

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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla terenu położonego w gminie Elk, w obrębie geodezyjnym Kałęczyny, obejmującego działki o numerach geodezyjnych 13, 16/1, 16/2, 15/2, 14/1, 14/3, 14/4, 19, 18, 17/11, 17/12, 17/7.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) i uchwały Nr LXVIII/508/2022 Rady Gminy Elk z dnia 29 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Elk, w obrębie geodezyjnym Kałęczyny, obejmującego działki o numerach geodezyjnych 13, 16/1, 16/2, 15/2, 14/1, 14/3, 14/4, 19, 18, 17/11, 17/12, 17/7 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 uchwała, co następuje:

ROZDZIAŁ 1.
PRZEPISY WSTĘPNE

§1

- 1) Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Elk, w obrębie Kałęczyny, obejmującego działki o numerach geodezyjnych 13, 16/1, 16/2, 15/2, 14/1, 14/3, 14/4, 19, 18, 17/11, 17/12, 17/7, zwany dalej planem.
- 2) Plan składa się z następujących elementów:
 - a) tekstu planu, stanowiącego treść niniejszej uchwały;
 - b) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - c) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - d) 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;
 - e) 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.
- 3) Przedmiot i granice planu określono na podstawie uchwały Nr LXVIII/508/2022 Rady Gminy Elk z dnia 29 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Elk, w obrębie geodezyjnym Kałęczyny, obejmującego działki o numerach geodezyjnych 13, 16/1, 16/2, 15/2, 14/1, 14/3, 14/4, 19, 18, 17/11, 17/12, 17/7.
- 4) Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest w szczególności ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i warunków zabudowy.
- 5) W przypadku zmiany numerów działek ewidencyjnych objętych planem, odpowiednie ustalenia planu należy przypisać do zmienionej numeracji działek ewidencyjnych.

ROZDZIAŁ 2. PRZEPISY OGÓLNE

§2

- 1) **Ustala się następującą interpretację użytych pojęć:**
 - a) **plan** – niniejsza uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla terenu położonego w gminie Ełk, w obrębie Kałęczyny, obejmującego działki o numerach geodezyjnych 13, 16/1, 16/2, 15/2, 14/1, 14/3, 14/4, 19, 18, 17/11, 17/12, 17/7.
 - b) **teren** – należy przez to rozumieć teren ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, jeśli z treści uchwały nie wynika inaczej;
 - c) **infrastruktura towarzysząca** – infrastruktura (obiekty budowlane, urządzenia i przewody), ściśle związana z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu lub obiektów na terenie określonym liniami rozgraniczającymi, w szczególności: przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, obiekty związane z utrzymaniem porządku;
 - d) **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu, poza którą nie można sytuować budynków;
 - e) **powierzchnia biologicznie czynna** – powierzchnia tożsama z terenem biologicznie czynnym określonym w przepisach prawa budowlanego;
 - f) **wysokość zabudowy:**
 - **budynków** – wysokość tożsama z wysokością budynku określoną w przepisach prawa budowlanego,
 - **pozostałych obiektów budowlanych** – wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki, mierzona od najniższej położonego poziomu terenu przy obiekcie budowlanym do jego najwyższego punktu;
 - g) **dach płaski**- dach o kacie nachylenia głównych połaci dachowych do 12°,
 - h) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
- 2) Pojęcia i określenia użyte w planie, 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 są obowiązujące:**
 - 1) granica opracowania planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) wymiar podany w metrach;
 - 5) oznaczenie przeznaczenia terenu, zgodnie z §4,
 - 6) pas technologiczny linii elektroenergetycznej SN, funkcjonujący do czasu ewentualnej likwidacji lub skablowania tej linii.
- 2) Oznaczenia graficzne nie wymienione w ust.1 pełnią funkcję informacyjną i nie są ustaleniami

planu.

- 3) Oznaczenie granicy opracowania planu biegnące wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować, jako biegnące po tych liniach.

§4

Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN**,
- 2) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**,
- 3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **KR**
- 4) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem **ZN**,
- 5) teren zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczony symbolem **RZ**,
- 6) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony symbolem **RN**.

§5

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) Na terenie objętym planem nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub rewaloryzacji 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.

§6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) Teren objęty planem zlokalizowany jest w całości poza granicami prawnych form ochrony przyrody, o których mowa w ustawie o ochronie przyrody.
- 2) W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

§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 wskazuje się stosowanie materiałów tradycyjnych (drewna, kamienia, cegły), metalu, betonu architektonicznego, szkła itp.
- 3) Zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji budynków i ich pokryć dachowych.

§8

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

- 1) Na terenie objętym planem 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:

- 1) W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ełk nie

- wyznaczono obszarów przestrzeni publicznej.
- 2) Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.

§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) Teren objęty planem zlokalizowany jest w całości poza granicami prawnych form ochrony przyrody, o których mowa w ustawie o ochronie przyrody.
- 2) Na terenie objętym planem nie występują:
 - a) tereny górnicze,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) obszary osuwania się mas ziemnych.
- 3) W odniesieniu do terenów objętych planem w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych oraz nie wykonano audytu krajobrazowego.

§12

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w planie nie wyznacza się obszarów do objęcia procedurą scalenia i podziału nieruchomości.
- 2) w przypadku wszczęcia procedury scalenia i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolem MN ustala się następujące zasady
 - minimalna powierzchnia działki: 1000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 45^\circ$,
- 3) odstępuje się od ustalania zasad i warunków scalenia i podziału dla terenów RZ i RN, w związku z dyspozycją art. 101 ust. 2 ustawy z dnia 21 stycznia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023r. poz. 344) z powodu przeznaczenia ich w planie na cele rolne.

§13

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

- 1) na terenie objętym planem obowiązuje strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu położonego w sąsiedztwie kolei, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zagospodarowanie w strefie, o której mowa w pkt 1, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) wzdłuż istniejącej linii elektroenergetycznej SN, obowiązują pasy technologiczne linii elektroenergetycznej SN, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zagospodarowanie w obszarze pasów technologicznych linii elektroenergetycznej SN oraz ich sąsiedztwie zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) pasy technologiczne linii elektroenergetycznej SN przestają obowiązywać po jej

- likwidacji lub skablowaniu,
- 6) teren RN objęty jest zakazem zabudowy
 - 7) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia zapisano w Rozdziale 3.

§14

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

- 1) na terenie objętym planem dopuszcza się budowę, przebudowę i remont sieci infrastruktury technicznej i związanych z nimi obiektów budowlanych i urządzeń, obsługujących tereny objęte planem 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;
- 2) Sieci, obiekty budowlane i urządzenia, o których mowa w pkt 1, należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami KDD i KR oraz pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny a wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
- 3) Zasady określone w pkt 2 nie dotyczą przyłączy oraz elementów bezpośrednio związanych z funkcjonowaniem obiektów budowlanych na działce budowlanej;
- 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: podłączenie do sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) w zakresie telekomunikacji ustala się: z kablowej i bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej,
 - f) zaopatrzenie w ciepło: ze źródeł indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) W zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne oraz zasady zawarte w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Ełk.
- 3) Obsługa komunikacyjna terenu zgodnie z §18.
- 4) Zasady w zakresie stanowisk postojowych w granicach terenu oznaczonego w planie symbolem MN i RZ:
 - a) nakaz lokalizacji stanowisk postojowych w granicach działki, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - b) stanowiska postojowe zapewnić w następującej liczbie:
 - minimum 1 stanowisko na 1 budynek mieszkalny,
 - c) dopuszcza się sytuowanie garaży w bryle budynku oraz w kondygnacji podziemnej budynku;
 - d) za stanowisko postojowe należy rozumieć również stanowisko w garażu i na jego podjeździe,
 - e) realizacja stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§15

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

§16

Ustalenia w zakresie obrony cywilnej:

- 1) oświetlenie zewnętrzne (np. budynków, dróg dojazdowych, parkingów) należy przystosować do wygaszania.
- 2) parametry techniczne dojazdów i bram należy dostosować do potrzeb ewakuacji.

§17

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:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem MN określa się w wysokości 30%,
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem RZ określa się w wysokości 30%,
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem RN określa się w wysokości 1%,
- 4) dla terenu oznaczonego symbolem ZN określa się w wysokości 1%,
- 5) dla terenu oznaczonego symbolem KDD określa się w wysokości 1%,
- 6) dla terenu oznaczonego symbolem KR określa się w wysokości 1%,

ROZDZIAŁ 3. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§18

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1MN (pow. ok. 1,2866 ha), 2MN (pow. ok. 1,5420 ha), 3MN (pow. ok. 4,1360 ha), 4MN (pow. ok. 1,6894 ha), 5 MN (pow. ok. 0,8897 ha), 6MN (pow. ok. 0,9420 ha) 7MN (pow. ok. 1,6070 ha) 8MN (pow. ok. 1,5809 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 2) w ramach przeznaczenia terenu planuje się realizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) infrastruktury towarzyszącej.
- 3) dopuszcza się realizację:
 - a) budynków gospodarczych
 - b) budynków garażowych
 - c) wiat rekreacyjnych.
- 4) lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy, oznaczonych na rysunku planu.
- 5) odległości i usytuowanie budynków od granic działek w miejscach nie ograniczonych na rysunku planu maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, regulują przepisy odrębne.
- 6) w obrębach kwartałów 1MN, 2MN, 3MN lokalizacja budynków poza pasem technologicznym linii elektroenergetycznej SN,
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 10,0 m,
- b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 6,0 m,
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: dwie,
 - b) dla budynków gospodarczych, budynków garażowych, wiat: jedna,
- 9) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych.
- 10) geometria i pokrycie dachu:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 25° – 45°; główne połacie dachu symetryczne,
 - b) dla budynków gospodarczych, budynków garażowych, wiat: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 25° – 45°; główne połacie dachu symetryczne, dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachą lub blachodachówką w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, szarym lub grafitowym;
 - d) lit. c) nie dotyczy dachów płaskich.
- 11) kolorystyka elewacji budynków i ich pokryć dachowych zgodnie z §7.
- 12) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu MN:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01.
- 13) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40% powierzchni terenu MN,
- 14) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².
- 15) stanowiska postojowe zgodnie z §14.
- 16) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu oznaczonego symbolem 1MN z drogi oznaczonej symbolem 1KR oraz z dróg gminnych zlokalizowanych poza granicami planu,
 - b) terenu oznaczonego symbolem 2MN z dróg oznaczonych symbolami 2KR oraz z dróg gminnych zlokalizowanych poza granicami planu,
 - c) terenu oznaczonego symbolem 3MN z dróg oznaczonych symbolami 2KR, 3KR, 4KR, 1KDD oraz z dróg gminnych zlokalizowanych poza granicami planu,
 - d) terenu oznaczonego symbolem 4MN z dróg oznaczonych symbolami 2KR, 3KR, 4KR
 - e) terenu oznaczonego symbolem 5MN z dróg oznaczonych symbolami 4KR,
 - f) terenu oznaczonego symbolem 6MN z dróg oznaczonych symbolami 4KR,
 - g) terenu oznaczonego symbolem 7MN z dróg oznaczonych symbolami 4KR, 5KR oraz z dróg gminnych zlokalizowanych poza granicami planu,
 - h) terenu oznaczonego symbolem 8MN z dróg oznaczonych symbolami 4KR, 6KR, 1KDD oraz z dróg gminnych zlokalizowanych poza granicami planu,
- 17) zabudowę należy wkomponować w istniejącą rzeźbę terenu; obowiązuje zakaz takiego przekształcania rzeźby terenu, że zniszczeniu ulegną jej charakterystyczne cechy i zostanie ona pozbawiona walorów decydujących o jej krajobrazotwórczym znaczeniu.

§19

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1ZN (pow. ok. 0,8037 ha), 2 ZN (pow. ok. 0,1200 ha)

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni naturalnej,
- 2) należy pozostawić w naturalnym stanie,

- 3) teren 1ZN zlokalizowany jest częściowo w strefie pasa technologicznego linii elektroenergetycznej SN – obowiązują zasady określone w §13;
- 4) teren 2ZN jest częściowo w strefie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu położonego w sąsiedztwie kolei – obowiązują zasady określone w §13;

§20

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1RZ (pow. ok. 1,0900 ha),

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy związanej z rolnictwem.
- 2) w ramach przeznaczenia terenu planuje się realizację:
 - a) budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej,
 - b) budynków gospodarczych,
 - c) budynków garażowych,
 - d) budynków inwentarskich,
 - e) infrastruktury towarzyszącej.
- 3) lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy, oznaczonych na rysunku planu.
- 4) odległości i usytuowanie budynków od granic działek w miejscach nie ograniczonych na rysunku planu maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, regulują przepisy odrębne.
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej: 10,0 m,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 8,0 m,
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej: dwie,
 - b) dla budynków gospodarczych, budynków garażowych, budynków inwentarskich: jedna,
- 7) geometria i pokrycie dachu:
 - a) dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 25° – 45°; główne połacie dachu symetryczne,
 - b) dla budynków gospodarczych, budynków garażowych, budynków inwentarskich: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 25° – 45°; główne połacie dachu symetryczne, dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachą lub blachodachówką w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, szarym lub grafitowym;
 - d) lit. c) nie dotyczy dachów płaskich.
- 8) kolorystyka elewacji budynków i ich pokryć dachowych zgodnie z §7.
- 9) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu 1RZ:
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9,
 - d) minimalna intensywność zabudowy: 0,01.
- 10) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60% powierzchni terenu 1RZ,
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 3000 m².
- 12) stanowiska postojowe zgodnie z §14.
- 13) obsługa komunikacyjna: z dróg oznaczonych symbolem 4KR.
- 14) teren zlokalizowany jest częściowo w strefie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu położonego w sąsiedztwie kolei – obowiązują zasady określone w §13;
- 15) zabudowę należy wkomponować w istniejącą rzeźbę terenu; obowiązuje zakaz takiego

przekształcania rzeźby terenu, że zniszczeniu ulegną jej charakterystyczne cechy i zostanie ona pozbawiona walorów decydujących o jej krajobrazotwórczym znaczeniu.

§21

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1RN (pow. 0,0700 ha).

- 1) przeznaczenie terenu – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
- 2) ustala się zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem §14;
- 3) obsługa komunikacyjna: z drogi oznaczonej symbolem 2KR.

§22

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1KDD (pow. ok. 0,0784 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi dojazdowej.
- 2) zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających: w przedziale od 5 m do 6 m
- 4) dla terenu drogi dojazdowej 1KDD plan ustala:
 - a) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym,
 - b) lokalizowanie obiektów małej architektury i infrastruktury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym,
 - c) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami – minimalna dowolna, maksymalna: 12m.

§23

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1KR (pow. ok. 0,1708 ha), **2KR** (pow. ok. 0,2421 ha), **3KR** (pow. ok. 0,1993 ha), **4KR** (pow. ok. 0,6125 ha), **5KR** (pow. ok. 0,0655 ha) i **6KR** (pow. ok. 0,0641 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
 - a) 1KR- 3 m jako poszerzenie istniejącej drogi gminnej zlokalizowanej poza granicami planu,
 - b) 2KR, 4KR, 6KR- 6 m wraz z poszerzeniami w miejscu włączenia do dróg gminnych zlokalizowanych poza granicami planu; na zakończeniu placyk nawrotowy o wymiarach 12 m x12 m,
 - c) 5KR - 6 m wraz z poszerzeniami w miejscu włączenia do komunikacji drogowej wewnętrznej; na zakończeniu placyk nawrotowy o wymiarach 12 m x12 m,
 - d) 4KR - 6 m wraz z poszerzeniami w miejscu włączenia do komunikacji drogowej wewnętrznej
 - e) 3KR - 6 m wraz z poszerzeniami w miejscu włączenia do komunikacji drogowej wewnętrznej; na zakończeniu placyk nawrotowy o wymiarach 12 m x12 m,
- 3) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami – minimalna dowolna, maksymalna: 12m.

ROZDZIAŁ 4.
PRZEPISY KOŃCOWE

§24

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ełk.

§25

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

Przewodniczący Rady Gminy