

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

w sprawie uchwalenia pierwszego etapu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Oracze, gmina Elk, zwanego „ORACZE-WITYNY”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), art. 67 ust. 3 pkt 2 i 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), 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 2024 r. poz. 609) i uchwały Nr LXVIII/514/2022 Rady Gminy Elk z dnia 29 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w obrębie Oracze, gmina Elk, zwanego „ORACZE WITYNY” zmienionej Uchwałą Rady Gminy Elk Nr LXXX/615/2023 z dnia 29 września 2023 r. w sprawie zmiany uchwały nr LXVIII/514/2022 Rady Gminy Elk z dnia 29 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w obrębie Oracze, gmina Elk, zwanego „ORACZE WITYNY” i uchwałą Rady Gminy Elk nr LXXXII/638/2023 z dnia 30 listopada 2023r. w sprawie zmiany uchwały nr LXVIII/514/2022 Rady Gminy Elk z dnia 29 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w obrębie Oracze, gmina Elk, zwanego „ORACZE WITYNY” 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 uchwała, co następuje:

ROZDZIAŁ 1.
PRZEPISY WSTĘPNE

§1

1. Uchwała się pierwszy etap miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Oracze, gmina Elk, zwanego „ORACZE-WITYNY”, 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. Granice planu określono w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.
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) **teren** – należy przez to rozumieć teren ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, jeśli z treści uchwały nie wynika inaczej;
- b) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w części graficznej planu miejscowego, poza którą nie może wykraczać żaden element budynku;
- 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) **usługi nieuciążliwe** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu podstawowych potrzeb ludności, nie stanowiącą inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodującą przekroczenia standardów jakości środowiska oraz nie zakłócającą funkcjonowania innych terenów i obiektów położonych na innych terenach;
- e) **dach płaski**- dach o kacie nachylenia głównych połaci dachowych do 12°;
- f) **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

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 zapisem planu,
- 6) miejsce lokalizacji parku krajobrazowego w zespole dworko-folwarcznym wpisanego do gminnej ewidencji zabytków.

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 wielorodzinnej, oznaczone symbolem **MW**,
- 2) teren usług, oznaczony symbolem **U**,
- 3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **KR**,
- 4) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**,
- 5) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem **KDR**,

- 6) teren zieleni urządzonej wysokiej, oznaczony symbolem **ZPW**,
- 7) teren zieleni urządzonej niskiej, oznaczony symbolem **ZPN**,
- 8) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem **ZN**,
- 9) teren lasu, oznaczony symbolem, oznaczony symbolem **L**,
- 10) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony symbolem **RN**.

§5

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) Na obszarze planu występują elementy zagospodarowania przestrzennego: grunty leśne, grunty rolne klasy III i park krajobrazowy w zespole dworsko-folwarcznym wpisany do gminnej ewidencji zabytków, które objęte są ochroną w zakresie i na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz odpowiednimi ustaleniami planu.
- 2) Pozostałe zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy określonymi w rozdziale 3.

§6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) Teren objęty planem znajduje się poza granicami prawnych form ochrony przyrody, o których mowa w ustawie o ochronie przyrody.
- 2) Na terenie objętym planem, w granicach terenu 2L, znajduje się park krajobrazowy w zespole dworsko-folwarcznym, wpisany do gminnej ewidencji zabytków, w odniesieniu do którego mają zastosowanie przepisy odrębne.
- 3) W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w Rozdziale 3.
- 4) Dopuszczalne poziomy natężenia pola elektrycznego, pola magnetycznego oraz wartość progowa poziomu hałasu – zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5) 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.
- 6) Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów i ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) Na obszarze objętym planem miejscowym możliwa jest realizacja wyłącznie usług nieuciążliwych.
- 8) Zakazuje się realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych.

§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 budynków zaleca się stosowanie materiałów tradycyjnych (drewna, kamienia, cegły); dopuszcza się stosowanie metalu, betonu architektonicznego, szkła itp.
- 3) Zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji budynków i ich pokryć dachowych.
- 4) W odniesieniu do parku krajobrazowego w zespole dworsko-folwarcznym, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, zlokalizowanego w granicach terenu 2L, mają zastosowanie przepisy odrębne, dotyczące ochrony zabytków.

§8

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

- 1) Na terenie objętym planem, w granicach terenu 2L, znajduje się park krajobrazowy w zespole dworsko-folwarcznym, wpisany do gminnej ewidencji zabytków, w odniesieniu do którego mają zastosowanie przepisy odrębne, dotyczące ochrony zabytków.
- 2) W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy rozdziale 3.

§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 do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone symbolami 1KDR, 2KDR, 1KDL i 2KDL.
- 3) Nakazuje się dostosowanie obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

§10

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu zawarto w rozdziale 3.

§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 scalania i podziału nieruchomości.
- 2) W przypadku wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady:
 - a) minimalna powierzchnia działki dla terenów oznaczonych symbolami MW i U: 3000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki dla terenów oznaczonych symbolami MW i U: 40 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 45^\circ$,

- d) zasad i warunków wymieniowych w pkt. a) - c) nie stosuje się do działek wydzielonych pod drogi oraz obiekty z zakresu infrastruktury technicznej.
- 3) Odstępuje się od ustalania zasad i warunków scalenia i podziału dla terenu 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 późn. zm.) 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 terenach oznaczonych symbolami 1L, 2L, 1ZN, 1ZPW, 1ZPN i 1RN obowiązuje zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem §14.
- 2) 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:
 - a) w granicach terenów: 1KR, 2KR, 1KDL, 2KDL, 1KDR, 2KDR,
 - b) w granicach terenu 1MW pomiędzy linią rozgraniczającą ten teren a linią zabudowy, wyznaczoną od strony terenu 1KR,
 - c) w granicach terenu 1U pomiędzy liniami rozgraniczającymi ten teren a liniami zabudowy, wyznaczonymi: od strony terenu 1KR, od strony terenu 1KDL, od strony terenu 1KDR oraz od strony terenu 2KDR.
- 3) Zasady określone w pkt 2 nie dotyczą przyłączy oraz elementów bezpośrednio związanych z funkcjonowaniem obiektów budowlanych na działce budowlanej.
- 4) W technicznie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację nowych sieci: elektroenergetycznych, wodociągowych i kanalizacji sanitarnej, służących zaopatrzeniu rolnictwa i mieszkańców wsi w granicach terenów oznaczonych symbolami 1ZN, 1ZPW, 1ZPN i 1RN w przypadku gdy lokalizacja tych sieci nie ogranicza realizacji przeznaczenia terenu i nie narusza przepisów odrębnych.
- 5) Istniejące sieci infrastruktury technicznej i związane z nimi obiekty budowlane i urządzenia mogą podlegać przebudowie i rozbudowie zgodnie z ustaleniami określonymi w planie miejscowym.
- 6) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej,
 - b) odprowadzenie ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - 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.
- 7) W zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne oraz zasady zawarte w

regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Ełk.

- 8) Obsługa komunikacyjna: zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 3.
- 9) Na terenach, na których dopuszcza się nową zabudowę, należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów, zgodnie z poniższymi zasadami:
 - a) nakaz lokalizacji stanowisk postojowych z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - b) stanowiska postojowe zapewnić w następującej liczbie:
 - minimum 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny,
 - minimum 1 stanowisko postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - minimum 1 stanowisko postojowe na 50 m² powierzchni sprzedaży lokalu handlowego,
 - 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) liczba stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 1 stanowisko – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6-15,
 - 2 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16-40,
 - 3 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41-100,
 - 4% ogólnej liczby stanowisk – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100,
 - f) wynikające z obliczeń ułamki stanowisk postojowych zaokrągla się w górę do liczby całkowitej.

§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

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 1MW określa się w wysokości 1%,
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem 1U określa się w wysokości 30%,
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami 1KO, 1KR, 1KDR, 2KDR, 1KDL, 2KDL, 1L, 2L, 1ZN, 1ZPW, 1ZPN i 1RN określa się w wysokości 0,1%.

ROZDZIAŁ 3. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§18

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW (pow. ok. 3,6146 ha):

- 1) Przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
- 2) W ramach przeznaczenia terenów planuje się realizację:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,

- b) infrastruktury towarzyszącej.
- 3) Dopuszcza się realizację:
 - a) wiat rekreacyjnych
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) urządzeń sportowych i rekreacyjnych.
- 4) Lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej 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) Maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 15,0 m,
 - b) dla wiaty: 5,0m.
- 7) Maksymalna szerokość elewacji budynku od strony frontu działki: nie określa się.
- 8) Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: pięć.
- 9) Dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych.
- 10) Geometria i pokrycie dachu:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 15° – 45°,
 - b) dopuszcza się realizację dachów płaskich,
 - c) dowolne usytuowanie kalenic budynków,
 - d) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachą lub blachodachówką w odcieniach czerwieni, brązu, szarości (w tym grafitu) lub czarnym, przy czym ustalenie to nie dotyczy dachów płaskich,
 - e) dopuszcza się pokrycie dachów powierzchnią biologicznie czynną („dachy zielone”).
- 11) Kolorystyka elewacji budynków i ich pokryć dachowych zgodnie z §7.
- 12) Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: maksymalna 0,33.
- 13) Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy: 2,0,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01.
- 14) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%.
- 15) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z §12.
- 16) Stanowiska postojowe zgodnie z §14.
- 17) Dostępność komunikacyjna terenu 1MW: z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KR, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
- 18) 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 na rysunku planu symbolem 1U (pow. ok. 1,9798 ha):

- 1) Przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej.
- 2) W ramach przeznaczenia terenów planuje się realizację:
 - a) budynków usługowych, w tym zabudowy handlowej o powierzchni sprzedaży do 2000 m²,

- b) infrastruktury towarzyszącej.
- 3) Dopuszcza się realizację:
 - a) wiat,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) urządzeń sportowych i rekreacyjnych.
- 4) Lokalizacja budynków przy zachowaniu maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy, oznaczonych na rysunku planu. 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: 10,0 m.
- 6) Maksymalna szerokość elewacji budynku od strony frontu działki: nie określa się.
- 7) Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków usługowych: dwie.
- 8) Dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych w budynkach usługowych.
- 9) Geometria i pokrycie dachu:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 15° – 45°,
 - b) dopuszcza się realizację dachów płaskich,
 - c) dowolne usytuowanie kalenic budynków,
 - d) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachą lub blachodachówką w odcieniach czerwieni, brązu, szarości (w tym grafitu) lub czarnym.
- 10) Kolorystyka elewacji budynków i ich pokryć dachowych zgodnie z §7.
- 11) Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: maksymalna 0,40.
- 12) Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy:
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2,
 - d) minimalna intensywność zabudowy: 0,01.
- 13) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%.
- 14) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z §12.
- 15) Stanowiska postojowe zgodnie z §14.
- 16) Dostępność komunikacyjna terenu 1U: z terenu komunikacji wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KR, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
- 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.

§20

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KR (pow. ok. 0,7307 ha), 2KR (pow. 0,1097ha):

- 1) Przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
- 2) W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację: zieleni izolacyjnej, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem drogi, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych, obiektów małej architektury, chodników, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, zatok autobusowych, parkingów.
- 3) Szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem 1KR: min. 20,0m.,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem 2KR: min. 26,0m.,
- 4) Droga oznaczona na rysunku planu symbolem 1KR zakończona placem manewrowym o wymiarach 24,0m x 24,0m.
- 5) Dopuszcza się utwardzenie do 95% terenu, z pozostawieniem minimum 5% powierzchni

- terenu jako biologicznie czynnej.
- 6) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KR i 2KR plan ustala:
 - a) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0m.
 - 7) Zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§21

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1KDL (pow. ok. 0,0329 ha), 2KDL (pow. ok. 0,0514 ha):

- 1) Przeznaczenie terenu – teren drogi lokalnej.
- 2) Zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) Szerokość w liniach rozgraniczających: 6,0m jako poszerzenie istniejącej drogi gminnej zlokalizowanej poza granicami planu.
- 4) Dopuszcza się utwardzenie do 95% terenu, z pozostawieniem minimum 5% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej.
- 5) Dla terenów oznaczonych symbolami 1KDL i 2KDL plan ustala:
 - a) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0m.

§22

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1KDR (pow. ok. 0,0453 ha), 2KDR (pow. ok. 0,1068 ha):

- 1) Przeznaczenie terenu – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego.
- 2) Zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) Tereny stanowią poszerzenie pasa drogowego drogi krajowej zlokalizowanej poza granicami planu.
- 4) Szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego.

§23

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1ZN (pow. ok. 0,5707 ha):

- 1) Przeznaczenie terenu – teren zieleni naturalnej.
- 2) Należy pozostawić w naturalnym stanie.
- 3) Na terenie oznaczonym symbolem 1ZN obowiązuje zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem §14.
- 4) Dostępność komunikacyjna terenu 1ZN: poprzez teren oznaczony symbolem 1MW.

§24

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1ZPW (pow. ok. 0,5747 ha):

- 1) Przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej wysokiej.
- 2) Na terenie oznaczonym symbolem 1ZPW obowiązuje zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem §14.
- 3) Dostępność komunikacyjna terenu 1ZPW: z terenu drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL oraz z terenów komunikacji wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KR i 2KR, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§25

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1ZPN (pow. ok. 0,1707 ha):

- 1) Przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej niskiej.
- 2) Na terenie oznaczonym symbolem 1ZPN obowiązuje zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem §14.
- 3) Dostępność komunikacyjna terenu 1ZPN: z terenu drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL, oraz z terenu komunikacji wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KR, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§26

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1L (pow. ok. 0,3428 ha), 2L (pow. ok. 0,7168 ha):

- 1) Przeznaczenie terenu – teren lasu.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
 - a) utrzymać w dotychczasowym użytkowaniu,
 - b) obowiązuje zakaz zabudowy z zastrzeżeniem §14,
 - c) w granicach kwartału 2L zlokalizowany park krajobrazowy w zespole dworsko-folwarcznym wpisany do gminnej ewidencji zabytków, w odniesieniu do którego mają zastosowanie przepisy odrębne, dotyczące ochrony zabytków.
 - d) pozostałe zasady zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym ustawą o lasach.
- 3) Dostępność komunikacyjna:
 - a) terenu oznaczonego symbolem 1L: poprzez teren oznaczony symbolem 1U,
 - b) terenu oznaczonego symbolem 2L: z drogi gminnej zlokalizowanej poza granicami planu.

§27

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1RN (pow. 1,5996 ha).

- 1) przeznaczenie terenu – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
- 2) ustala się zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem §14;
- 3) obsługa komunikacyjna: z drogi gminnej zlokalizowanej poza granicami planu.

ROZDZIAŁ 4. PRZEPISY KOŃCOWE

§28

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Elk.

§29

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

Przewodniczący Rady Gminy