

UCHWAŁA Nr .../.../....
RADY GMINY ELK
z dnia r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru
położonego w gminie Elk, w obrębie Chruściele, obejmującego działki nr 17 i 18**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) i uchwały Nr LI/353/2021 Rady Gminy Elk z dnia 26 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Elk, w obrębie Chruściele, obejmującego działki nr 17 i 18 oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Elk uchwalonego uchwałą Nr XXXII/207/2001 Rady Gminy Elk z dnia 30 listopada 2001 roku z późniejszymi zmianami, Rada Gminy uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ 1.
PRZEPISY WSTĘPNE

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Elk, w obrębie Chruściele, obejmujący działki nr 17 i 18, zwany dalej planem miejscowym.
2. Plan miejscowy składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:
 - 1) tekstu planu miejscowego, stanowiącego treść niniejszej uchwały;
 - 2) rysunku planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
 - 5) danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ 2.
PRZEPISY OGÓLNE

§2

1. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć:
 - 1) **dach płaski** –dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12°;
 - 2) **dach jednospadowy** – dach o jednej połaci dachowej o kącie nachylenia w przedziale 12°-30°;
 - 3) **linia elektroenergetyczna 110 kV** – napowietrzna linia wysokiego napięcia 110 kV, składająca się z konstrukcji wsporczych i podwieszonych na nich przewodów;
 - 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu miejscowego, poza którą nie można sytuować budynków;
 - 5) **pas technologiczny linii elektroenergetycznej 110 kV** – obszar wyznaczony na rysunku planu

miejscowego, przeznaczony pod realizację inwestycji celu publicznego związanego z rozbiórką, budową, rozbudową, przebudową, nadbudową, odbudową i remontem lub utrzymaniem linii elektroenergetycznej, z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikającymi z ustaleń planu miejscowego oraz przepisów odrębnych;

- 6) **plan miejscowy** – niniejsza uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Ełk, w obrębie Chruściele, obejmującego działki nr 17 i 18;
 - 7) **powierzchnia biologicznie czynna** – powierzchnia tożsama z terenem biologicznie czynnym określonym w przepisach prawa budowlanego;
 - 8) **przepisy odrębne** – obowiązujące przepisy aktów prawnych innych niż przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 9) **usługi nieuciążliwe** – działalność służąca zaspokajaniu podstawowych potrzeb ludności, nie stanowiąca inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodująca przekroczenia standardów jakości środowiska oraz nie zakłócająca funkcjonowania terenów i obiektów sąsiednich;
 - 10) **uzupełniające połacie dachowe** – połacie dachowe, które zajmują mniej niż 20% powierzchni sumy powierzchni połaci dachowych obiektu budowlanego;
 - 11) **wysokość zabudowy**:
 - a) **budynków** – wysokość tożsama z wysokością budynku określoną w przepisach prawa budowlanego,
 - b) **pozostałych obiektów budowlanych** – wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki, mierzona od najniższej położonego poziomu terenu przy obiekcie budowlanym do jego najwyższego punktu.
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.

§3

1. **Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego są obowiązujące:**
 - 1) granica opracowania planu miejscowego;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) pas technologiczny istniejącej linii elektroenergetycznej 110 kV;
 - 5) pas technologiczny projektowanej linii elektroenergetycznej 110 kV;
 - 6) wymiar podany w metrach;
 - 7) oznaczenie przeznaczenia terenu, zgodnie z zapisem §4.
2. **Następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu miejscowego jest obowiązującym na podstawie przepisów odrębnych:** obszar zakazu budowy nowych obiektów budowlanych wynikający z ustaleń aktów prawa miejscowego dotyczących ochrony przyrody (związany z pasem szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych).
3. **Następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu miejscowego jest informacyjne:** opis kategorii i numeru ewidencyjnego drogi.
4. Oznaczenie granicy opracowania planu miejscowego biegnące wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować, jako biegnące po tych liniach.

§4

Ustala się następujące przeznaczenia:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczony symbolem **MWu**;

- 2) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem ZN.

§5

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub rewitalizacji w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy określonymi w §18 i §19.

§6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) dopuszczalne poziomy natężenia pola elektrycznego, pola magnetycznego – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku: dla terenu oznaczonego symbolem MWu należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi – jak dla terenów przeznaczonych pod tereny mieszkaniowo-usługowe;
- 3) w zakresie odnawialnych źródeł energii ustala się dopuszczenie realizacji, innych niż elektrownie wiatrowe i innych niż wolnostojące, urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie energii promieniowania słonecznego, zgodnie z przepisami prawa;
- 4) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego;
- 5) na terenie wymienionym w pkt 4 obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody, w tym:
 - a) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych,
 - c) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, wraz z wyjątkami określonymi w prawie miejscowym dotyczącym Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego;
- 6) działania inwestycyjne realizowane na obszarze objętym planem miejscowym nie mogą prowadzić do łamania pozostałych nakazów i zakazów, w tym w szczególności trwałego zniekształcania rzeźby terenu, zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, wynikających z przepisów dotyczących Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego;
- 7) na terenie oznaczonym symbolem MWu możliwa jest realizacja wyłącznie usług nieuciążliwych;
- 8) przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów i ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) na obszarze objętym planem miejscowym istnieje możliwość wycinki oraz usunięcia zadrzewień i zakrzewień w zakresie pozwalającym na realizację oraz właściwe utrzymanie inwestycji linii elektroenergetycznej 110 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§7

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się jednakową kolorystykę elewacji budynków i ich pokryć dachowych w obrębie jednej działki budowlanej;
- 2) w elewacji budynku dopuszcza się stosowanie materiałów tradycyjnych (drewna, kamienia,

- cegły), metalu, betonu architektonicznego, szkła itp.;
- 3) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji budynków i ich pokryć dachowych;
 - 4) zakazuje się zabudowy balkonów i loggii po przekazaniu budynków do użytkowania.

§8

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują obiekty ani obszary objęte formami ochrony zabytków;
- 2) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

§9

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których istnieje potrzeba ustalenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§10

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu zawarto w §18.

§11

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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego;
- 2) na obszarze wymienionym w pkt 1 obowiązują ustalenia §6;
- 3) na terenie objętym planem miejscowym nie występują:
 - a) tereny górnicze,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) obszar objęty planem miejscowym położony jest w granicach krajobrazu oznaczonego w audycie krajobrazowym jako krajobraz podmiejski i osadniczy o kodzie i podtypie 28-842.86-08 (8b);
- 5) w odniesieniu do obszaru objętego planem miejscowym w obowiązującym audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych.

§12

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) w planie miejscowym nie wyznacza się obszarów do objęcia procedurą scalania i podziału nieruchomości;
- 2) w przypadku wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady:

- a) minimalna powierzchnia działki: 3 000 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki: 35,0 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 45^\circ$.

§13

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) wzdłuż istniejącej i projektowanej linii elektroenergetycznej 110 kV obowiązują pasy technologiczne linii elektroenergetycznych 110 kV, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) zagospodarowanie w obszarze pasów technologicznych linii elektroenergetycznych 110 kV oraz ich sąsiedztwie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w pasach technologicznych linii elektroenergetycznych 110 kV obowiązuje zakaz nasadzeń i utrzymywania: zadrzewień, zakrzewień i roślinności o wysokości powyżej 3,0 m nad poziomem terenu;
- 4) pasy technologiczne linii elektroenergetycznych 110 kV przestają obowiązywać po ich likwidacji lub skablowaniu;
- 5) lokalizacja obiektów o wysokości równej lub wyższej od 50 m nad poziom terenu wymaga zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony powietrznej przed przeszkodami lotniczymi.

§14

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się rozbiórkę, budowę, przebudowę i remont istniejącej i projektowanej linii elektroenergetycznej 110 kV w granicach pasów technologicznych linii elektroenergetycznych 110 kV, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) na obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się rozbiórkę, budowę, przebudowę i remont sieci infrastruktury technicznej i związanych z nimi obiektów budowlanych i urządzeń, obsługujących tereny objęte planem miejscowym w zakresie ustalonego w nim przeznaczenia terenu w sposób niekolidujący z tym przeznaczeniem oraz nie generującym nowego przeznaczenia terenu w związku z realizacją tejże infrastruktury, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) sieci, obiekty budowlane i urządzenia, o których mowa w pkt 2, należy lokalizować pomiędzy liniami rozgraniczającymi teren a linią zabudowy wyznaczoną od strony drogi powiatowej nr 1864N, z zastrzeżeniem pkt 1;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę:
 - z sieci wodociągowej,
 - dopuszcza się realizację ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) odprowadzenie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) wody opadowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną: sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) w zakresie telekomunikacji ustala się: kablowej i bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej,
 - f) zaopatrzenie w ciepło:

- z sieci ciepłowniczej,
 - ze źródeł indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne oraz zasady zawarte w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Ełk;
 - 6) obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem MWu zgodnie z §18;
 - 7) zasady w zakresie miejsc parkingowych dla terenu oznaczonego symbolem MWu:
 - a) nakaz lokalizacji miejsc parkingowych w granicach działek, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - b) miejsca parkingowe zapewnić w następującej liczbie:
 - minimum 1,5 na 1 lokal mieszkalny,
 - minimum 1 na 50 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych,
 - minimum 1 na 50 m² powierzchni sprzedaży lokali handlowych,
 - c) do liczby miejsc parkingowych określonej w lit. b tiret pierwszym należy dodać 10% ogólnodostępnych miejsc parkingowych,
 - d) dopuszcza się sytuowanie garaży w bryle budynku oraz w kondygnacji podziemnej budynku,
 - e) za miejsce parkingowe należy rozumieć również miejsce w garażu i na jego podjeździe,
 - f) wynikające z obliczeń ułamki miejsc parkingowych zaokrągla się w górę do liczby całkowitej,
 - g) liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 1 miejsce – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6-15,
 - 2 miejsca – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16-40,
 - 3 miejsca – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41-100,
 - 4% ogólnej liczby miejsc – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100.

§15

Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których jest potrzeba określenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§16

W przypadku stwierdzenia wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, 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: 30% dla wszystkich terenów w granicach obszaru objętego planem miejscowym.

§17

W planie określono granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w „Planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego”: pod nazwą „Modernizacja linii 110 kV Ełk1 – Ełk2 - Olecko na dwutorową” – stanowi ona granice pasa technologicznego linii elektroenergetycznej 110 kV.

ROZDZIAŁ 3. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§18

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem MWu (pow. ok. 4,4651 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
- 2) w ramach uzupełnienia przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację obiektów towarzyszących, w tym m. in. wiat, urządzeń sportowych i rekreacyjnych itp.;
- 3) dopuszcza się realizację usług wyłącznie w parterach budynków wielorodzinnych z dostępem z zewnątrz budynku;
- 4) zabudowa handlowa o powierzchni sprzedaży do 2000 m²;
- 5) zakaz realizacji wolnostojących budynków garażowych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: 15,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych, z wyłączeniem inwestycji, o których mowa w §13 i §17: 6,0 m,
 - b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
 - c) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 12° – 45°,
 - dopuszcza się realizację uzupełniających połaci dachowych o kącie nachylenia w przedziale 0° – 12°,
 - główne połacie dachu symetryczne,
 - dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,
 - pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachą lub blachodachówką w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, szarym lub grafitowym,
 - tiret pięte nie dotyczy dachów płaskich,
 - dopuszcza się dachy zielone z powierzchnią biologicznie czynną;
- 7) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 2,0,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni terenu,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 25% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 3 000 m²,
 - g) kolorystyka elewacji budynków i ich pokryć dachowych zgodnie z §7,
 - h) miejsca parkingowe zgodnie z §14;
- 8) obsługa komunikacyjna: z drogi powiatowej nr 1864N zlokalizowanej poza granicami planu miejscowego;
- 9) teren zlokalizowany jest w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego - obowiązują zasady określone w §6.

§19

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem ZN (pow. ok. 0,2549 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni naturalnej;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych;
- 3) teren występowania zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych;
- 4) teren zlokalizowany w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego – obowiązują zasady określone w §6.

ROZDZIAŁ 4.
PRZEPISY KOŃCOWE

§20

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ełk.

§21

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

Przewodniczący Rady Gminy