



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia 30 października 2018 r.

Poz. 4606

### UCHWAŁA NR LXXI/482/2018 RADY GMINY EŁK

z dnia 28 września 2018 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Mrozy Wielkie, na terenie obejmującym nr ewid. 350/21 i 350/25**

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 i art. 27 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 VIII/47/2015 Rady Gminy Ełk z dnia 27 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Mrozy Wielkie, na terenie obejmującym działki oznaczone nr ewid. 350/21 i 350/25 Rada Gminy Ełk stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ełk, uchwala co następuje:

#### **Rozdział 1.**

#### **ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU**

**§ 1. 1.** Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego

w obrębie Mrozy Wielkie, na terenie obejmującym działki oznaczone nr ewid. 350/21 i 350/25 o łącznej powierzchni 0,7007 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: RIVb – pow. 0,2433 ha, RV – pow. 0,1550 ha, RVI – pow. 0,3024 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 „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Mrozy Wielkie, na terenie obejmującym działki oznaczone nr ewid. 350/21 i 350/25”, 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 Ełk, stanowiącego Załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

**§ 2. 1.** Przedmiot i granice planu określa Uchwała Nr VIII/47/2015 Rady Gminy Ełk

z dnia 27 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Mrozy Wielkie, na terenie obejmującym działki oznaczone nr ewid. 350/21 i 350/25.

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) wymiarowania odległości w metrach;
- 5) cyfrowo- literowych oznaczeń terenów o określonym przeznaczeniu.

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) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem plany;
- 9) 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;
- 10) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 11) 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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 3) 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) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć społecznie akceptowalną działalność usługową, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - k) **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- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

### **§ 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) ustala się zasady wynikające z położenia działki o nr ewid. 350/25, objętej planem, w granicach głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) Pradolina rzeki Biebrzy Nr 217:

a) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z placów utwardzonych do wód powierzchniowych i gruntu;

b) zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;

c) zakazuje się prowadzenia działań powodujących obniżenie poziomu wód podziemnych, które mogą przyczynić się do zmiany stosunków wodnych;

3) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich

oraz kierunku odpływu ze źródeł, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) nakazuje się, aby zanieczyszczenia i ścieki z przestrzeni szczelnych, nieprzepuszczalnych, utwardzonych podczyszczać i odprowadzać w sposób nie zagrażający środowisku, zgodnie

z przepisami odrębnymi;

5) nakazuje się dla nowoprojektowanej zabudowy stosowanie systemów ogrzewania,

nie wywierających negatywnego oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) 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;

7) 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 głównego zbiornika wód podziemnych Pradolina rzeki Biebrzy nr 217, znajdującego się częściowo na terenie objętym planem /działka ewid. nr 350/25/ 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.

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

1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) Obsługę komunikacyjną terenów funkcjonalnych zapewniają: gminna droga publiczna oraz droga wewnętrzna graniczące z terenem objętym granicami opracowania planu;
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 mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej w planie symbolem **1MN**, **2 MN** – ustala się minimum 1,0 miejsce postojowe na 1 budynek mieszkalny oraz minimum 1,5 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
  - 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) 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 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 na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **1MN** i **2MN** 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 terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **1MN** i **2MN** 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 z terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **1MN**, **2MN** należy realizować siecią kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków;
  - a) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **1MN**, **2MN** 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 terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **1MN**, **2MN** należy zagospodarować indywidualnie, w sposób nie zagrażający środowisku oraz warunkom gruntowo-wodnym, bez szkody dla dziełek 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.

#### **§ 10. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.**

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

#### **§ 11. 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.
- 3) kąty położenia granic działek na terenach funkcjonalnych MN w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją ± 20° oraz 180° z tolerancją ± 20°.

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.

#### **§ 12. 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%

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

#### **§ 13. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi MN.**

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami 1MN (powierzchnia 0,3024 ha), 2MN (powierzchnia 0,3983 ha):

- 1) Podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) Uzupełniające przeznaczenie terenów funkcjonalnych:
  - a) budynki usług nieuciążliwych;
  - b) budynki gospodarcze;
  - c) budynki garażowe;
  - d) budynki gospodarczo-garażowe;
  - e) miejsca postojowe;

- f) wiaty i altany;
- 3) Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
- a) nowoprojektowane budynki mieszkalne jednorodzinne realizować jako wolnostojące;
  - b) budynki usług nieuciążliwych realizować jako wolnostojące lub zespolone z budynkiem mieszkalnym;
  - c) budynki gospodarcze, garażowe lub gospodarczo- garażowe realizować jako wolnostojące lub zespolone z budynkiem mieszkalnym, usług nieuciążliwych lub innym budynkiem gospodarczym lub garażowym;
  - d) wiaty i altany realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – kształtowane zgodnie z rysunkiem planu;
  - f) nowoprojektowane miejsca postojowe realizować zgodnie z wymogami wynikającymi z §9 ust.2 niniejszej uchwały;
- 4) Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
- a) powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 50%;
  - 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 – 1.05;
- 5) Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachów dla budynków mieszkalnych lub budynków usług nieuciążliwych:
- a) Wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) – nie wyżej jednak niż 10,0 m;
    - dopuszcza się wykonanie 1 kondygnacji podziemnej;
  - b) Usytuowanie kalenic głównych budynków równoległe lub prostopadle do dróg dojazdowych;
  - 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 oraz 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 budynków gospodarczych, gospodarczo- garażowych, garażowych:
- a) Wysokość zabudowy maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 6,0 m;
  - b) Usytuowanie kalenic głównych budynków w nawiązaniu do istniejących budynków mieszkalnych lub budynków usług nieuciążliwych;
  - 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 terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **1MN, 2MN** - 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) tereny funkcjonalne oznaczone w planie symbolami **1MN, 2MN** w całości znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

#### **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

§ 14. 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/482/2018

Rady Gminy Ełk

z dnia 28 września 2018 r.

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Mrozy Wielkie, na terenie obejmującym działki oznaczone nr ewid. 350/21 i 350/25 (tj. od 30.07.2018r. do 28.08.2018r.) oraz w terminie do 11.09.2018r., nie wniesiono uwag do ww. projektu zmiany planu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXI/482/2018

Rady Gminy Ełk

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.