

PROJEKT do wyłożenia do publicznego wglądu

UCHWAŁA NR /17

RADY GMINY W EŁKU

z dnia 2017 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Przykopka, gm. Ełk.

Na podstawie art. 20 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz.U. z 2017 r. poz. 1073), art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust.1 i art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871), Uchwały Nr XXXIV/290/2008 Rady Gminy Ełk z dnia 27 maja 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położonego w obrębie Przykopka oraz Uchwały Nr XXXI/223/2016 Rady Gminy Ełk z dnia 26 sierpnia 2016 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXXIV/290/2008 Rady Gminy Ełk z dnia 27 maja 2008 r., a także po analizie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk

RADA GMINY W EŁKU

uchwala co następuje:

Rozdział 1

PRZEPISY OGÓLNE

§1. Stwierdza się, że plan jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk uchwalonym Uchwałą Nr XXXII/207/2001 Rady Gminy Ełk z dnia 30.11.2001 r. z późniejszymi zmianami.

§2.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Przykopka, o powierzchni 15,17 ha, którego szczegółowe granice pokazano na rysunku planu sporządzonym na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:2000, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Integralną część uchwały stanowi:

- 1) rysunek planu – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu na etapie jego wyłożenia do publicznego wglądu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3.

3. W sprawach nieregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy odrębne, odnoszące się do obszaru objętego ustaleniami planu.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) obszarze planu – oznacza to teren wewnątrz granic opracowania, oznaczonych na rysunku planu, dla którego obowiązujące są ustalenia planu;

- 2) modernizacji – oznacza przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynku, wymianę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą od dróg i lasów, która wraz z liniami wynikającymi z przepisów odrębnych ogranicza pole lokalizacji budynku na działce budowlanej; przed nieprzekraczalną linię zabudowy mogą wychodzić na odległość do 2,0 m: balkony, tarasy, wejścia i schody do budynku, dachy i zadaszenia; linia zabudowy dotyczy wyłącznie budynków, nie odnosi się do powierzchni zjazdów, placów, parkingów, ogrodzeń, małej architektury, sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej itp.;
- 4) planie – oznacza to niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 5) przepisach odrębnych – oznacza to inne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) rysunku planu – oznacza to załącznik graficzny nr 1 do uchwały na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:2000;
- 7) uciążliwości – należy przez to rozumieć zespół negatywnych bodźców (będących skutkiem określonej działalności) pogarszających warunki życia mieszkańców poprzez obniżenie standardów środowiska przyrodniczego poniżej obowiązujących norm;
- 8) uchwale – oznacza to niniejszą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

§4. Celem regulacji zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest określenie przeznaczenia, zasad zagospodarowania i zabudowy terenów objętych planem.

§5.1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określa się

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 8) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

Wyżej wymienione punkty określone są w Rozdziale 2 „Ustalenia szczegółowe”.

2. Na obszarze opracowania nie występują:

- 1) obszary i obiekty podlegające ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

3. W granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów podlegających procedurze scalenia i podziału terenu. Nie ustala się także i warunków zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ze względu na jednorodność, w chwili sporządzania planu, prawa właściciela do nieruchomości objętej planem.

4. Na terenie nie ustalono obszarów krajobrazu kulturowego z uwagi na brak takich obszarów dla danego terenu w planie województwa.

5. W planie nie ustala się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – teren pozostawiać w obecnym użytkowaniu do czasu realizacji inwestycji ustalonej planem.

§6. Oznaczenia na rysunku planu

1. Obowiązujące ustalenia na rysunku planu:

1) Oznaczenia liniowe:

- a) granica opracowania planu,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) linie rozgraniczające inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,
- d) linie rozgraniczające tereny o tym samym przeznaczeniu lecz różnych zasadach zagospodarowania,
- e) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- f) wymiarowanie;

2) przeznaczenie terenu (oznaczone kolorem i symbolami literowymi poprzedzone liczbą porządkową):

- a) tereny zabudowy usługowo - techniczno – produkcyjnej, w tym obiekty usługowe, produkcyjne, składy i magazyny - oznaczone symbolem UP,
- b) tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², oznaczone symbolem UC,
- c) tereny zieleni naturalnej - oznaczone symbolem Zn;

3) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

tereny przeznaczone dla lokalizacji linii, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - oznaczone symbolem IT;

4) ustalenia dotyczące komunikacji publicznej:

a) teren gminnej drogi klasy lokalnej – oznaczony symbolem KDL,

b) tereny gminnych dróg klasy dojazdowej – oznaczone symbolem KDD,

c) teren łącznika (do węzła dróg ekspresowych) w klasie drogi głównej – oznaczony symbolem KDG.

§7. Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami literowo – cyfrowymi

Zasady zabudowy i zagospodarowania dla poszczególnych terenów zawarte są w ustaleniach szczegółowych.

§8. Przeznaczenie dla terenów objętych planem

1. Główną funkcją planu są tereny przeznaczone pod zabudowę usługowo - techniczno – produkcyjną, w tym obiekty usługowe, produkcyjne, składy i magazyny oraz teren pod lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,

2. Funkcją towarzyszącą są:

a) tereny komunikacji,

b) tereny infrastruktury technicznej.

§9. Zasady ochrony ładu przestrzennego

1. Zasady ochrony ładu przestrzennego w odniesieniu do poszczególnych terenów zawarte w – Rozdziale 2, ustaleniach szczegółowych uchwały.

2. Zasady sytuowania reklam, urządzeń reklamowych, tablic reklamowych, szyldów.

Przyjmuje się ogólne zasady, które mają zastosowanie do wszystkich terenów wyznaczonych i określonych w granicach objętych planem:

1) dopuszcza się wyłącznie realizację szyldów i tablic reklamowych dotyczących prowadzenia działalności na danym terenie;

2) lokalizacja od dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) powierzchnia reklamy nie może być większa niż 4,0 m², dla terenu oznaczonego symbolem UC powierzchnia reklamy nie ogranicza się.

§10. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1) W celu ograniczenia negatywnych oddziaływań na środowisko oraz krajobraz należy zachować jak największą liczbę drzew, które należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie oraz dodatkowo wprowadzać zieleń izolacyjną, która będzie stanowiła naturalne ekrany akustyczne i wpłynie na poprawę warunków aerosanitarnych;

- 2) obowiązek ochrony środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków i wód opadowych do gruntu i wód powierzchniowych.

§11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

- 1) Przestrzenie publiczne na obszarze planu stanowią tereny dróg publicznych oraz zieleni naturalnej.
- 2) W granicach objętych planem znajduje się teren przeznaczony pod ponadlokalną inwestycję celu publicznego, wyznaczony na rysunku planu linią rozgraniczającą oraz symbolem KDG. Szczegółowe ustalenia znajdują się w §16 ust 6.

§12. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów –
zawarte są w ustaleniach szczegółowych §17.

§13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1. Ustala się nieprzekraczalną linię dla zabudowy w stosunku do dróg krajowych:
 - a) projektowanej - w odległości 20 m od linii rozgraniczającej terenu KDG,
 - b) istniejącej, znajdującej się poza granicami planu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, jednak nie mniej niż w odległości 10 m od granicy pasa drogowego.
2. Ustala się na całym obszarze objętym planem zakaz zabudowy mieszkaniowej.
3. Ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń do 1,6 m nad poziom terenu.

§14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Obsługa komunikacyjna obszaru planu odbywać się będzie: drogami gminnymi:
 - a) klasy lokalnej oznaczoną na rysunku planu symbolem KDL
 - b) klasy dojazdowej oznaczonymi na rysunku planu symbolem KDD, w tym 2KDD i 3KDD.
2. Dostęp do zewnętrznego układu komunikacyjnego zapewnia, poprzez projektowane skrzyżowanie, droga krajowa znajdująca się poza granicami planu.
3. Ustala się, że obszar objęty planem będzie wyposażony w:
 - 1) wodę z sieci komunalnej;
 - 2) sieć kanalizacji sanitarnej, docelowo sieć kanalizacji deszczowej;
 - 3) sieci elektroenergetyczne;
 - 4) sieci i światłowody telekomunikacyjne.

§15. Zasady i warunki podziału nieruchomości: zawarte są w ustaleniach szczegółowych uchwały w §17.

Rozdział 2

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§16. Przeznaczenie terenów wyznaczone linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

1. W planie określa się tereny przeznaczone pod:

- 1) tereny zabudowy usługowo - techniczno – produkcyjną, w tym obiekty usługowe, produkcyjne, składy i magazyny oznaczone symbolem UP - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) teren przeznaczony pod lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oznaczony symbolem UC;
- 3) teren zieleni naturalnej oznaczony symbolem Zn;
- 4) tereny przeznaczone dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oznaczone symbolem IT;
- 5) tereny komunikacji dróg publicznych (KD..) klasy: głównej (G), lokalnej (L) i dojazdowej (D);
- 6) na obszarze objętym planem nie planuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru, o mocy większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt.19 ustawy z dn. 20 lutego 2015 r o odnawialnych źródłach energii oraz innych urządzeń niż wyżej wymienione wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy większej niż 100 KW;
- 7) na całym obszarze planu zakaz funkcji mieszkaniowej.

2. Tereny zabudowy usługowo - techniczno – produkcyjnej oznaczone symbolem UP o łącznej powierzchni 7,37 ha, w tym 1UP – pow. 4,67 ha i 2UP o pow. 2,70 ha.

- 1) na terenach oznaczonych symbolem UP ustala się:
 - a) zabudowę usługową, techniczną, produkcyjną, składy i magazyny lub zabudowę łączoną dla wybranych funkcji, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz wewnętrzne drogi, parkingi i place,
 - b) dopuszcza się realizację budynków lub pomieszczeń socjalno –biurowych,
- 2) obowiązuje ograniczenie uciążliwości wynikającej z prowadzonej działalności do granic terenu przeznaczonego pod tą działalność.

3. Tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oznaczone symbolem UC o powierzchni 3,20 ha.

- 1) na terenie oznaczonym symbolem 1UC ustala się:
 - a) zabudowę obiektów handlowych, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz wewnętrzne drogi, parkingi i place,
 - b) dopuszcza się realizację budynków lub pomieszczeń socjalno – biurowych oraz magazynowych,

2) obowiązuje ograniczenie uciążliwości wynikającej z prowadzonej działalności do granic działki przeznaczonej pod tą działalność.

4. Teren zieleni naturalnej oznaczony symbolem Zn o powierzchni - 0,53 ha.

Na terenie zieleni naturalnej ustala się adaptację istniejącej zieleni; teren zadrzewiony i zakrzaczony; nieużytki naturalne.

5. Teren przeznaczony pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej oznaczony symbolem IT o łącznej powierzchni 0,83 ha, w tym: 1IT pow. 0,17 ha, 2IT pow. 0,52 ha i 3IT pow. 0,14 ha.

1) teren przeznaczony pod lokalizację linii, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej: wodociągu, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej oraz telekomunikacji i elektroenergetyki;

2) teren uporządkowany, wyrównany, pokryty zielenią trawiastą;

3) wjazdy na poszczególne posesje z dróg publicznych oznaczonych symbolem KDL i KDD;

4) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej, poszerzenia jezdni lub dodatkowych pasów ruchu drogi publicznej oraz lokalizację miejsc postojowych lub parkingów.

6. Teren komunikacji publicznej o łącznej powierzchni 3,24 ha, w tym: droga gminna klasy lokalnej oznaczona symbolem KDL o pow. 0,64 ha, drogi gminne klasy dojazdowej oznaczone symbolami 2KDD o pow.0,51 i 3KDD 0,14 ha (razem powierzchnia KDD 0,65 ha) oraz łącznik do projektowanego węzła dróg ekspresowych w klasie drogi głównej oznaczony symbolem KDG o pow. 1,95ha.

1) na terenie dróg publicznych szerokość jezdni dostosowana do ilości i jakości prognozowanego ruchu;

2) na terenie dróg publicznych oznaczonych symbolem KDG i symbolem KDL zakaz budowy miejsc postojowych;

3) na terenie dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolem KDD dopuszcza się budowę miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) na terenie dróg KDL i KDD w miarę potrzeb ścieżka rowerowa;

5) na terenie dróg publicznych KDL i KDD lokalizacja sieci i urządzenia infrastruktury technicznej odwadniającej i oświetleniowej, pozostałej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§17. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy.

1. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem UP, w tym: 1UP i 2UP:

1) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania:

a) powierzchnia zabudowy w obrębie działki maks. 50%,

b) wskaźnik intensywność zabudowy od 0,1 do 0,6;

c) powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej: min. 20%;

2) zasady kształtowania zabudowy:

- a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do najwyższego punktu na dachu (nie dotyczy wysokości kominów): 10,0 m nad poziom terenu, wysokości budowli i urządzeń technologicznych nie ustala się,
 - b) ustala się dachy płaskie jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;
- 3) ustala się linie zabudowy:
- a) nieprzekraczalne linie dla wszystkich budowli od linii rozgraniczającej drogę klasy głównej (KDG) – 20,0 m,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków od linii rozgraniczających drogę klasy lokalnej (KDL), drogi klasy dojazdowej (KDD), od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolem IT - 10,0 m, dla pozostałych budowli zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) lasu (poza granicami opracowania planu) - 12,0 m;
- 4) podział terenu na działki budowlane: dopuszcza przy zachowaniu:
- a) minimalnej powierzchni działki budowlanej - 0,25 ha,
 - b) dostępie do drogi publicznej;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej terenu. Ustala się dostępność komunikacyjną do terenu z:
- a) drogi publicznej klasy lokalnej 1KDL poprzez teren oznaczony symbolem IT,
 - b) dróg klasy dojazdowej 2KDD i 3KDD poprzez teren oznaczony symbolem IT;
- 6) ustala się minimalne wskaźniki obsługi parkingowej dla:
- a) 1 stanowisko na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) 1 stanowisko na 5 - ciu zatrudnionych,
 - c) miejsca postojowe na samochody niezbędne do prowadzenia działalności gospodarczej wg potrzeb,
 - d) na 12 stanowisk - 1 miejsce dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową.

2. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem UC:

- 1) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania:
 - a) powierzchnia zabudowy w obrębie działki - maks. 50%,
 - b) wskaźnik intensywność zabudowy od 0,2 do 0,6,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej: min. 20%;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do najwyższego punktu na dachu (nie dotyczy wysokości kominów): 10,0 m nad poziom terenu, wysokości budowli i urządzeń technologicznych nie ustala się,
 - b) ustala się dachy płaskie jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;
- 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy
 - a) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz ustaleniami zawartymi w §13 ust. 1,
 - b) pozostałe linie zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) podział terenu na działki budowlane: dopuszcza się przy zachowaniu:
 - a) minimalnej powierzchni działki budowlanej - 1,5 ha,
 - b) dostępie do drogi publicznej;
 - 5) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) ustala się dostępność komunikacyjną do terenu z drogi publicznej klasy lokalnej 1KDL i drogi klasy dojazdowej 2KDD, poprzez teren oznaczony symbolem IT;
 - 6). ustala się minimalne wskaźniki obsługi parkingowej:
 - a) minimum 2 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej oraz na 12 stanowisk – min. 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - b) minimum 1 miejsce na 5 - ciu zatrudnionych,
 - c) miejsca postojowe na samochody niezbędne do prowadzenia działalności gospodarczej wg potrzeb.
- 3. Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem Zn:**
- 1) tereny oznaczone symbolem 1Zn stanowią przestrzeń publiczną;
 - 2) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania: powierzchnia biologicznie czynna minimum- 90%;
 - 3) podział terenu na działki: nie ustala się;
 - 4) zasady obsługi komunikacyjnej terenu: z istniejącej drogi gminnej znajdującej się poza granicami opracowania planu.
- 4. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem IT, w tym: 1IT w tym: 1IT, 2IT i 3IT.**
- 1) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania:
 - a) powierzchnia zabudowy w obrębie działki 0,95 %,
 - b) wskaźnik intensywność zabudowy – nie ustala się,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie ustala się;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy: wysokości budowli i urządzeń technologicznych nie ustala się,
 - 3) ustala się linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczającej tereny:
 - od istniejącej drogi krajowej (znajdującej się poza rysunkiem planu) – min. 10,0 m;
 - 4) pozostałe linie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§18. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Komunikacja, ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy

- 1) dla gminnej drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem 1KDL szerokość w liniach rozgraniczających 15,0, w rejonie skrzyżowania z drogą krajową do 21,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla gminnych dróg publicznych klasy dojazdowej:

- a) oznaczonej symbolem 2KDD szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m,
- b) oznaczonej symbolem 3KDD szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m;
- 3) drogi oznaczone symbolem 2KDD i 3KDD bez przejazdu - zakończone zawrotką, jak pokazano na rysunku planu;
- 4) zasady zagospodarowania terenu dróg i kształtowania zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Infrastruktura techniczna

- 1) ustala zasady obsługi obszaru planu w infrastrukturę techniczną:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, parametry sieci muszą zabezpieczyć potrzeby gospodarcze realizowane na obszarze opracowania oraz potrzebę bezpieczeństwa przeciwpożarowego;
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej,
 - c) ścieki gospodarcze do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych wód opadowych do gruntu,
 - e) ogrzewanie budynków własne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki energetycznej, ochrony środowiska i prawa budowlanego, wskazane urządzenia do pozyskiwania energii odnawialnej jak np. baterie słoneczne (z wyłączeniem wiatraków).
- 2) sieci, linie i urządzenia infrastruktury technicznej: sieci wodociągowe, sieci kanalizacyjne, linie elektroenergetyczne, telekomunikacyjne w tym także szerokopasmowe oraz urządzenia z nimi związane lokalizować w terenie oznaczonym symbolem IT (1IT, 2IT i 3IT), dopuszcza się lokalizacje infrastruktury, o której mowa, w drogach publicznych (z wykluczeniem drogi krajowej KDG) zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) sieci kanalizacji deszczowej oraz linie elektroenergetyczne do oświetlenia dróg lokalizować w liniach rozgraniczających drogi.

§19. Stawka procentowa pobierana przez gminę na podstawie art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Brak jest podstaw do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, ze względu na to, że teren w granicach opracowania planu stanowi własność gminy.

Rozdział 3

PRZEPISY KOŃCOWE

§20. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Elk.

§21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Elk