

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego
w obrębie Nowa Wieś Elcka, gmina Elk, zwanego „Nowa Wieś Elcka – Węzeł Południe”**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 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 2026 r. poz. 662 z późn. zm.) i Uchwałą Nr LXIX/536/2023 Rady Gminy Elk z dnia 30 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Nowa Wieś Elcka, gmina Elk, zwanego „Nowa Wieś Elcka – Węzeł Południe”, zmienioną Uchwałą Nr XXXI/227/2026 Rady Gminy Elk z dnia 28 maja 2026 r. zmieniającą Uchwałę Nr LXIX/536/2023 Rady Gminy Elk z dnia 30 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Nowa Wieś Elcka, gmina Elk, zwanego „Nowa Wieś Elcka – Węzeł Południe” oraz po stwierdzeniu, że plan miejscowy 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:

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Nowa Wieś Elcka, gmina Elk, zwany „Nowa Wieś Elcka – Węzeł Południe”, zwany dalej planem miejscowym.
2. W skład obszaru objętego planem miejscowym wchodzi użytki gruntowe: grunty orne klasy IVa (pow. ok. 15,4303 ha), grunty orne klasy IVb (pow. ok. 9,2966 ha), łąki trwałe klasy IV (pow. ok. 2,4417 ha), łąki trwałe klasy V (pow. ok. 0,1310 ha), pastwiska trwałe klasy IV (pow. ok. 2,4449 ha), pastwiska trwałe klasy V (pow. ok. 0,0964 ha), pastwiska trwałe klasy VI (pow. ok. 0,2231 ha), grunty rolne zabudowane na pastwiskach trwałych klasy IV (pow. ok. 0,1462 ha), grunty rolne zabudowane na łąkach trwałych klasy V (pow. ok. 0,0361 ha), grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych na łąkach trwałych klasy IV (pow. ok. 0,0299 ha), grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych na pastwiskach trwałych klasy V (pow. ok. 0,0668 ha), grunty pod rowami na łąkach trwałych klasy IV (pow. ok. 0,2557 ha), grunty pod rowami na pastwiskach trwałych klasy IV (pow. ok. 0,0308 ha), grunty pod rowami na gruntach ornych klasy IVa (pow. ok. 0,1863 ha), nieużytki (pow. ok. 0,0662 ha) oraz drogi (pow. ok. 1,2331 ha).

§2

Plan miejscowy składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) części tekstowej planu miejscowego, stanowiącej treść niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej planu miejscowego w skali 1:1000, składającej się z 2 arkuszy ponumerowanych od 1 do 2, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będący integralną częścią 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 oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, 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 (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 242), stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ 1. PRZEPISY OGÓLNE

§3

1. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć:
 - 1) **dach jednospadowy** – dach o jednej połaci dachowej o kącie nachylenia powyżej 12°;
 - 2) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12°;
 - 3) **istniejąca zabudowa** – obiekty budowlane istniejące lub takie, dla których w dniu wejścia w życie planu miejscowego istnieje ostateczna i prawomocna decyzja o pozwoleniu na budowę;
 - 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona w części graficznej planu miejscowego, poza którą nie może wykraczać żaden element budynku, z zachowaniem przepisów odrębnych linię tę mogą przekraczać:
 - a) schody,
 - b) podjazdy dla osób ze szczególnymi potrzebami,
 - c) na nie więcej niż 1,5 m elementy budynku takie jak: wykusze, nadwieszenia, balkony, zadaszenia nad wejściami;
 - 5) **linia elektroenergetyczna 110 kV** – napowietrzna linia wysokiego napięcia 110 kV, składająca się z konstrukcji wsporczych i podwieszonych na nich przewodów;
 - 6) **pas technologiczny linii elektroenergetycznej 110 kV** – obszar wyznaczony w części graficznej 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 oraz przepisów odrębnych;
 - 7) **usługi nieuciążliwe** – działalność służąca zaspokajaniu podstawowych potrzeb ludności, nie stanowiąca przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodująca przekroczenia standardów jakości środowiska oraz nie zakłócająca funkcjonowania innych terenów i obiektów położonych na innych terenach.
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 elementy będące ustaleniami planu miejscowego:
 - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) wymiar podany w metrach;
 - 5) pas technologiczny linii elektroenergetycznej 110 kV;
 - 6) określenie przeznaczenia terenów, zgodnie z §5.
2. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujące elementy będące ustaleniami planu

miejscowego, obowiązującymi na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 217 Pradolina Rzeki Biebrzy;
 - 2) obszar aglomeracji Elk.
3. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujący element informacyjny niebędący ustaleniem planu miejscowego: opis kategorii i numeru ewidencyjnego drogi.

§5

Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren usług, oznaczony symbolem **U**;
- 2) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;
- 3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **KR**.

§6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub rewaloryzacji w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w §19 – §24.

§7

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) poziom hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolami 4U, 5U, w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami 2U, 3U, 4U, 7U, 1KDL, 4KR występują urządzenia melioracji wodnych, w związku z tym:
 - a) ustala się zapewnienie spójnego system gospodarki wodno-gruntowej,
 - b) w przypadku wystąpienia kolizji z planowanym zagospodarowaniem należy system melioracyjny przebudować w sposób zapewniający jego prawidłowe działanie z zachowaniem wymogów przewidzianych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszczalne poziomy natężenia pola elektrycznego, pola magnetycznego oraz wartość progowa poziomu hałasu – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) 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;
- 5) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest poza granicami prawnych formy ochrony przyrody;
- 6) na terenach oznaczonych symbolami 3U, 4U, 5U, 6U, 7U możliwa jest realizacja wyłącznie usług nieuciążliwych.

§8

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu: zawarto w ustaleniach szczegółowych.

§9

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

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym nie stwierdzono występowania obiektów ani obszarów objętych formami ochrony zabytków;
- 2) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

§10

Ustalania dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) do przestrzeni publicznych zalicza się teren oznaczony symbolem 1KDL;
- 2) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zawarto poprzez ustalenie szczegółowych zasad zagospodarowania dla terenu oznaczonego symbolem 1KDL;
- 3) nakazuje się dostosowanie zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

§11

Granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowią granice terenu oznaczonego symbolem 1KDL.

§12

Ustalania dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu: zawarto w ustaleniach szczegółowych.

§13

Ustalania 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) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest częściowo w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 217 Pradolina Rzeki Biebrzy;
- 2) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują:
 - a) tereny górnicze,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) obszar objęty planem miejscowym położony jest w granicach krajobrazu oznaczonego w audycie krajobrazowym jako krajobraz wiejski o kodzie i podtypie 28-842.86-g9 (6d);
- 4) w odniesieniu do obszaru objętego planem miejscowym w obowiązującym audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych.

§14

Ustalania dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w planie miejscowym nie wyznacza się obszarów do objęcia scalaniem i podziałem nieruchomości;
- 2) w przypadku wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustala się następujące zasady:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami 1U, 2U:
 - minimalna powierzchnia działki: 2 500 m²,

- minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 45^\circ$,
- b) dla terenów oznaczonych symbolami 3U, 4U, 5U, 6U, 7U:
- minimalna powierzchnia działki: 1 500 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 45^\circ$.

§15

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 linii elektroenergetycznej 110 kV w granicach pasa technologicznego linii elektroenergetycznej 110 kV, wyznaczonego zgodnie z częścią graficzną 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 w granicach terenów oznaczonych symbolami: KDL, KR oraz pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny a wyznaczonymi w części graficznej planu miejscowego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 4) zasady określone w pkt 3 nie dotyczą przyłączy oraz elementów bezpośrednio związanych z funkcjonowaniem obiektów budowlanych na działce budowlanej;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej,
 - b) odprowadzenie ścieków: do sieci kanalizacyjnej,
 - c) obszar objęty planem miejscowym położony jest częściowo w obszarze aglomeracji Ełk wyznaczonej na podstawie przepisów odrębnych,
 - d) wody opadowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) w zakresie telekomunikacji ustala się: z kablowej i bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej,
 - g) zaopatrzenie w ciepło:
 - z sieci ciepłowniczej,
 - ze źródeł indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w gaz:
 - z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - ze zbiorników indywidualnych;
- 6) ochrona przeciwpożarowa – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne oraz zasady zawarte w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Ełk;
- 8) obsługa komunikacyjna terenów zgodnie z §19-§22;

- 9) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania:
- a) dla terenów oznaczonych symbolem U:
 - minimum 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - minimum 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni sprzedaży lokalu handlowego,
 - minimum 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - b) wynikające z obliczeń ułamki miejsc do parkowania zaokrągla się w górę do liczby całkowitej,
 - c) miejsca do parkowania należy realizować w obrębie nieruchomości stanowiącej teren inwestycji, dla której muszą być zapewnione miejsca do parkowania,
 - d) za miejsce do parkowania należy rozumieć również miejsce w garażu i na jego podjeździe;
- 10) minimalna liczba miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
- a) 1 miejsce, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6-15,
 - b) 2 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16-40,
 - c) 3 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41-100,
 - d) 4% ogólnej liczby miejsc, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100.

§16

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

- 1) wzdłuż istniejącej linii elektroenergetycznej 110 kV obowiązuje pas technologiczny linii elektroenergetycznej 110 kV, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 2) zagospodarowanie w obszarze pasa technologicznego linii elektroenergetycznej 110 kV oraz jej sąsiedztwie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w pasie technologicznym linii elektroenergetycznych 110 kV obowiązuje zakaz nasadzeń i utrzymywania: zadrzewień, zakrzewień i roślinności o wysokości powyżej 3,0 m nad poziomem terenu;
- 4) zasady lokalizowania i oznakowania przeszkód lotniczych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§17

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

§18

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 symbolem U;
- 2) 1% - dla terenów oznaczonych symbolami KDL, KR.

ROZDZIAŁ 2. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§19

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1U** (pow. ok. 1,6685 ha), **2U** (pow. ok. 11,3620 ha):

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 20,0 m,
 - b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
 - c) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale $20^{\circ} - 45^{\circ}$,
 - główne połacie dachu symetryczne,
 - dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,
 - pokrycie dachów dachówką, blachą lub blachodachówką w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, szarym, grafitowym lub czarnym,
 - tiret czwarte nie dotyczy dachów płaskich;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 2 500 m²,
 - g) miejsca do parkowania zgodnie z §15;
- 6) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu oznaczonego symbolem 1U: z drogi oznaczonej symbolem 1KR,
 - b) terenu oznaczonego symbolem 2U:
 - z dróg oznaczonych symbolami 1KR i 2KR,
 - ze zlokalizowanej poza granicami planu miejscowego części drogi oznaczonej symbolem 1KDL.

§20

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **3U** (pow. ok. 4,5353 ha):

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m,
 - b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
 - c) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale $20^{\circ} - 45^{\circ}$,
 - główne połacie dachu symetryczne,
 - dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,
 - pokrycie dachów dachówką, blachą lub blachodachówką w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, szarym, grafitowym lub czarnym,
 - tiret czwarte nie dotyczy dachów płaskich;

- 5) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1 500 m²,
 - g) miejsca do parkowania zgodnie z §15;
- 6) obsługa komunikacyjna: z dróg oznaczonych symbolami 1KR, 2KR.

§21

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **4U** (pow. ok. 5,8689 ha), **5U** (pow. ok. 2,7992 ha):

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) dopuszcza się:
 - a) lokale mieszkalne wyłącznie na potrzeby właściciela obiektu usługowego, o łącznej powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 30% powierzchni użytkowej budynku usługowego,
 - b) zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą na potrzeby właściciela obiektu usługowego, o łącznej powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 30% powierzchni użytkowej usług, przy czym nie dopuszcza się realizacji wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m,
 - b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
 - c) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 20° – 45°,
 - główne połacie dachu symetryczne,
 - dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,
 - pokrycie dachów dachówką, blachą lub blachodachówką w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, szarym, grafitowym lub czarnym,
 - tیرet czwarte nie dotyczy dachów płaskich;
- 6) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1 500 m²,
 - g) miejsca do parkowania zgodnie z §15;
- 7) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu oznaczonego symbolem 4U:

- z dróg oznaczonych symbolami 1KDL, 2KR,
- ze zlokalizowanej poza granicami planu miejscowego części drogi oznaczonej symbolem 1KDL,
- b) terenu oznaczonego symbolem 5U: z dróg oznaczonych symbolami 1KDL, 3KR.

§22

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **6U** (pow. ok. 3,1536 ha), **7U** (pow. ok. 0,7408 ha):

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
 - b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
 - c) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 20° – 45°,
 - główne połacie dachu symetryczne,
 - dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,
 - pokrycie dachów dachówką, blachą lub blachodachówką w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, szarym, grafitowym lub czarnym,
 - tیرet czwarte nie dotyczy dachów płaskich;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1 500 m²,
 - g) miejsca do parkowania zgodnie z §15;
- 6) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu oznaczonego symbolem 6U: z dróg oznaczonych symbolami 1KDL, 3KR, 4KR,
 - b) terenu oznaczonego symbolem 7U: z dróg oznaczonych symbolami 3KR, 4KR.

§23

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1KDL** (pow. ok. 0,9237 ha):

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m;
- 3) zasady zagospodarowania terenu: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z podziałem geodezyjnym istniejącym w chwili uchwalenia planu miejscowego.

§24

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1KR** (pow. ok. 0,5597 ha), **2KR** (pow. ok. 0,1959 ha), **3KR** (pow. ok. 0,0769 ha), **4KR** (pow. ok. 0,2307 ha):

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m;

- 3) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z podziałem geodezyjnym istniejącym w chwili uchwalenia planu miejscowego.

ROZDZIAŁ 3. PRZEPISY KOŃCOWE

§25

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ełk.

§26

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

Przewodniczący Rady Gminy