoległe lub prostopadle do drogi oznaczonej w planie symbolem **1KDW**;
  - c) Dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 28° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego lub czarnego w dachach budynków dopuszcza się realizację lukarn i okien połaciowych;
  - d) W elewacjach budynków stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki w kolorystyce barw stonowanych;
- 6) Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachów dla budynku gospodarczego, gospodarczo- garażowego, garażowego:

- a) Wysokość zabudowy maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 6,0 m;
  - b) Usytuowanie kalenic w nawiązaniu do budynków mieszkalnych;
  - c) Dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 28° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego lub czarnego;
  - d) W elewacjach budynków stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki w odcieniach barw stonowanych;
- 7) Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla wiaty, altany:
- a) Wysokość zabudowy maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 6,0 m;
  - b) Dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 28° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego lub czarnego;
- 8) Ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1MN** - 10,0m, za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się maksymalnej wysokości;
- 9) Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m<sup>2</sup>;
- 10) Ustala się, że do czasu realizacji planu tereny należy użytkować w sposób dotychczasowy.

## 2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren funkcjonalny oznaczony w planie symbolem **1MN** w całości znajduje się granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

### **§ 15. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym KDW.**

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1KDW** (powierzchnia 0,3225 ha):

- 1) Podstawowe przeznaczenie terenu funkcjonalnego - teren drogi wewnętrznej;
- 2) Uzupełniające przeznaczenie terenu funkcjonalnego – infrastruktura techniczna, chodnik realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1KDW** – zgodnie z rysunkiem planu 8,0 m;
- 4) Ustala się, że w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1KDW** projektuje się plac manewrowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## POSTANOWIENIA KOŃCOWE

**§ 16. 1.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ełk.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy  
Ełk

**Mirosław Radywoniuk**





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXI/480/2018

Rady Gminy Ełk

z dnia 28 września 2018 r.

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Mrozy Wielkie, gmina Ełk, obejmującego działkę o nr ewid. 88 (tj. od 30.07.2018r. do 28.08.2018r.) oraz w terminie do 11.09.2018r., nie wniesiono uwag do ww. projektu planu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXI/480/2018

Rady Gminy Elk

z dnia 28 września 2018 r.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875.) zadania własne gminy, będą realizowane i finansowane, w całości lub części, ze środków budżetu gminy oraz źródeł zewnętrznych w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.