

Uchwała Nr/...../.....
Rady Gminy Ełk
z dnia roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Nowa Wieś Ełcka, gmina Ełk, zwanego „Nowa Wieś Ełcka – Osiedle Południe”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr LXIX/535/2023 Rady Gminy Ełk z dnia 30 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Nowa Wieś Ełcka, gmina Ełk, zwanego „Nowa Wieś Ełcka – Osiedle Południe”, po stwierdzeniu, że projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk” (ujednolicona forma przyjęta uchwałą Nr LXXI/550/2023 Rady Gminy Ełk z dnia 27 lutego 2023 r.), Rada Gminy Ełk uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem miejscowym”, obejmuje obszar o powierzchni ok. 37,5589 ha, położony w gminie Ełk w obrębie Nowa Wieś Ełcka, którego granice określone zostały w części graficznej planu miejscowego, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. W skład obszaru objętego planem miejscowym wchodzi grunty: rolne zabudowane klasy IIIb (pow. ok. 1,2108 ha), rolne klasy IIIb (pow. ok. 10,2970 ha), rolne klasy IIIa (pow. ok. 11,8512 ha), pastwiska zabudowane klasy III (pow. ok. 0,9071 ha), pastwiska klasy III (pow. ok. 2,4696 ha), pastwiska klasy IV (pow. ok. 0,2427 ha), rolne klasy IVa (pow. ok. 6,7449 ha), rolne klasy IVb (pow. ok. 1,2860 ha).

3. Plan miejscowy przeznaczają na cele nierolnicze 9,5496 ha gruntów rolnych klasy III na podstawie zgody wyrażonej decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 19 listopada 2025 r. znak:DNI.tr.602.183.2025.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna planu miejscowego w skali 1:1000, będąca integralną częścią uchwały i stanowiąca załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 3. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12°;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w części graficznej planu miejscowego, poza którą nie może wykraczać żaden element budynku;
- 3) istniejącej zabudowie – należy przez to rozumieć obiekty budowlane istniejące lub takie, dla których w dniu wejścia w życie planu miejscowego istnieje ostateczna i prawomocna decyzja o pozwoleniu na budowę;
- 4) powierzchni użytkowej usług – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową budynku przeznaczoną na usługi; do powierzchni użytkowej usług nie wlicza się: garaży,

pomieszczeń gospodarczych, pomieszczeń technicznych, pomieszczeń higieniczno-sanitarnych oraz powierzchni komunikacji;

- 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw, innych niż ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego dotyczące obszaru objętego planem miejscowym;
- 6) uchwałach – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 7) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalności usługowe spełniające wymogi ochrony środowiska, dla których nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, w rozumieniu przepisów odrębnych o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. Ponadto, do usług nieuciążliwych nie można zaliczyć działalności usługowej obejmującej: skup, przeładunek, przetwarzanie, handel złotem i innymi odpadami, utylizację odpadów medycznych, warsztaty i myjnie samochodowe, stacje kontroli pojazdów, krematoria, spopielnienie zwłok zwierzęcych.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie miejscowym, a niezdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§ 4. 1. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujące oznaczenia graficzne stanowiące obowiązujące ustalenia planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) wymiar podany w metrach;
- 5) określenie przeznaczenia terenów, zgodnie z § 5.

2. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujące oznaczenia graficzne wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) stanowisko archeologiczne AZP 24-79/14;
- 2) obszar położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 217 - Pradolina rzeki Biebrzy.

3. Pozostałe oznaczenie graficzne jest informacyjnym oznaczeniem planu miejscowego.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla terenów: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, dla terenu 1MN-U;
- 3) teren usług, dla terenu 1U;
- 4) teren drogi ekspresowej, dla terenu 1KDS;
- 5) teren drogi lokalnej, dla terenu 1KDL;
- 6) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, dla terenów: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR;
- 7) teren telekomunikacji, dla terenu 1IT;
- 8) teren zabudowy zagrodowej, dla terenów: 1RZM, 2RZM.

§ 6. Plan miejscowy nie określa:

- 1) 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, ze względu na brak takich obszarów i obiektów;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów lub ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ze względu na brak takich terenów;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak terenów, dla których jest potrzeba określania tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) obowiązek lokalizacji zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zwymiarowanymi i określonymi w części graficznej planu miejscowego;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, pod warunkiem, że nie spowoduje to przybliżenia się żadnego z elementów budynków do przylegających dróg; warunek nie dotyczy: ocieplenia ścian budynków, schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, pochylni.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dopuszczalne poziomy hałasu:
 - a) dla terenów MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenu MN-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) dla terenów RZM jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w obszarze przestrzeni publicznej, obejmujący tereny: 1KDS, 1KDL, ustala się zakaz realizacji tymczasowych obiektów usługowych.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja, w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 5 miejsc pracy w usługach;
- 2) realizację miejsc do parkowania w formie parkingu lub garażu, w tym garażu wbudowanego i podziemnego;
- 3) dla liczby miejsc do parkowania, ustalonych na podstawie pkt 1, obowiązek realizacji miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 11. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, z zastrzeżeniem ust. 2, dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości dla terenów MN, MN-U, U ustala się:

- 1) powierzchnię nie mniejszą niż 1000 m²;
 - 2) szerokość frontu nie mniejszą niż 20,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 30° do 150°.
2. Ustalenia, o których mowa w ust. 1, nie dotyczą wydzielen pod infrastrukturę techniczną.
3. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
4. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenów przeznaczonych na cele rolnicze, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami.

§ 12. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych uwzględnia się:

- 1) stanowisko archeologiczne AZP 24-79/14, dla którego zastosowanie mają przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków;

- 2) położenie obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 217 - Pradolina rzeki Biebrzy, dla którego obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dla systemu komunikacji:
 - a) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi: 1KDS, 1KDL, 1KR, 2KR, 5KR, przy czym powiązanie z drogą krajową nr 65 i S61 (droga 1KDS) wyłącznie poprzez drogę wojewódzką nr 621 (starodroże drogi krajowej nr 65),
 - b) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem miejscowym z dróg: 1KDL, KR lub dróg przyległych do obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) dla systemu infrastruktury technicznej:
 - a) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz powiązanie z zewnętrznym układem infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji przeznaczenia terenu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli infrastruktury technicznej: 12,0 m, chyba że ustalenia szczegółowe dopuszczają większą wysokość dla budowli,
 - c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - e) odprowadzanie ścieków poprzez sieć kanalizacyjną, przy czym dopuszcza się odprowadzanie ścieków poprzez indywidualne urządzenia gromadzenia lub oczyszczanie ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez kanalizację deszczową lub zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki, w szczególności retencji wód, np. w formie zbiorników retencyjnych,
 - g) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła, w tym odnawialnych źródeł energii cieplnej,
 - h) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub indywidualnych źródeł gazu,
 - i) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych źródeł energii, w tym odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,
 - j) gromadzenie i wywóz odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi i przyjętą polityką gminy w tym zakresie.

§ 14. Stawkę procentową opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się w wysokości:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami: MN, U, RZM;
- 2) 1% dla terenów oznaczonych symbolami: KDS, KDL, KR, IT.

Rozdział 2 Ustalenia szczegółowe

§ 15. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN** (pow. ok. 1,3132ha), **2MN** (pow. ok. 0,4925 ha), **3MN** (pow. ok. 1,4597 ha), **4MN** (pow. ok. 0,8285 ha), **5MN** (pow. ok. 9,3097 ha), **6MN** (pow. ok. 0,0653 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenu 5MN przeznaczenie uzupełniające – teren komunikacji wewnętrznej w formie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8,0 m;
- 3) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację budynków: mieszkalnych jednorodzinny, gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych;

- 4) w budynkach mieszkalnych dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych w formie lokalu użytkowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dla budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej, szeregowej i grupowej dopuszcza się sytuowanie bezpośrednio przy granicy działki;
- 6) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych: dwie, w tym druga stanowiąca poddasze użytkowe,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: jedna,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: 9,0 m,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: 6,0 m,
 - dla budowli: 6,0 m, z zastrzeżeniem § 13 pkt 2 lit. b,
 - c) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
 - d) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 20° do 45°,
 - główne połacie dachu symetryczne,
 - dopuszcza się dachy płaskie,
 - pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachą lub blachodachówką w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, szarym, grafitowym lub czarnym,
 - dopuszcza się pokrycie dachów w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin,
 - tiret czwarte nie dotyczy dachów płaskich;
- 7) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,6,
 - c) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m²,
 - g) miejsca do parkowania zgodnie z § 10;
- 8) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu oznaczonego symbolem 1MN z dróg: 1KR, 2KR, 3KR, drogi przyległej do terenu zlokalizowanej poza granicami planu miejscowego,
 - b) terenu oznaczonego symbolem 2MN z dróg: 2KR, 3KR,
 - c) terenu oznaczonego symbolem 3MN z dróg: 1KR, 3KR, 4KR,
 - d) terenu oznaczonego symbolem 4MN z dróg: 1KR, drogi przyległej do terenu zlokalizowanej poza granicami planu miejscowego,
 - e) terenu oznaczonego symbolem 5MN z dróg: 5KR, 6KR, 1KDL, dróg przyległych do terenu zlokalizowanych poza granicami planu miejscowego,
 - f) terenu oznaczonego symbolem 6MN z drogi 1KDL.

§ 16. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1MN-U
(pow. ok. 0,2162 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację budynków: mieszkalnych jednorodzinny, usługowych, gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych;
- 3) dla przeznaczenia terenu, ustalonego w pkt 1 jako teren usług, dopuszczenie jego realizacji wyłącznie w formie usług nieuciążliwych;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: dwie,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych: 9,0 m,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: 6,0 m,
 - dla budowli: 6,0 m, z zastrzeżeniem § 13 pkt 2 lit. b,
 - c) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,

- d) geometria i pokrycie dachów:
- dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 20° do 45°,
 - główne połacie dachu symetryczne,
 - dopuszcza się dachy płaskie,
 - pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachą lub blachodachówką w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, szarym, grafitowym lub czarnym,
 - dopuszcza się pokrycie dachów w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin,
 - tiret czwarte nie dotyczy dachów płaskich;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,6,
 - c) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m²,
 - g) miejsca do parkowania zgodnie z § 10;
- 6) obsługa komunikacyjna z drogi 1KDL.

§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1U** (pow. ok. 2,6748 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację budynków: usługowych, gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych;
- 3) dla przeznaczenia terenu, ustalonego w pkt 1, dopuszczenie jego realizacji wyłącznie w formie usług nieuciążliwych;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: dwie,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych: 9,0 m,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: 6,0 m,
 - dla budowli: 6,0 m, z zastrzeżeniem § 13 pkt 2 lit. b,
 - c) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
 - d) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 20° do 45°,
 - główne połacie dachu symetryczne,
 - dopuszcza się dachy płaskie,
 - pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachą lub blachodachówką w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, szarym, grafitowym lub czarnym,
 - dopuszcza się pokrycie dachów w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin,
 - tiret czwarte nie dotyczy dachów płaskich;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,6,
 - c) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m²,
 - g) miejsca do parkowania zgodnie z § 10;
- 6) obsługa komunikacyjna z dróg przyległych do terenu zlokalizowanych poza granicami planu miejscowego, z zastrzeżeniem § 13 pkt 1 lit. a.

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1KDS** (pow. ok. 1,1020 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi ekspresowej;

- 2) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli: 15,0 m;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1KDL** (pow. ok. 0,4507 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego.

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: **1KR** (pow. ok. 0,2196 ha), **2KR** (pow. ok. 0,1867 ha), **3KR** (pow. ok. 0,2365 ha), **4KR** (pow. ok. 0,0727 ha), **5KR** (pow. ok. 0,4241 ha), **6KR** (pow. ok. 0,0605 ha), **6KR** (pow. ok. 0,1787 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego.

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1IT** (pow. ok. 0,0179 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren telekomunikacji;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli: 50,0 m;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 10%;
- 5) obsługa komunikacyjna z drogi przyległej do terenu zlokalizowanej poza granicami planu miejscowego.

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: **1RZM** (pow. ok. 14,9388 ha), **2RZM** (pow. ok. 3,5581 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy zagrodowej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację budynków: mieszkalnych jednorodzinnych, inwentarskich, gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: dwie
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m, z zastrzeżeniem § 13 pkt 2 lit. b,
 - c) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
 - d) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 20° do 45°,
 - główne połacie dachu symetryczne,
 - dopuszcza się dachy płaskie,
 - pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachą lub blachodachówką w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, szarym, grafitowym lub czarnym,
 - dopuszcza się pokrycie dachów w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin,
 - tiret czwarte nie dotyczy dachów płaskich;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
 - f) miejsca do parkowania zgodnie z § 10;
- 5) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu oznaczonego symbolem 1RZM z dróg: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 1KDL, dróg przyległych do terenu zlokalizowanych poza granicami planu miejscowego,
 - b) terenu oznaczonego symbolem 2RZM z dróg: 1KDL, dróg przyległych do terenu zlokalizowanych poza granicami planu miejscowego, z zastrzeżeniem § 13 pkt 1 lit. a.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Elk.

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

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr
Rady Gminy Ełk
z dnia roku

Część graficzna planu miejscowego w skali 1:1000
(ujawniony zostanie po kliknięciu w ikonę)



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
Rady Gminy Ełk
z dnia roku

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), Rada Gminy Ełk zarządza, co następuje:

.....
.....

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
Rady Gminy Ełk
z dnia roku

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie miejscowym, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), Rada Gminy Ełk zarządza, co następuje:

.....
.....

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr
Rady Gminy Ełk
z dnia roku

Dane przestrzenne
(ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę)



Uzasadnienie

.....
.....