

**Uchwała nr .... 2021  
Rady Miasta Elku  
z dnia ..... 2021 roku**

**w sprawie uchwalenia 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 2021 r., poz. 741), w związku z uchwałą nr XXVII.262.2021 Rady Miasta Elku z dnia 24 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego „Elk – Sielska”, 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, 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 m<sup>2</sup>, 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

**KDW** – teren drogi 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 8Z i 10WS, 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 do kategorii terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
  - 2) MN,UT i US do kategorii terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,
  - 3) Tereny oznaczone symbolami Z, WS, KDW, KDD, KDL i K nie podlegają ochronie akustycznej.
3. Istniejące pojedyncze 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.
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 poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny.
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, oznaczonego szrafurą na rysunku planu, 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 10WS występuje kanał wymagający ochrony. Wszelkie prace w obrębie kanału należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W granicach planu wyznacza się strefę ochronną jeziora (terenu 11WS), w której obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów oraz korzystania z wód, poprzez ograniczenie zabudowy liniami nieprzekraczalnymi.

## **§ 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 m<sup>2</sup>,
  - 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) droga wewnętrzna 12KDW,
  - 2) drogi publiczne klasy dojazdowej 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD,
  - 3) droga publiczna klasy lokalnej 17KDL.
2. Drogi 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD i 17KDL 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 m<sup>2</sup> 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.

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 po jej budowie.

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 w oparciu o lokalne zbiorniki gazu lub z sieci po jej budowie,

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 9US i 11WS, 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 14KDD i 16KDD, drogi lokalnej 17KDL, oraz ul. Wczasowej znajdującej się poza granicami opracowania planu,
    - b) 2MN,U z dróg dojazdowych 14KDD, 15KDD i 16KDD,
    - c) 3MN,U z dróg dojazdowych 14KDD, 15KDD i 16KDD,

- d) 4MN,U z dróg dojazdowych 13KDD i 16KDD oraz ul. Wczasowej znajdującej się poza granicami opracowania planu,
  - e) 5MN,U z drogi wewnętrznej 12KDW i dróg dojazdowych 13KDDi 16KDD.
- 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) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług turystycznych.**

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1 w granicach terenu 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, 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 terenu z drogi wewnętrznej 12KDW oraz dróg dojazdowych 13KDD i 16KDD 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.

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

2. Zakaz lokalizacji wolno stojących 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 20% do 30%,
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 1,4,
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
- 4) wysokość zabudowy:

- a) mieszkaniowej - minimalna: 6,5 m, maksymalna: 8,5 m; liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 3, w tym ewentualne poddasze użytkowe,
- b) obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna: dowolna, maksymalna: 10 m,
- 5) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
- 6) dopuszcza się realizację schodów zewnętrznych,
- 7) dopuszcza się lokalizację garaży w bryle budynku i kondygnacjach podziemnych,
- 8) geometria dachów: płaskie lub symetryczne (dopuszcza się lukarny i naczółki) o nachyleniu połaci dachowych od 10° do 45°
- 9) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
  - a) materiały: dachówka, pokrycia blaszane,
  - b) kolorystyka: odcienie czerwieni lub szarości,
  - c) dla dachów płaskich nie ustala się,
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
- 5. Zasady kształtowania systemów komunikacji:
  - 1) dostępność drogowa terenu z 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 8Z (pow. ....ha): teren zieleni.**

- 2. Nakazuje się zachowanie istniejącej zieleni oraz zbiorników wodnych.
- 3. W granicach terenu nie zezwala się na budowę budynków 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 9US (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,
  - 2) placów zabaw dla dzieci,
  - 3) boisk sportowych,
  - 4) zieleni urządzonej,
  - 5) obiektów małej architektury,
  - 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 nie zezwala się na budowę 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 drogi wewnętrznej 12KDW oraz drogi dojazdowej 16KDD.
- 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 10WS (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 10WS. Wszelkie prace w obrębie kanału należy prowadzić, zgodnie z przepisami odrębnymi



- 5 Zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: dostęp komunikacyjny do terenu 10WS z drogi 16KDD.
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 11WS (o pow. ....ha) teren wód powierzchniowych śródlądowych - jez. Selmęt Mały.**

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1 zezwala się na lokalizowanie:
- 1) urządzeń infrastruktury technicznej, w tym urządzeń mających na celu poprawę stanu wód jeziora,
  - 2) pomostów indywidualnych i ogólnodostępnych,
  - 3) ścieżek pieszych i/lub rowerowych wzdłuż linii brzegowej jeziora.
3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) parametry pomostów:
    - a) maksymalna szerokość pokładu głównego poszczególnych pomostów: 2,5 m, a w przypadku pomostów ogólnodostępnych: 5 m,
    - b) maksymalna całkowita długość pomostu: 25 m, a w przypadku pomostów ogólnodostępnych: 35 m,
    - c) maksymalna powierzchnia platformy pomostu: 25 m<sup>2</sup>, a w przypadku pomostów ogólnodostępnych: 30 m<sup>2</sup>,
    - d) możliwość realizacji maksymalnie jednego pomostu indywidualnego dla jednej nieruchomości.
  - 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 12KDW (o pow. ... ha): teren drogi wewnętrznej.**

2. W ramach przeznaczenia podstawowego, w granicach terenów funkcjonalnych zezwala się na lokalizowanie:
- 1) jezdni o szerokości min. 5 m,
  - 2) chodników.
3. Szerokość w liniach rozgraniczających zmienna min. 8 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) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami - minimalna: dowolna, maksymalna: 10 m.

**§23. 1. Przeznaczenie podstawowe terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 13KDD (o pow. ... ha), 14KDD (o pow. ... ha), 15KDD (o pow. ... ha) i 16KDD (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.

**§24. 1. Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 17KDL (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.

**§ 25. 1. Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 18K (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 publicznej zbiorczej 16KDD

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

### **§ 26. 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:

<b>Oznaczenie przeznaczenia terenu</b>	<b>Stawka procentowa</b>
<b>MN,U, MN/UT</b>	30
<b>US, Z, WS, KDW, KDD, KDL, K</b>	0,1

### **Rozdział 3 USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 27. 1.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Elku.

2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego a także, wraz z częścią graficzną, na stronie internetowej miasta Elku.

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