

Uchwała nr 2023
Rady Miasta Elku
z dnia 2023 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Elk – Sielska”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, 1506, 1597), 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), uchwała się, co następuje:

§1. 1. Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Elku, uchwalonego uchwałą nr XXXVI.362.2021 Rady Miasta Elku z dnia 24 listopada 2021 roku w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Elku, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Elk – Sielska”, dla obszaru o powierzchni całkowitej ok. 33 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Elk – Sielska”, zwany dalej planem, składa się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały planu,
- 2) części graficznej, którą jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będący integralną częścią planu,
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały,
- 5) danych przestrzennych dotyczących miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

3. Przedmiot i granice planu określa uchwała nr XXVII.262.2021 Rady Miasta Elku z dnia 24 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, „Elk – Sielska”.

4. Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie przeznaczenia terenu oraz sposobu jego zagospodarowania.

5. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:

- 1) granic planu,
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 4) oznaczeń terenów o określonym przeznaczeniu,
- 5) oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w pkt 1) - 4), mają charakter informacyjny.

Rozdział 1 - USTALENIA OGÓLNE

§2. Wyjaśnienia pojęć użytych w planie:

wysokość zabudowy – stanowi zewnętrzny, pionowy wymiar, mierzony od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższego punktu obiektu.

nieprzekraczalna linia zabudowy – linia, której nie mogą przekraczać nadziemne części budynku (nie dotyczy podjazdów, schodów zewnętrznych, ramp, okapów itp.), linia ta nie obowiązuje dla sieci, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego.

usługi osiedlowe – usługi niepowodujące przekraczania standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny. Działalność usługowa i handlowa nie może powodować pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania sąsiednich budynków oraz lokali przeznaczonych na pobyt ludzi (w szczególności mieszkalnych).

Należy przez to rozumieć usługi takie jak: handel w obiektach o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m², małe punkty usługowe, gastronomia, administracja, placówki kultury, opieki zdrowotnej, socjalnej i społecznej, bankowości i finansów itp.;

dach symetryczny – rozumiany jako dach nad główną bryłą budynku, którego połacie nachylone są w jednakowym stopniu, a linia ich przecięcia (kalenica) znajduje się na jednym, najwyższym poziomie dachu.

pomost indywidualny – urządzenie umożliwiające korzystanie z wód, w szczególności dla celów rekreacyjnych, ma formę platformy wychodzącej z brzegu na jezioro.

pomost ogólnodostępny – pomost udostępniony do publicznego korzystania, należący do instytucji publicznych lub ich jednostek organizacyjnych.

minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć minimalny procentowy udział terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny.

parking w zieleni - należy przez to rozumieć miejsce o przepuszczalnym, wzmocnionym podłożu o nawierzchni trawiastej (np. płyty ażurowe, geokraty itp.) przystosowane do postoju pojazdów samochodowych. Obowiązek realizacji parkingu w zieleni nie dotyczy miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową, ponadto parkingi w zieleni nie wliczają się do wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

tablica informacyjna - jest to tablica systemu informacji miejskiej oraz drogowy znak pionowy, oraz tablice informacyjne dotyczące projektów współfinansowanych ze środków europejskich.

teren - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym.

przeznaczenie podstawowe terenu – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia całkowita obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 70% powierzchni całkowitej wszystkich obiektów na działce budowlanej, chyba że ustalenia planu stanowią inaczej.

przeznaczenie uzupełniające terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia całkowita obiektów o przeznaczeniu uzupełniającym nie może być większa niż 30% powierzchni całkowitej obiektów przeznaczenia podstawowego, chyba że ustalenia planu stanowią inaczej.

zabudowa adaptowana – oznacza zabudowę istniejącą. Obiekty adaptowane mogą podlegać przebudowie, rozbudowie oraz nadbudowie zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.

§3. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem usług osiedlowych

MN/UT – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług turystycznych

US – teren usług sportu i rekreacji

Z – teren zieleni

WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych

KP – teren ciągu pieszego

KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej

KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej

KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej

K - teren infrastruktury technicznej – kanalizacja

§4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:

1) sposobów zagospodarowania i ochrony terenów zieleni oraz zachowania powierzchni biologicznie czynnej,

2) linii zabudowy, wysokości zabudowy oraz sposobu kształtowania dachów,

3) kolorystyki obiektów budowlanych, elewacji budynków,

4) przeznaczenia terenów.

2. W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów dotyczących prawa budowlanego, za wyjątkiem zalepka budów.

3. W granicach planu, z wyłączeniem terenów 9Z i 11WS, dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury w liniach rozgraniczających terenów, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych obiektów nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenu.

4. W zagospodarowaniu przestrzeni publicznych należy przewidzieć udogodnienia dla osób niepełnosprawnych, w szczególności poruszających się na wózkach inwalidzkich.

5. Zasady dotyczące lokalizacji reklam i szyldów:

- 1) dopuszcza się umieszczenie na budynku po jednym szyldzie na jedną firmę; w przypadku, gdy ilość szyldów na budynku jest większa niż jeden, powinny być zgrupowane w miarę możliwości w jednym miejscu na elewacji,
 - 2) zakazuje się stosowania oświetlenia pulsacyjnego,
 - 3) zezwala się na umieszczanie reklam okazjonalnych w formie banerów i przenośnych nośników informacyjnych związanych z okolicznościowymi imprezami, na okres nie dłuższy niż 21 dni,
 - 4) dopuszcza się lokalizację szyldów i reklam pod warunkiem, że zewnętrzna krawędź szyldu lub reklamy na budynku nie może sięgać dalej niż 1,00 m od lica ściany budynku. W przypadku, gdy szyld lub reklama sięga dalej niż 0,12 m od lica ściany budynku, jej dolna krawędź musi znajdować się minimum 2,40 m nad poziomem terenu,
 - 5) zezwala się na reklamy i znaki graficzne umieszczone na markizach, namiotach i parasolach pod warunkiem, że będą umieszczone płasko na ich powierzchni, nie będą świecić i nie będą wykraczać poza ich obrys,
 - 6) na terenach zabudowy mieszkaniowej zakazuje się lokalizacji reklam na samodzielnych wolno stojących konstrukcjach,
 - 7) umieszczanie reklam w pasach dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 8) zakazuje się umieszczania tablic reklamowych na ogrodzeniach od strony dróg (ulic),
 - 9) zakazuje się stosowania reklam świetlnych w odległości mniejszej niż 60 m od okien budynków mieszkalnych.
6. Ustalenia dotyczące budowy ogrodzeń nieruchomości:
- 1) w granicach planu dopuszcza się budowę ogrodzeń nieruchomości, chyba że ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów stanowią inaczej,
 - 2) wysokość ogrodzeń: nie wyżej niż 1,80 m,
 - 3) do wykonania ogrodzeń należy stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, dopuszcza się stosowanie ogrodzeń stalowych,
 - 4) w granicach planu wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów betonowych i żelbetowych.

§5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. W wyznaczonych na rysunku planu granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego obowiązują przepisy dotyczące przedmiotowego obszaru.
2. Zgodnie z przepisami Prawa ochrony środowiska, dotyczącymi dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, tereny oznaczone symbolami zalicza się:
 - 1) MN,U i MN/UT do kategorii terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
 - 2) US do kategorii terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,
 - 3) Tereny oznaczone symbolami Z, WS, KP, KR, KDD, KDL i K nie podlegają ochronie akustycznej.
3. Istniejące drzewa i zespoły zieleni należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie terenów, o ile nie jest to sprzeczne z uwarunkowaniami wynikającymi z bezpieczeństwa ludzi, środowiska lub mienia oraz z przepisami odrębnymi.
4. Zakaz prowadzenia i lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych. Zakaz ten nie dotyczy inwestycji celu publicznego.
5. Ustala się ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez zakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów, powodujących przekroczenie standardów jakości powietrza.
6. Ustala się ochronę przed zanieczyszczeniami ziemi poprzez:
 - 1) gospodarowanie odpadami i ściekami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) zagospodarowanie wierzchnich warstw ziemi urodzajnej spełniającej standardy jakości zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi przed rozpoczęciem robót ziemnych i ich składowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:
 - 1) utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) lokalizowanie urządzeń radiokomunikacyjnych, radiolokacyjnych i radionadawczych zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Zaleca się ochronę użytków cennych przyrodniczo (gleb torfowych i torfowo-murszowych, torfów niskich oraz wód stojących) w granicach obszaru, poprzez zachowanie ich w stanie naturalnym.

§6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarze objętym planem nie występują zabytki, chronione zasoby dziedzictwa kulturowego oraz dobra kultury współczesnej.

§7. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych

1. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych (ustawa Prawo geologiczne i górnicze) - obszar objęty planem nie leży na terenach górniczych.
2. Ochrona obiektów na terenach zagrożonych osuwaniem mas ziemnych (ustawa Prawo geologiczne i górnicze) - na obszarze opracowania planu nie występują tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych.
3. Ochrona przed powodzią - na obszarze opracowania planu nie są wyznaczone obszary szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu ustawy Prawo wodne.
4. Obszar opracowania planu znajduje się w granicach zasięgu zbiornika wód podziemnych, dla którego obowiązują przepisy odrębne (oznaczenie informacyjne na rysunku planu).
5. W granicach terenu 11WS występuje kanał wymagający ochrony. Wszelkie prace w obrębie kanału należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W granicach planu wyznacza się strefę ochronną jeziora (teren 12WS), w której obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów oraz korzystania z wód, poprzez ograniczenie zabudowy liniami nieprzekraczalnymi.
7. Obszar opracowania planu sąsiaduje bezpośrednio z terenem kolejowym uznanym jako teren zamknięty, wobec czego w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urzędzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego, obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego, a wszystkie zamierzenia inwestycyjne w sąsiedztwie terenów kolejowych winny spełniać zapisy wynikające z rozdziału 9 ustawy o transporcie kolejowym oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zastłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.

§8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Dla terenu objętego miejscowym planem ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 800 m²,
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 10 m,
 - 3) kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego: od 45° do 90°,
 - 4) zasad i warunków wymienionych w pkt. 1) - 3) nie stosuje się do działek wydzielanych pod drogi oraz obiekty z zakresu infrastruktury technicznej,
 - 5) dla nowo wydzielonych działek budowlanych należy zapewnić dostęp z drogi publicznej.

§9. Zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Na obszarze opracowania planu ustala się następujące tereny komunikacyjne:
 - 1) ciąg pieszy 13KP,
 - 2) droga wewnętrzna 14KR
 - 3) drogi publiczne klasy dojazdowej 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD
 - 4) droga publiczna klasy lokalnej 20KDL.
2. Drogi 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD i 20KDL pełnią rolę dróg pożarowych i muszą spełniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych.
3. W granicach opracowania planu dopuszcza się lokalizację dojazdów i dojazdów o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi.
4. W granicach terenów, na których dopuszcza się nową zabudowę należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w następującej liczbie:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług osiedlowych (MN,U): min. 1 miejsce postojowe na 1 lokal w budynku mieszkalnym i min. 1 miejsce postojowe na lokal wykorzystywany na cele usługowe,
 - 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług turystycznych (MN/UT): min. 1 miejsce postojowe na 1 lokal w budynku mieszkalnym i min. 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej, wykorzystywanej na usługi turystyczne,

3) realizacja miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

5. W przypadku realizacji nowej zabudowy ustala się zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach terenu, na którym realizowana jest ta zabudowa, i do którego inwestor posiada tytuł prawny.

6. Parkingi, na potrzeby realizacji zabudowy usług turystycznych, należy urządzić jako parkingi w zieleni, zgodnie z definicją zawartą w planie. Nie dotyczy to miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§10. Zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Dopuszcza się możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenu.

2. **W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala** zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych.

3. **W zakresie odprowadzania ścieków plan ustala:**

1) odprowadzanie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, realizowanej w systemie rozdzielczym, do komunalnej oczyszczalni ścieków,

2) obowiązek podczyszczania ścieków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi określającymi warunki wprowadzenia ścieków do urządzeń kanalizacyjnych.

4. **W zakresie odprowadzania wód opadowych plan ustala:**

1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę należy zagospodarować jak największą ilość wód opadowych i roztopowych w obrębie granic nieruchomości poprzez zastosowanie dostępnych rozwiązań technologicznych takich jak np. zbiorniki retencyjne czy skrzynie rozsączające itp., a ich nadmiar odprowadzać do sieci i urządzeń kanalizacji deszczowej,

2) wody opadowe odprowadzane z powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych (ulic, placów postojowych, parkingów itd.) należy przed wprowadzeniem do odbiornika (np. do ziemi) podczyszczać, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych),

3) zabrania się odprowadzania wód opadowych i roztopowych na nieruchomości przyległe oraz do sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej,

4) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów w sąsiedztwie linii kolejowej na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.

5. **W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala:**

1) zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów budowlanych z sieci elektroenergetycznych,

2) obowiązek skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych z chwilą przebudowy,

3) w granicach terenów MN,U i MN/UT dopuszcza się lokalizację urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach szczególnych,

4) w granicach planu zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii opartych na energii wiatru;

6. **W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala** zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej.

7. **W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:**

1) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej po jej budowie,

2) dopuszcza się ogrzewanie elektryczne,

3) dopuszcza się ogrzewanie gazowe z sieci,

4) w granicach terenów MN,U i MN/UT dopuszcza się lokalizację urządzeń, wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach szczególnych,

5) w granicach planu zakazuje się lokalizacji urządzeń, wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii opartych na energii wiatru;

8. **W zakresie telekomunikacji plan ustala:**

1) na obszarze objętym planem dopuszcza się rozwój infrastruktury telekomunikacyjnej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,

2) obsługa telekomunikacyjna obiektów na obszarze objętym planem z sieci teletechnicznej,

3) nowe linie telekomunikacyjne należy projektować jako linie podziemne.

9. **W zakresie gospodarki odpadami plan ustala** gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi

utrzymania czystości i porządku w gminach. Dopuszcza się lokalizację wiat do gromadzenia odpadów komunalnych.

§11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów na obszarze objętym zmianą planu

Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów.

§12. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji zabudowy i infrastruktury technicznej

Na obszarze niniejszego planu nie występują obszary, wymagające rehabilitacji zabudowy i infrastruktury technicznej.

§13. Ustalenia dotyczące terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych

Wyznacza się tereny rekreacyjno-wypoczynkowe 10US i 12WS, dla których obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 2. Natomiast w granicach planu nie przewiduje się terenów służących organizacji imprez masowych.

§14. Ustalenia dotyczące obrony cywilnej

Oświetlenie zewnętrzne należy przystosować do wygaszania. Parametry techniczne dojazdów i bram należy dostosować do potrzeb ewakuacji i ratownictwa

Rozdział 2 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§15. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN,U (pow. ..ha), 2MN,U (pow. ..ha), 3MN,U (pow. ..ha), 4MN,U (pow. ..ha) i 5MN,U (pow. ..ha): tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem usług osiedlowych.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
2) przeznaczenie uzupełniające: lokalizacja usług osiedlowych, wolno stojących wiat, budynków gospodarczych oraz garażowych.

3. Istniejącą na terenie zabudowę adaptuje się z możliwością jej rozbudowy, z koniecznością zachowania wskaźników i parametrów, o których mowa w ust. 4, przy czym nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą elementów nowo projektowanych.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: od 5% do 40%,
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,05 do 1,8,
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej: minimalna: 3 m, maksymalna: 12 m; liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 3, w tym ewentualne poddasze użytkowe
 - b) gospodarczej, garażowej i wiat: minimalna: 2 m, maksymalna: 6 m; liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 1
 - c) obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna: dowolna, maksymalna: 10 m
 - d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków.
- 5) geometria dachów:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej: symetryczne (dopuszcza się lukarny i naczółki) o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, lub płaskie,
 - b) dla zabudowy gospodarczej, garaży i wiat: jednospadowe i symetryczne o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45° lub płaskie,
- 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały: dachówka, pokrycia blaszane
 - b) kolorystyka: odcienie czerwieni lub szarości
 - c) dla dachów płaskich nie ustala się
- 7) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych. W kolorystyce elewacji należy stosować barwy stonowane, naturalne (biały, odcienie szarości lub beżu),

8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

5. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

1) dostępność drogowa terenów:

- a) 1MN,U z dróg dojazdowych 17KDD i 19KDD, drogi lokalnej 20KDL, oraz ul. Wczasowej znajdującej się poza granicami opracowania planu,
- b) 2MN,U z dróg dojazdowych 17KDD, 18KDD i 19KDD,
- c) 3MN,U z dróg dojazdowych 17KDD, 18KDD i 19KDD,
- d) 4MN,U z dróg dojazdowych 15KDD i 19KDD oraz ul. Wczasowej znajdującej się poza granicami opracowania planu,
- e) 5MN,U z drogi wewnętrznej 14KR i dróg dojazdowych, 15KDD, 16KDD i 19KDD.

2) minimalne wymagania parkingowe zgodnie z ustaleniami § 9, ust. 4-6.

6. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami § 10.

§16. 1. Przeznaczenie podstawowe terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 6MN/UT (pow. ...ha) i 8MN/UT (pow. ...ha) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług turystycznych.

2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1, w granicach terenów dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych i/lub budynków usługowych związanych z obsługą usług turystycznych (baza noclegowa, baza gastronomiczna, obiekty sportowe i rekreacyjne), realizowanych w zabudowie wolnostojącej lub dwusegmentowej.

3. Istniejącą na terenie zabudowę adaptuje się z możliwością jej rozbudowy, z koniecznością zachowania wskaźników i parametrów, o których mowa w ust. 4, przy czym nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą elementów nowo projektowanych.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik powierzchni zabudowy: od 5% do 40%,

2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,05 do 1,55,

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%,

4) wysokość zabudowy:

a) mieszkaniowej i/lub usług turystycznych: minimalna: 3 m, maksymalna: 9 m; liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 2, w tym ewentualne poddasze użytkowe,

b) gospodarczej, garażowej i wiat: minimalna: 2 m, maksymalna: 6 m; liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 1,

c) obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna: dowolna, maksymalna: 10 m,

d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,

5) geometria dachów:

a) dla zabudowy mieszkaniowej i/lub usług turystycznych: symetryczne (dopuszcza się lukarny i naczółki) o nachyleniu połaci dachowych od 10° do 45° lub płaskie,

b) dla zabudowy gospodarczej, garaży i wiat: jednospadowe i symetryczne o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45° lub płaskie,

6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:

a) materiały: dachówka, pokrycia blaszane,

b) kolorystyka: odcienie czerwieni lub szarości ,

c) dla dachów płaskich nie ustala się,

7) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych. W kolorystyce elewacji należy stosować barwy stonowane, naturalne (biały, odcienie szarości lub beżu),

8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

5. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

1) dostępność drogowa terenów:

a) 6MN/UT z dróg dojazdowych 16KDD i 19KDD,

b) 8MN/UT z drogi wewnętrznej 14KR,

2) minimalne wymagania parkingowe zgodnie z ustaleniami § 9, ust. 4-6.

6. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami § 10.

§17.1. Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7MN/UT** (pow. ... ha): **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług turystycznych.**

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, plan dopuszcza lokalizację wolno stojących wiat, budynków gospodarczych oraz garażowych, przy czym możliwa jest także lokalizacja garaży w bryłach podstawowych budynków oraz w kondygnacjach podziemnych,

3. Istniejącą na terenie zabudowę mieszkalną wielorodzinną adaptuje się bez możliwości rozbudowy, z koniecznością zachowania wskaźników i parametrów, o których mowa w ust. 4.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik powierzchni zabudowy od 5% do 30%,

2) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 1,2,

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%,

4) wysokość zabudowy:

a) mieszkaniowej i/lub usług turystycznych: - minimalna: 6,5 m, maksymalna: 8,5 m; liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 3, w tym ewentualne poddasze użytkowe,

b) gospodarczej, garażowej i wiat: minimalna: 2 m, maksymalna: 6 m; liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 1,

c) obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna: dowolna, maksymalna: 10 m,

5) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,

6) dopuszcza się realizację schodów zewnętrznych,

7) geometria dachów: płaskie lub symetryczne (dopuszcza się lukarny i naczółki) o nachyleniu połąci dachowych od 10° do 45°

8) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:

a) materiały: dachówka, pokrycia blaszane,

b) kolorystyka: odcienie czerwieni lub szarości,

c) dla dachów płaskich nie ustala się,

9) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

5. Zasady kształtowania systemów komunikacji:

1) dostępność drogowa terenu z drogi wewnętrznej 14KR, drogi dojazdowej 15KDD oraz ul. Wczasowej znajdującej się poza granicami opracowania planu,

2) minimalne wymagania parkingowe zgodnie z ustaleniami § 9, ust. 4-6.

6. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami § 10.

§18. 1. Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9Z** (pow.ha): **teren zieleni.**

2. Nakazuje się zachowanie istniejącej zieleni oraz zbiorników wodnych, z uwzględnieniem §5 ust. 8.

3. W granicach terenu zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów budowlanych.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej min. 90%.

§19. 1. Przeznaczenie podstawowe terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **10US** (pow. ..ha) **teren usług sportu i rekreacji.**

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, zezwala się na lokalizowanie:

1) urządzeń sportowo-rekreacyjnych, takich jak np. siłownie plenerowe,

2) placów zabaw dla dzieci,

3) boisk sportowych,

4) zieleni urządzonej,

5) obiektów małej architektury, obejmujących m.in. wiaty, ławki, stoliki itp.,

6) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

2) w granicach terenu zakazuje się budowy budynków w rozumieniu przepisów budowlanych,

3) wysokość zabudowy:

a) obiektów małej architektury minimalna: dowolna, maksymalna: 5 m,

b) obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna: dowolna, maksymalna: 10 m,

4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zasady kształtowania systemów komunikacji: dostępność drogowa terenu z dróg dojazdowych 16KDD i 19KDD.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 plan ustala obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym,
6. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami § 10.

§20. 1. Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11WS (o pow.ha) teren wód powierzchniowych śródlądowych – kanał.

2. Istniejący kanał należy zachować.
3. Zezwala się na prowadzenie prac konserwacyjnych, mających na celu ochronę kanału, zachowanie jego drożności oraz dobrego stanu technicznego.
4. Zakaz zabudowy w granicach terenu 11WS. Wszelkie prace w obrębie kanału należy prowadzić, zgodnie z przepisami odrębnymi
5. Zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: dostęp komunikacyjny do terenu 11WS z drogi 19KDD.
6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zgodnie z ustaleniami § 5.
7. Zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami § 10.

§21. 1. Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 12WS (o pow.ha) teren wód powierzchniowych śródlądowych - jez. Selmęt Mały.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) zezwala się na lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej, w tym urządzeń mających na celu poprawę stanu wód jeziora,
 - 2) adaptuje się istniejące pomosty indywidualne, oznaczone na rysunku planu szrafurą koloru niebieskiego,
 - 3) dopuszcza się realizację maksymalnie dwóch pomostów ogólnodostępnych, oznaczonych na rysunku planu szrafurą koloru fioletowego
3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) parametry dla pomostów ogólnodostępnych:
 - a) maksymalna szerokość pokładu głównego pomostów ogólnodostępnych: 5 m,
 - b) maksymalna całkowita długość pomostów ogólnodostępnych: 35 m,
 - c) maksymalna powierzchnia platformy pomostów ogólnodostępnych: 30 m²,
 - 2) zabrania się niszczenia przybrzeżnej roślinności oraz naruszania linii brzegowej jeziora za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
 - 3) dopuszcza się odprowadzenie oczyszczonych wód opadowych i roztopowych.
4. Zasady kształtowania systemów komunikacji: ustala się zachowanie istniejących powiązań komunikacyjnych.
5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zgodnie z ustaleniami § 5.
6. Zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami § 10.

§22. 1. Przeznaczenie podstawowe terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 13KP (o pow. ... ha): teren ciągu pieszego.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1 zezwala się na lokalizowanie:
 - 1) ciągów pieszych,
 - 2) chodników,
 - 3) obiektów małej architektury.
3. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych plan ustala:
 - 1) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym;
 - 2) ujednolicenie i zharmonizowanie kolorystyki i materiałów użytych do budowy nawierzchni i obiektów małej architektury (latarnie, ławki, kosze, tablice informacyjne);
 - 3) lokalizowanie obiektów małej architektury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym.
4. Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 10%.

§23. 1. Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 14KR (pow. ... ha): teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, zezwala się na lokalizowanie:
 - a) jezdni o szerokości min. 3 m,
 - b) placu nawrotowego o wymiarach min. 8 m x 8 m,
3. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych plan ustala:
 - 1) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym,

- 2) ujednoczenie i zharmonizowanie kolorystyki i materiałów użytych do budowy nawierzchni,
 - 3) lokalizowanie obiektów infrastruktury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym,
 - 4) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – minimalna: dowolna, maksymalna: **10 m**.
4. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się.

§24. 1. Przeznaczenie podstawowe terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **15KDD (o pow. ... ha), 16KDD (o pow. ... ha), 17KDD (o pow. ... ha), 18KDD (o pow. ... ha) i 19KDD (o pow. ... ha): tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.**

2. W ramach przeznaczenia podstawowego, w granicach terenów funkcjonalnych zezwala się na lokalizowanie:

- 1) jezdni o szerokości min. 6 m,
- 2) chodników,
- 3) zatok autobusowych,
- 4) wiat przystankowych.

3. Szerokość w liniach rozgraniczających zmienna min. 10 m.

4. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala:

- 1) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym,
- 2) lokalizowanie obiektów małej architektury i infrastruktury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym,
- 3) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 10 m,
- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 19KDD obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

§25. 1. Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **20KDL (o pow. ... ha): teren drogi publicznej klasy lokalnej.**

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, w granicach terenów funkcjonalnych zezwala się na lokalizowanie:

- 1) jezdni o szerokości min. 6 m,
- 2) chodników,
- 3) miejsc parkingowych,
- 4) ścieżek rowerowych,
- 5) zatok autobusowych,
- 6) wiat przystankowych.

3. Szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, min. 15 m.

4. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie wymaga się.

5. Dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej (KDL), plan ustala:

- 1) obowiązek kształtowania nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym,
- 2) lokalizowanie obiektów małej architektury i infrastruktury w sposób niekolidujący z ruchem pieszym bądź rowerowym,
- 3) wysokość pozostałych obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 12 m.

6. Z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo terenu 20KDL z obszarem kolejowym, znajdującym się poza granicami opracowania planu, obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

§26. 1. Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **21K (o pow. ... ha): teren infrastruktury technicznej: kanalizacja.**

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dozwolone jest lokalizowanie:

- 1) urządzeń i obiektów wodno-kanalizacyjnych,
- 2) zieleni urządzonej,
- 3) obiektów małej architektury,
- 4) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zgodnie z ustaleniami § 5.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: od 10% do 50%,

- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 0,5,
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) minimalna: 2 m, maksymalna: 5 m; liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 1,
 - b) obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna: dowolna, maksymalna: 10 m,
- 5) geometria dachów: płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci dachowych do 20°,
- 6) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały: blacha, membrana,
 - b) kolorystyka: odcienie czerwieni lub szarości ,
 - c) dla dachów płaskich nie ustala się.
5. Zasady kształtowania systemów komunikacji: dostępność drogowa terenu z drogi dojazdowej 19KDD.
6. Zasady kształtowania infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami § 10.

§27. Ustalenia dotyczące stawek procentowych

Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona dla poszczególnych terenów w granicach planu w następujących wysokościach:

Oznaczenie przeznaczenia terenu	Stawka procentowa
MN,U, MN/UT	30
US, Z, WS, KP, KR, KDD, KDL, K	0,1

Rozdział 3 USTALENIA KOŃCOWE

- §28.** 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego a także, wraz z częścią graficzną, na stronie internetowej miasta Ełku.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.