



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 27 grudnia 2018 r.

Poz. 5543

UCHWAŁA NR LXXIII/494/2018 RADY GMINY ELK

z dnia 16 listopada 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Szeligi-Buczki, gmina Elk

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 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) oraz Uchwały Nr LII/359/2017 Rady Gminy Elk z dnia 29 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Szeligi-Buczki, gmina Elk, Rada Gminy Elk stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Elk, uchwala co następuje:

Rozdział 1.

ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Szeligi-Buczki, gmina Elk, o łącznej powierzchni 53,3328 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. 8,0522 ha, RIVb – pow. 2,2272 ha, RV – pow. 14,4759 ha, RVI – pow. 8,7394 ha, PsIV – pow. 0,09 ha, PsV – pow. 1,4327 ha, PsVI – pow. 0,63 ha, ŁV – pow. 3,46 ha, ŁVI – pow. 1,8941 ha, N – pow. 6,77 ha, W – pow. 0,2853 ha, Lzr-ŁV – pow. 0,08 ha, Lzr-ŁVI – pow. 0,80 ha, Lzr-PsV – pow. 0,46 ha, Br-RIVa – pow. 0,94 ha; grunty leśne: LsIV – pow. 0,2846 ha, LsV – pow. 0,01 ha, grunty zabudowane i zurbanizowane: Ba – pow. 2,03 ha, dr – pow. 0,6714 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 „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Szeligi-Buczki, gmina Elk”, 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 LII/359/2017 Rady Gminy Ełk z dnia 29 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Szeligi-Buczki, gmina Ełk.

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 Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego;
- 6) granicy stref ograniczonego zagospodarowania od linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110kV.

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

5. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczające 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
- 6) 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;
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem plany;
- 11) 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 karte parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 12) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) 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.

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 dojeżdż 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) **wysokości 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) **UP** – tereny zabudowy usługowo-techniczno-produkcyjnej;
- 2) **ZD** – teren ogrodów działkowych;
- 3) **ZL** – tereny lasów;

- 4) **Wr** – tereny rowów;
- 5) **E** – teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
- 6) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 7) **KDD** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 8) **KDpj** – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych.

§ 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.

3. Zezwala się na lokalizowanie tymczasowych obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska:

- 1) nakazuje się prowadzenie działalności obiektów zabudowy usługowo-techniczno-produkcyjnej przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych i technologicznych ograniczających negatywne oddziaływanie tych obiektów na otoczenie;
- 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 powierzchni szczelnych, nieprzepuszczalnych, utwardzonych podczyszczać i odprowadzać w sposób nie zagrażający środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakazuje się utrzymanie sieci melioracyjnych i drenażowych w należyтым stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się przebudowę, skanalizowanie sieci melioracyjnych i drenażowych, 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 symbolem literowym **ZD** - jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
 - b) pozostałe tereny funkcjonalne wyznaczone w planie nie podlegają ochronie akustycznej;
- 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 częściowego położenia planu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu.

1. Ustala się w zakresie kształtowania krajobrazu:

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

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

1. Przestrzeń publiczną w obrębie planu stanowią:

- 1) pasy drogowe dróg publicznych, oznaczone w planie symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL, 1KDD**;
- 2) ogólnodostępne ciągi pieszo-jezdne, oznaczone w planie symbolami: **1KDpj, 2KDpj, 3KDpj, 4KDpj**;
- 3) tereny lasów, oznaczone w planie symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL**.

2. Na obszarach przestrzeni publicznej dopuszcza się:

- 1) realizację ciągów komunikacyjnych z infrastrukturą techniczną oraz obiektów małej architektury, na terenach, o których mowa w ust.1, z wyłączeniem terenów oznaczonych w planie symbolami **ZL**.

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

- 1) dla linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia obowiązują strefy ograniczonego zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) dla gruntów leśnych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) dla terenów położonych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu 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.

§ 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 zapewniają:
 - a) drogi publiczne klasy lokalnej oznaczone w planie symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL**;
 - b) droga publiczna klasy dojazdowej oznaczona w planie symbolem **1KDD**;
 - c) publiczne ciągi pieszo-jezdne oznaczone w planie symbolami **1KDpj, 2KDpj, 3KDpj, 4KDpj**;

2. Ustala się wskaźniki wyposażenia terenów funkcjonalnych w odpowiednią liczbę miejsc

do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:

- 1) dla terenów zabudowy usługowo-techniczno-produkcyjnej oznaczonych w planie symbolami **UP** – ustala się minimum 30,0 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;
- 2) 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) ustala się nakaz lokalizowania miejsc postojowych wyłącznie na terenie inwestycji;
- 4) ustala się, że miejsca postojowe zapewniające zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów należy wykonać o nawierzchni utwardzonej;
- 5) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować w ilości oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zachowuje 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) ustala się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny funkcjonalne oznaczone w planie symbolami literowymi **KDL, KDD, KDpj**, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszcza się możliwość lokalizowania nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **UP, ZD, Wr, E** 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 należy realizować z 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 należy realizować siecią kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków;
- 2) ustala się, iż odprowadzenie ścieków powstałych w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej należy realizować do sieci kanalizacji sanitarnej, po wcześniejszym ich podczyszczeniu i spełnieniu norm określonych w stosownych przepisach odrębnych;
- 3) ustala się, że wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych, nieprzepuszczalnych, utwardzonych: dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo-jezdných oraz terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **UP** i **E** należy odprowadzać do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - a) dopuszcza się do czasu realizacji kanalizacji deszczowej indywidualne rozwiązanie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych w sposób nie powodujący przenikania ponadnormatywnych zanieczyszczeń do wód i gruntów, nie powodujący naruszenia stosunków wodnych na działkach sąsiednich oraz zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 4) 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) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia obowiązują strefy ograniczonego zagospodarowania, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) ustala się, iż lokalizację obiektów budowlanych w stosunku do sieci i urządzeń elektroenergetycznych należy realizować z uwzględnieniem odległości wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych;
- 5) 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 lub poprzez podłączenie do sieci ciepłowniczej;
- 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, z chwilą jej wybudowania.

§ 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 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:

- 1) w strefach ograniczonego zagospodarowania, wyznaczanych dla linii elektroenergetycznych;
- 2) w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego;

§ 13. 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 **UP** – 2500 m²;

- 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych na terenach funkcjonalnych **UP** – 35 m, za wyjątkiem działek narożnych oraz zlokalizowanych przy placach manewrowych;
- 3) kąty położenia granic działek na terenach funkcjonalnych **UP** w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją $\pm 10^\circ$ oraz 180° z tolerancją $\pm 10^\circ$.

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, dróg oraz terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami ZD, ZL.

§ 14. 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) **UP** – **30%**;
- 2) **ZD** – **1%**;
- 3) **ZL** – **1%**;
- 4) **Wr** – **1%**;
- 5) **E** – **1%**;
- 6) **KDL** – **1%**;
- 7) **KDD** – **1%**;
- 8) **KDpj** – **1%**.

Rozdział 4. **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

§ 15. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym UP.

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1UP (pow. 1,9067 ha)**, **2UP (pow. 0,4218 ha)**, **3UP (pow. 5,0697 ha)**, **4UP (pow. 2,4217 ha)**, **5UP (pow. 4,9266 ha)**, **6UP (pow. 4,9985 ha)**, **7UP (pow. 0,6180 ha)**, **8UP (pow. 2,2373 ha)**, **9UP (pow. 7,2043 ha)**, **10UP (pow. 11,5483 ha)**:

- 1) Podstawowe przeznaczenie terenu funkcjonalnego – tereny zabudowy usługowo-techniczno-produkcyjnej;
- 2) Uzupełniające przeznaczenie terenu funkcjonalnego:
 - a) budynki administracyjno-biurowe;
 - b) budynki garażowe;
 - c) budynki gospodarcze;
 - d) ciągi komunikacyjne;
 - e) miejsca postojowe;
 - f) zieleń izolacyjna;
- 3) Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
 - a) budynki produkcyjne, składy, magazyny, budynki administracyjno-biurowe, budynki usługowe należy realizować w formie wolnostojącej lub jako dobudowane do innych, tworząc zespół obiektów;
 - b) budynki gospodarcze i garażowe należy realizować w formie wolnostojącej lub jako dobudowane do innych tworząc zespół obiektów;
 - c) nowoprojektowane miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §10 ust.2 niniejszej uchwały;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi;

- 4) Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
- powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 20%;
 - minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,1 (10%);
 - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,60 (60%);
 - wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1;
 - wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6;
- 5) Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla obiektów budowlanych:
- wysokość zabudowy - nie wyżej niż 10,0 m, za wyjątkiem budowli i urządzeń technicznych, dla których nie ustala się wysokości;
 - usytuowanie głównych kalenic budynków – prostopadle lub równoległe do ciągów komunikacyjnych lub dróg dojazdowych;
 - dachy płaskie kryte papą, membraną lub innymi materiałami bitumicznymi lub jednospadowe, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych maksymalnie do 30°; kryte dachówką, blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego lub blachą;
 - w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, stal, blacha, panele i kasetony elewacyjne, tynki w kolorystyce barw pastelowych;
- 6) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2500m²;

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- tereny funkcjonalne oznaczone w planie symbolami **3UP, 6UP, 7UP, 8UP** częściowo znajdują się w strefach ograniczonego zagospodarowania od istniejących linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV, w zasięgu których obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- tereny funkcjonalne oznaczone w planie symbolami **1UP, 6UP, 7UP, 8UP, 9UP, 10UP** częściowo znajdują się w strefach ograniczonego zagospodarowania od istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, w zasięgu których obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 16. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym ZD.

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1ZD (pow. 4,7998 ha)**:

- Podstawowe przeznaczenie terenu funkcjonalnego – tereny ogrodów działkowych;
- Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.
- Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki – nie ustala się;

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- teren funkcjonalny oznaczony w planie symbolem **1ZD** częściowo znajdują się w strefie ograniczonego zagospodarowania od istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, w zasięgu której obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 17. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym ZL.

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1ZL (pow. 0,0102 ha), 2ZL (pow. 0,0544 ha), 3ZL (pow. 0,1571 ha), 4ZL (pow. 0,0280 ha), 5ZL (pow. 0,0041 ha)**:

- 1) Podstawowe przeznaczenie terenu funkcjonalnego – tereny lasów;
- 2) Ustala się leśne użytkowanie terenów funkcjonalnych w rozumieniu leśnej przestrzeni produkcyjnej;
- 3) Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) tereny funkcjonalne oznaczone w planie symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL** znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego.

§ 18. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym Wr

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1Wr (pow. 0,0867 ha), 2Wr (pow. 0,1153 ha), 3Wr (pow. 0,0372 ha), 4Wr (pow. 0,0413 ha)**:

- 1) Podstawowe przeznaczenie terenu funkcjonalnego – tereny rowów;
- 2) Ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem dojazdów, dojazdów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) Ustala się, że wszystkie prace związane z utrzymaniem i modernizacją urządzeń melioracji wodnych należy przeprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym E

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1E (pow. 0,9366 ha)**:

- 1) Podstawowe przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
- 2) Zachowuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną na terenie funkcjonalnym **1E**;
- 3) W granicach terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1E** dopuszcza budowę nowych lub przebudowę, remont, modernizację istniejących obiektów budowlanych i urządzeń związanych z infrastrukturą elektroenergetyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
 - a) nowoprojektowane budynki realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych, tworząc zespół obiektów;
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – kształtowane zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi;
- 5) Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna terenu – minimum 30%;
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 0,01 (1%);
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 0,60 (60%);
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01;
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,60;
- 6) Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków:
 - a) wysokość zabudowy - nie wyżej niż 7,0 m;
 - b) usytuowanie głównych kalenic budynków - nie ustala się;

- c) dachy płaskie kryte papą, membraną lub innymi materiałami bitumicznymi jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 30°; kryte dachówką, blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego, brązowego;
- d) w elewacjach budynku stosować materiały takie jak: cegła, kamień, tynki w kolorystyce barw stonowanych.

7) Wysokości budowli i urządzeń technicznych - nie ustala się.

§ 20. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym KDL

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1KDL (pow. 0,8623 ha)**, **2KDL (pow. 2,2053 ha)**, **3KDL (pow. 1,9101 ha)**:

- 1) Podstawowe przeznaczenie terenu funkcjonalnego - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 2) Uzupełniające przeznaczenie terenów funkcjonalnych – zieleń izolacyjna, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna związana z funkcjonowaniem drogi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, obiekty małej architektury, chodniki realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi, zatoki autobusowe, parkingi;
- 3) Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **1KDL**, **2KDL**, **3KDL** – zgodnie z rysunkiem planu, szerokość 20m;
- 4) Ustala się, że w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **2KDL** projektuje się plac manewrowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) Ustala się, że w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **3KDL** projektuje się 2 place manewrowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym KDD

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1KDD (pow. 0,3332 ha)**:

- 1) Podstawowe przeznaczenie terenu funkcjonalnego - teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) Uzupełniające przeznaczenie terenu funkcjonalnego – zieleń izolacyjna, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna związana z funkcjonowaniem drogi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, obiekty małej architektury, chodniki realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1KDD** – zgodnie z rysunkiem planu, szerokość 12,0 m;
- 4) Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym KDpj

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **1KDpj (pow. 0,1012 ha)**, **2KDpj (pow. 0,0287 ha)**, **3KDpj (pow. 0,0786 ha)**, **4KDpj (pow. 0,1518 ha)**:

- 1) Podstawowe przeznaczenie terenu funkcjonalnego - tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných;
- 2) Uzupełniające przeznaczenie terenów funkcjonalnych - infrastruktura techniczna związana z funkcjonowaniem ciągu, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) Zachowuje się istniejące ciągi pieszo-jezdne;
- 4) Dopuszcza się przeprowadzenie robót budowlanych w granicach terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie jako ciągi pieszo-jezdne;

- 5) Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **1KDpj, 2KDpj, 3KDpj, 4KDpj** – szerokość zgodna z istniejącymi podziałami geodezyjnymi – 6m;
- 6) Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych zgodne z przepisami odrębnymi.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 23. 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 LXXIII/494/2018

Rady Gminy Elk

z dnia 16 listopada 2018 r.

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Szeligi-Buczki, gmina Elk, (tj. od 17.09.2018r. do 15.10.2018r.) oraz w terminie do 29.10.2018r., nie wniesiono uwag do ww. projektu planu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXIII/494/2018

Rady Gminy Ełk

z dnia 16 listopada 2018 r.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994) 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.