

Wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 03 kwietnia 2018r. do 02 maja 2018r.

UCHWAŁA NR /18

RADY GMINY W EŁKU

z dnia 2018 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, terenu położonego w obrębie Szeligi – Buczki, 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, poz. 1073 z późn. zm.), 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 2017 r. poz. 1875) oraz art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. 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), a także Uchwały Nr XXVIII/243/2008 Rady Gminy Ełk z dnia 25 stycznia 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Szeligi - Buczki zmienionej uchwałą XXX/267/2008 Rady Gminy Ełk z dnia 22 lutego 2008 r. w zakresie załącznika graficznego, zmienionej uchwałą Nr XXXI/225/2016 Rady Gminy Ełk z dnia 26 sierpnia 2016 r., a także po analizie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk

RADA GMINY W EŁKU

uchwała co następuje:

Rozdział 1

PRZEPISY OGÓLNE

§1. Stwierdza się, że plan jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk uchwalonego uchwałą XXXII/207/2001 Rady Gminy Ełk z dnia 30 listopada 2001 r. (z późniejszymi zmianami).

§2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, terenu położonego w obrębie Szeligi - Buczki, o powierzchni 104,788 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. Oznaczenie granicy opracowania planu wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować jako biegnące po tych liniach.

1. 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.

2. 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) akcent architektoniczny - należy przez to rozumieć budynek lub element architektoniczny budynku wyróżniający go w terenie wśród istniejącej zabudowy, który koncentruje uwagę obserwatorów w danym obszarze. Zadaniem akcentu architektonicznego jest wyróżnienie miejsca w terenie;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą od dróg, lasów i cieków, która wraz z liniami wynikającymi z przepisów odrębnych ogranicza pole lokalizacji budynku na działce budowlanej; przed nieprzekraczalną linią 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.;
- 3) obszarze planu – oznacza to teren wewnątrz granic opracowania, oznaczonych na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia planu;
- 4) planie – oznacza to niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 5) przepisach odrębnych – oznacza to inne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – oznacza to takie przeznaczenie terenu, które powinno dominować w obszarze terenu wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) przeznaczeniu dopuszczonym – oznacza to rodzaje przeznaczenia terenu, które mogą wystąpić w koniecznym zakresie i na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) uchwale – oznacza to niniejszą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 9) rysunku planu – oznacza to załącznik graficzny nr 1 do uchwały na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:2000;
- 10) uciążliwości – należy przez to rozumieć zespół negatywnych bodźców (będących skutkiem określonej działalności) pogarszających warunki życia mieszkańców poprzez obniżenie standardów środowiska przyrodniczego poniżej obowiązujących norm regulowanych przepisami odrębnymi.

§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) zasady ochrony obszarów i obiektów podlegających ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) 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;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym;

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

2. Na obszarze opracowania nie występują obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
3. Na terenie nie ustalono obszarów krajobrazu kulturowego z uwagi na brak takich obszarów dla danego terenu w planie województwa.
4. W planie nie ustala się sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – teren pozostawić w obecnym użytkowaniu do czasu realizacji inwestycji ustalonej planem.

§6. Obowiązujące ustalenia na rysunku planu:

- 1) granica opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie rozgraniczające o tym samym przeznaczeniu lecz różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) linie rozgraniczające tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) granica strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wynikająca z lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych (energii słonecznej) o mocy przekraczającej 100 kW;
- 7) przeznaczenie terenów oznaczone kolorem i symbolami literowymi poprzedzone liczbą porządkową;
- 8) ustalenia wynikające z ochrony dóbr kultury i zabytków – obszary objęte ochroną archeologiczną;
- 9) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej tereny oznaczone kolorem i symbolami literowymi;
- 10) ustalenia dotyczące komunikacji dróg publicznych wraz z ich klasyfikacją oraz dróg wewnętrznych;
- 11) ustalenia dotyczące miejsca realizacji akcentu architektonicznego;

12) wymiarowanie.

§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 jest zabudowa usługowa, usługowo - techniczno – produkcyjna oraz obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², a także
2. urządzenia fotowoltaiczne wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – tj. energii słonecznej, o mocy przekraczającej 100 kW.
3. funkcje towarzyszące funkcji głównej:
 - a) komunikacja,
 - b) infrastruktura techniczna.
 - c) lasy,
 - d) wody śródlądowych, w tym ciek i rów melioracyjny,
 - e) uprawy rolne,
 - f) zieleń naturalna.

§9. Zasady ochrony i kształtowania 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 sytuowanie szyldów i tablic reklamowych dotyczących prowadzenia działalności na danym terenie (działce);
- 2) odległość reklam od dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) powierzchnia szyldu lub tablicy reklamowej nie może być większa niż 6,0 m², dla terenu 1UC wielkości reklamy nie ustala się;
- 4) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach;

§10. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

1. Ochrona wód powierzchniowych śródlądowych w postaci cieku wodnego, przechodzącego przez środek obszaru planu, wraz z wyróżnionym na rysunku planu terenami oznaczonymi symbolem Zn i znajdującymi się na nim zadrzewienie.

2. Ochrona terenów leśnych wyróżnionych na rysunku planu symbolem ZL i zieleni naturalnej wyróżnionych na rysunku planu symbolem Zn wskazanych na rysunku planu.
3. W celu ograniczenia negatywnych oddziaływań na środowisko oraz krajobraz należy zachować jak największą liczbę istniejących drzew, które należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie oraz dodatkowo wprowadzać zieleń izolacyjną, która będzie stanowiła naturalne ekrany akustyczne i wpłynie na poprawę warunków aerosanitarnych.
4. Obowiązek ochrony środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Zakaz regulacji stosunków wodnych,
6. Zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych.

§11. Zasady ochrony obszarów i obiektów podlegających ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Ustala się strefy ochrony stanowisk archeologicznych oznaczone na rysunku planu, wszelka działalność w tej strefie, polegająca na naruszeniu struktury gruntu, musi być realizowana na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§12. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

Przestrzenie publiczne na obszarze planu stanowią tereny lasów dostępne dla każdego z wyznaczonych dróg publicznych oraz drogi publiczne. Na rysunku planu tereny publiczne wyznaczone są linią rozgraniczającą oraz symbolem, są to tereny:

- 1) oznaczone symbolem 2ZL, 3ZL – lasy dostępne z dróg dojazdowych KDD. Szczegółowe ustalenia znajdują się w §18 ust. 9;
- 2) oznaczone symbolem 3Zn i 4Zn – zieleń naturalna dostępna z dróg dojazdowych KDD. Szczegółowe ustalenia znajdują się w §18 ust. 8;
- 3) oznaczone symbolem KD. – tereny wydzielone pod publiczne drogi: L – klasy lokalnej, D – klasy dojazdowej. Szczegółowe ustalenia znajdują się w §19 ust. 2.

§13. 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:

ustalenia zawarto w ustaleniach szczegółowych §18.

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

1. Ustala się pas technologiczny dla linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia:
 - a) 110 kV – szerokości 40 m (po 20 m od osi linii w obie strony),

b) 2 x 400 kV – szerokości 70 m (35 m od osi linii w obie strony)

2. W granicach pasa technologicznego:

- 1) dopuszcza się budowę elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie linii elektroenergetycznej,
 - 2) ustala się zakaz budowy i eksploatacji obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi;
 - 3) lokalizacja obiektów niewymienionych w pkt 2, nie może spowodować narażenia ich użytkowników na:
 - a) pola elektromagnetyczne o natężeniu składowej elektrycznej przekraczającym wartość dopuszczalną dla miejsc dostępnych dla ludności,
 - b) pola elektromagnetyczne o natężeniu składowej magnetycznej przekraczającym wartość dopuszczalną dla miejsc dostępnych dla ludności,
 - c) hałas o natężeniu wyższym od dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, dla danego rodzaju zabudowy, odpowiednio do projektowanej funkcji budynków;
 - 4) ustala się zakaz nasadzeń zieleni wysokiej, zakaz, o którym mowa nie obowiązuje na terenach oznaczonych symbolem ZL;
 - 5) pozostałe obiekty budowlane należy lokalizować w oparciu o przepisy odrębne, w szczególności dotyczące odległości od linii elektroenergetycznych;
 - 6) budowę, przebudowę, rozbudowę i eksploatację dróg i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z linią 110 kV i 400kV należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W pasie szerokości 20 m od linii rozgraniczającej terenu przeznaczonego pod drogę ekspresową S61, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDS, ustala się zakaz zabudowy oraz ograniczenia w użytkowaniu wynikające z przepisów odrębnych.
4. Wyznacza się granicę strefy ochronnej, wrysowaną na rysunku planu, w której obowiązują ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowanie znaczącego oddziaływania urządzeń fotowoltaicznych do produkcji energii o mocy przekraczającej 100 kW ze źródeł odnawialnych (energii słonecznej).
5. Ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń do 1,6 m nad poziom terenu (nie dotyczy barier dźwiękochłonnych).
6. Ustala się na całym obszarze objętym planem zakaz zabudowy mieszkaniowej.
7. Na obszarze objętym planem zakaz 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.

§15. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

1. W granicach objętych planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i

podziałów nieruchomości.

2. W przypadku wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące zasady:
 - 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla terenu oznaczonego symbolem:
 - a) U – 0,15 ha,
 - b) UC, UP i PE – 2,5 ha,
 - 2) minimalna szerokość frontu działki 30 m,
 - 3) kat położenia granic działek w stosunku do drogi w przedziale: od 70° do 110°.

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

1. Dostęp do obszaru planu z dróg zewnętrznych poprzez projektowane skrzyżowanie na drodze krajowej DK16, znajdującej się poza granicą opracowania planu oraz skrzyżowanie na drodze gminnej relacji Ełk – Szeligi Buczki, znajdującej się poza granicą opracowania planu.
2. Obsługa komunikacyjna terenów na obszarze planu odbywać się będzie poprzez projektowane drogi publiczne klasy lokalnej i dojazdowej.
3. Ustala się, że obszar objęty planem będzie wyposażony w:
 - 1) wodę z sieci komunalnej;
 - 2) sieć kanalizacji sanitarnej, docelowo sieć kanalizacji deszczowej;
 - 3) sieć elektroenergetyczną,
 - 4) sieci i światłowody telekomunikacyjne.

Rozdział 2

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

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

1. W planie określa się tereny przeznaczone pod:

- 1) tereny wskazane pod zabudowę usługową, oznaczone symbolem – U;
- 2) tereny wskazane pod zabudowę usługowo - techniczno – produkcyjną, w tym obiektów usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone symbolem – UP;
- 3) teren przeznaczone pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², oznaczony symbolem – UC;
- 4) teren przeznaczone pod budowę urządzeń fotowoltaicznych, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, oznaczony symbolem – PE;
- 5) teren rolny, oznaczony symbolem – R;
- 6) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolem – Zn;
- 7) tereny lasów, oznaczone symbolem – ZL;
- 8) tereny wód śródlądowych, cieków, rowów melioracyjnych, oznaczone symbolem – WS;
- 9) tereny przeznaczone dla realizacji linii, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczone

symbolem – IT;

- 10) tereny urządzeń i obiektów infrastruktury elektroenergetycznej, oznaczone symbolem – E;
- 11) tereny urządzeń infrastruktury technicznej, kanalizacja sanitarna, oznaczone symbolem – K;
- 12) tereny dróg publicznych (KD...) klasy: ekspresowej (S), lokalnej (L) i dojazdowej (D);
- 13) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW.

2. Teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem U o łącznej powierzchni 4,53 ha, w tym 1U o pow.

1,22 ha, 2U o pow. 0,57 ha i 3U o pow. 2,75 ha;

- 1) na terenie oznaczonym symbolem 1U, 2U i 3U ustala się:
 - a) zabudowę usługową, techniczną, magazynową,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) drogi wewnętrzne, parkingi i place,
 - d) dopuszcza się realizację pomieszczeń lub budynków socjalno –biurowych,
- 2) obowiązuje ograniczenie uciążliwości wynikającej z prowadzonej działalności do granic działki przeznaczonej pod tą działalność.

3. Tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oznaczoną symbolem UC o pow. 13,67 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 pomieszczeń lub budynków socjalno – biurowych oraz magazynowych;
- 2) obowiązuje ograniczenie uciążliwości wynikającej z prowadzonej działalności do granic terenu przeznaczonego pod tą działalność.

4. Tereny zabudowy usługowo - techniczno – produkcyjnej oznaczoną symbolem UP o łącznej pow. 53,46 ha, w tym 1UP – pow. 15,57 ha, 2UP o pow. 12,70 ha. 3UP – pow. 5,65 ha, 4UP – pow. 10,78 ha i 5UP – pow. 8,76 ha.

- 1) na terenach oznaczonych symbolem UP ustala się:
 - a) zabudowę usługową, techniczną, produkcyjną, magazynową lub łączoną produkcyjno – usługową, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz wewnętrzne drogi, parkingi i place,
 - b) dopuszcza się realizację budynków lub pomieszczeń socjalno - biurowych,
 - c) przez teren 5UP przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV, dla której na rysunku planu wyznaczono pas technologiczny, obowiązują §14 ust. 2;
- 2) obowiązuje ograniczenie uciążliwości wynikającej z prowadzonej działalności do granic działki przeznaczonej pod tą działalność.

5. Teren przeznaczony pod rozmieszczenie urządzeń fotowoltaicznych wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW, oznaczony symbolem PE, o pow. 6,76 ha.

- 1) na terenie oznaczonym symbolem IPE ustala się:
 - a) budowę urządzeń technicznych, fotowoltaicznych, wytwarzających energię elektryczną ze źródeł odnawialnych - energii słonecznej, o mocy powyżej 100 kW, obiektów technicznych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne, parkingi i place,
 - b) dopuszcza się zabudowę usługowo - produkcyjną nie związaną z produkcją energii elektrycznej,
 - c) dopuszcza się realizację budynków administracyjno – socjalnych z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) ustala się:
 - a) strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wynikającą z produkcji energii przez urządzenia fotowoltaiczne, o mocy przekraczającej 100 kW, ze źródeł energii odnawialnej,
 - b) ograniczenie uciążliwości, wynikającej z prowadzonej działalności, do granic strefy ochronnej oznaczonych na rysunku planu.

6. Teren rolny oznaczony symbolem R o powierzchni - 1,51 ha.

- 1) na terenie rolnym ustala się:
 - a) uprawy polowe, łąki i pastwiska,
 - b) z uwagi na lokalizację terenu w bezpośrednim sąsiedztwie kwartału 1KDS, przeznaczonego pod drogę ekspresową S61 oraz znajdujące się na nim pasy technologiczne linii elektroenergetycznych 400 kV i 110 kV, zakazuje się zabudowy nie związanej z obsługą ww. linii elektroenergetycznych; obowiązują ustalenia zawarte w §14.
- 2) przez teren przechodzi dwutorowa napowietrzna linia elektroenergetyczna 400 kV relacji Ełk – granica państwa, oraz związane z nią obiekty i niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej, a w północnej części terenu napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV, dla linii tych wyznaczono pasy technologiczne jak pokazano na rysunku planu.

7. Teren zieleni naturalnej oznaczony symbolem Zn o łącznej powierzchni - 2,27 ha, w tym 1Zn – o pow. 1,18 ha, 2Zn – o pow. 0,40 ha, 3Zn – o pow.0,57 ha i 4Zn – o pow. 0,12 ha.

- 1) na terenie zieleni naturalnej ustala się:
 - a) zadrzewienia i zakrzaczenia, nieużytki naturalne,
 - b) zieleń izolacyjną wokół cieku wodnego oznaczonego symbolem WS z dostępem dla służb specjalnych do utrzymania cieku;
- 2) dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem 1Zn, 2Zn, 3Zn i 4Zn, w pasie szerokości 10 m od linii rozgraniczających drogi, budowę infrastruktury technicznej w postaci sieci, linii i urządzeń.

8. Tereny lasów oznaczone symbolem ZL o łącznej powierzchni 2,16 ha, w tym 1ZL - pow. 0,17 ha w 2ZL - pow. 0,49 ha, 3ZL - pow. 0,89 ha, 4ZL - pow. 0,08 ha, 5ZL - pow. 0,01 ha, 6ZL - pow. 0,01 ha, 7ZL - pow. 0,01 ha i 8ZL – pow.0,02 ha, 9ZL – 0,11 ha, 10ZL - 0,15 ha i 11ZL – 0,22 ha;

Na terenie ustala się las, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,

9. Tereny wód śródlądowych (cieków i rowów melioracyjnych) oznaczony symbolem – WS, w tym 1WS, 2WS, 3WS.

- 1) ochrona przed zarastaniem, zasypaniem i zanieczyszczeniem;
- 2) utrzymanie cieków w stanie technicznym dobrym służącym odwodnieniu sąsiadującego z nim terenu;
- 3) na terenie ustala się zakaz zabudowy;
- 4) dopuszcza się poprzeczne przekroczenie cieków infrastrukturą techniczną.

10. Teren przeznaczony pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej oznaczonej IT o łącznej pow. 3,11 ha, w tym 1IT pow. 0,061 ha, 2IT pow. 0,57 ha, 3IT pow. 0,19 ha, 4IT pow. 0,57 ha, 5IT pow. 0,74 ha, 6IT pow. 0,09 ha, 7IT pow. 0,29 ha i 8IT pow. 0,09 ha.

- 1) teren przeznaczony pod lokalizację sieci, linii, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej: wodociągu, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej oraz telekomunikacji (w tym linii szerokopasmowych) 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;
- 5) przez teren oznaczony symbolem 5IT przechodzi: napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV od której wyznaczono pas technologiczny, obowiązują ograniczenia §14 ust. 2.

11. Teren przeznaczony pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej związanych z elektroenergetyką oznaczony symbolem E o łącznej powierzchni 0,11 ha, w tym 1E o pow. 0,03 ha i 2E o pow. 0,08 ha.

- 1) teren oznaczony symbolem 1E przeznaczony pod lokalizację urządzeń i obiektów elektroenergetycznych;
 - a) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej,
 - b) teren uporządkowany, wyrównany, pokryty zielenią trawiastą,
 - c) dopuszcza się drogę wewnętrzną;
- 2) teren oznaczony symbolem 2E przeznaczony pod lokalizację obiektów infrastruktury elektroenergetycznej;
 - a) teren lokalizacji budowli i urządzeń dwutorowej, napowietrznej linii elektroenergetycznej 400kV,

- b) dojazd do terenu należy zapewnić poprzez istniejące dukty leśne i tereny rolnicze,
 - c) teren znajdujący się w granicach pasa technologicznego linii 400kV – obowiązują ustalenia §14, ust 2;
- 3) dopuszcza się geodezyjne wydzielenie terenów.

12. Teren przeznaczony pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej związanych z kanalizacją sanitarną, oznaczony symbolem K o łącznej pow. 0,15 ha, w tym: 1K o pow.0,03, 2K o pow. 0,02 ha, 3K o pow. 0,02 ha i 4K o pow. 0,09 ha.

- 1) teren przeznaczony pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej;
- 3) teren uporządkowany, wyrównany, pokryty zielenią trawiastą;
- 4) dopuszcza się realizację drogi wewnętrznej.

13. Teren komunikacji publicznej o znaczeniu ponadlokalnym – KDS, droga krajowa klasy ekspresowej DK61 relacji Kowno – Warszawa stanowiącej odcinek drogi Via Baltica w ramach połączeń międzynarodowych. Powierzchnia terenu przeznaczona pod drogę w granicach planu wynosi 11,46 ha.

- 1) dostępność do drogi tylko w węzłach drogowych, najbliższy z drogą DK16;
- 2) wzdłuż pasów jezdni drogi ekspresowej, po obu jej stronach, drogi serwisowe dla obsługi sąsiadującego z drogą terenu;
- 3) przez teren przeznaczony pod drogę 1KDS przechodzą linie elektroenergetyczne 110 kV i 2x400 kV, dla których wyznaczono pas technologiczny oznaczony na rysunku planu, w pasie technologicznym obowiązują ustalenia § 14 ust. 2.

14. Tereny komunikacji publicznej:

- 1) KDL – gminne drogi publiczne klasy lokalnej, w tym 1KDL i 2KDL o łącznej powierzchni 2,41 ha, w tym: 1KDL o pow. 1,12 ha i 2KDL o pow. 1,29 ha. Szczegółowe ustalenia w §19 ust. 2, pkt 1 i 2;
- 2) KDD – gminne drogi publiczne klasy dojazdowej o łącznej powierzchni 2,82 ha, w tym: 3KDD o pow. 1,75 ha, 4KDD o pow. 0,34 ha, 5KDD o pow. 0,46 ha, 6KDD o pow. 0,20 ha i 7KDD o pow. 0,06 ha. Szczegółowe ustalenia w §19 ust. 2, pkt 3, 4, 5 i 6.

15. Tereny komunikacji wewnętrznej – KDW. Droga wewnętrzna 8KDW o powierzchni 0,26 ha w granicach objętych planem – Szczegółowe ustalenia w §19 ust. 2, pkt 7.

Obsługa komunikacyjna terenu 1U, 2U i 1PE odbywać się będzie poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 8KDW wydzieloną w obszarze objętym planem.

§18. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy.

- 1. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami: 1U, 2U i 3U:**

- 1) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania:
 - a) powierzchnia zabudowy w obrębie działki dla terenu 1U i 2U maks. 50%, dla terenu 3U maks. 30%,
 - b) wskaźnik intensywność zabudowy od 0,2 do 0,6,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej: dla terenu 1U i 2U min. 20%, dla terenu 3U min. 30%;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do najwyższego punktu na dachu (nie dotyczy wysokości komina) - 10,0 m nad poziom terenu, wysokość 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 zabudowy od linii rozgraniczającej tereny dróg publicznych i wewnętrznych:
 - drogi DK16 (znajdującej się poza granicami planu) – 20,0 m,
 - dróg KDD i KDW – 6,0 m,
 - od drogi gminnej znajdującej się poza granicą opracowania planu – 10,0 m,
 - b) od linii rozgraniczającej tereny zieleni nieurządzonej Zn – 12,0 m,
 - c) od terenu oznaczonego symbolem IT – 8,0 m,
 - d) dopuszcza się lokalizacje budynków na granicy działek w wyniku dopuszczonego planem podziału terenu, przy uwzględnieniu ww. nieprzekraczalnych linii zabudowy.
 - e) pozostałe linie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Zasady podziału terenu na działki budowlane.
 - a) dopuszcza się podział terenu przy zachowaniu:
 - powierzchni działki budowlanej minimum 0,15 ha,
 - zapewnieniu dostępu do drogi publicznej,
 - b) dopuszcza wydzielenie działki o mniejszej powierzchni w celu powiększenia sąsiedniej działki budowlanej;
- 5) Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) ustala się dostępność komunikacyjną do terenu 1U i 2U z drogi wewnętrznej 8KDW – znajdującej się w granicach planu; do terenu 3U z publicznej drogi gminnej znajdującej się poza granicami planu,
 - b) ustala się minimalne wskaźniki obsługi parkingowej dla samochodów osobowych:
 - 2 stanowiska na 50 m² powierzchni użytkowej dla handlu,
 - na 12 stanowisk - 1 miejsce na kartę parkingową, nie mniej jednak niż 1 miejsce,

- 1 miejsce na 5 - ciu zatrudnionych,
- c) miejsca postojowe na samochody niezbędne do prowadzenia działalności gospodarczej wg potrzeb.

2. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 1UC:

- 1) Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania:
 - a) powierzchnia zabudowy w obrębie działki - maks. 40%,
 - b) wskaźnik intensywności 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 najwyższej kalenicy dachu: 10,0 m nad poziom terenu, wysokość 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 zabudowy oznaczone na rysunku planu: od linii rozgraniczającej dróg publicznych – 6,0 m oraz od linii rozgraniczającej tereny zieleni nieurządzonej Zn – 12,0 m,
 - b) pozostałe linie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) podział terenu na działki budowlane. Dopuszcza się podział terenu przy zachowaniu:
 - a) powierzchnia działki budowlanej minimum 2,5 ha,
 - b) zapewnieniu dostępu do drogi publicznej,
 - c) dopuszcza wydzielenie działki o mniejszej powierzchni w celu powiększenia sąsiedniej działki budowlanej;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) ustala się dostępność komunikacyjną do terenu z dróg publicznych klasy lokalnej 1KDL i 2KDL oraz dojazdowej 5KDD,
 - b) ustala się minimalne wskaźniki obsługi parkingowej dla samochodów osobowych:
 - 1 stanowisko na 100 m² powierzchni użytkowej
 - na 12 stanowisk - 1 miejsce na kartę parkingową
 - 1 miejsce na 5 - ciu zatrudnionych,
 - c) miejsca postojowe na samochody niezbędne do prowadzenia działalności gospodarczej wg potrzeb.

3. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami: 1UP, 2UP, 3UP, 4UP i 5UP:

- 1) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania:
 - a) powierzchnia zabudowy w obrębie działki maks. 40%,
 - b) wskaźnik intensywności 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 dachu (nie dotyczy wysokości kominów) - 10,0 m nad poziom terenu, wysokość budowli i urządzeń technologicznych nie ustala się,
 - b) ustala się dachy płaskie, jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;
- 3) przez teren oznaczony symbolem 5UP przechodzi linia elektroenergetyczna 110 kV, dla której wyznaczono pas technologiczny oznaczony na rysunku planu, w pasie technologicznym obowiązują ustalenia § 14 ust. 2;
- 4) ustala się:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczającej dróg klasy lokalnej (KDL) oraz dróg klasy dojazdowej KDD, od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolem IT – 6,0 m zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości min. 20,0 m od linii rozgraniczającej terenu przeznaczonego pod drogę ekspresową S61 oznaczoną symbolem 1KDS,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy na granicy pasa technologicznego linii elektroenergetycznej 110 kV – 20,0 po obu stronach od osi linii,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczającej terenów leśnych oznaczonych na rysunku symbolem ZL – 12,0 m,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczającej terenów zieleni naturalnej Zn – 12,0 m,
 - f) pozostałe linie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) podział terenu na działki budowlane. Dopuszcza się podział terenu przy zachowaniu:
 - a) powierzchnia działki budowlanej minimum 2,5 ha,
 - b) zapewnieniu dostępu do drogi publicznej,
 - c) dopuszcza wydzielenie działki o mniejszej powierzchni w celu powiększenia sąsiedniej działki budowlanej;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) ustala się dostępność komunikacyjną z drogi lokalnej 2KDL oraz dróg dojazdowych KDD bezpośrednio lub poprzez tereny oznaczone symbolem 4IT, 6IT, 7IT i 8IT,
 - b) ustala się minimalne wskaźniki obsługi parkingowej dla samochodów osobowych:
 - 1 stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej dla handlu
 - 2 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej funkcji produkcyjnej
 - 1 miejsce na 5 - ciu zatrudnionych
 - na 12 stanowisk - 1 miejsce na kartę parkingową,

c) miejsca postojowe na samochody niezbędne do prowadzenia działalności gospodarczej wg potrzeb.

4. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 1PE:

- 1) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania:
 - a) powierzchnia zabudowy w obrębie działki - maks. 60%,
 - b) wskaźnik intensywność zabudowy od 0,01 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 najwyższej kalenicy dachu: 10,0 m nad poziom terenu, wysokość budowli i urządzeń technologicznych nie ustala się,
 - b) zabudowa zgodnie z przeznaczeniem i przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej 8KDW oraz terenów oznaczonych symbolem 3IT - 6,0 m, pozostałe odległości zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu i przepisami odrębnymi;
- 4) podział terenu na działki budowlane. Dopuszcza się podział terenu przy zachowaniu:
 - a) powierzchnia działki budowlanej minimum 2,5 ha,
 - b) zapewnieniu dostępu do drogi publicznej,
 - c) dopuszcza wydzielenie działki o mniejszej powierzchni w celu powiększenia sąsiedniej działki budowlanej;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) ustala się dostępność komunikacyjną z drogi wewnętrznej 8KDW oraz drogi lokalnej 2KDL poprzez teren oznaczony symbolem 3IT,
 - b) ustala się minimalne wskaźniki obsługi parkingowej dla samochodów osobowych:
 - 1 stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej dla handlu
 - 2 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej funkcji produkcyjnej
 - 1 miejsce na 5 - ciu zatrudnionych
 - na 12 stanowisk - 1 miejsce na kartę parkingową,
 - c) miejsca postojowe na samochody niezbędne do prowadzenia działalności gospodarczej wg potrzeb.

5. Zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami: 1IT, 2IT, 3IT, 4IT, 5IT, 6IT, 7IT, i 8IT:

- 1) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania: powierzchnia biologicznie czynna nie ustala się;
- 2) zasady kształtowania zabudowy: wysokość budowli i urządzeń celu publicznego nie ustala się;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,00 do 0,6;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) podział terenu na działki: dopuszcza się wydzielenie działki pod urządzenie infrastruktury technicznej;

- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu: z dróg publicznych klasy lokalnej (KDL) i dróg klasy dojazdowej (KDD).

6. Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 1E i 2E:

- 1) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania:
 - a) powierzchnia zabudowy w obrębie działki maks. 60%,
 - b) wskaźnik intensywność zabudowy od 0,0 do 0,6,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej: min. 10%;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wysokości budowli i urządzeń nie ustala się,
 - b) rodzaj dachu – nie ustala się,
 - c) dopuszcza się ogrodzenie terenu, wysokość ogrodzenia do 1,6 m nad poziom terenu;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) podział terenu na działki: nie dotyczy;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej terenu: z drogi publicznej 2KDL poprzez teren oznaczony symbolem 3IT, a do terenu 2E poprzez istniejące dukty leśne.

7. Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 1.K, 2.K, 3.K, 4K:

- 1) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania:
 - a) powierzchnia zabudowy w obrębie działki maks. 60%,
 - b) wskaźnik intensywność zabudowy od 0,0 do 0,6,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej: min. 10%;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wysokości budowli i urządzeń nie ustala się,
 - b) dopuszcza się ogrodzenie terenu, wysokość ogrodzenia do 1,6 m nad poziom terenu;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) podział terenu na działki: nie dotyczy;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej terenu: z dróg publicznych klasy lokalnej 2KDL i dróg dojazdowych 3KDD i 4KDD bezpośrednio lub poprzez terenu oznaczone symbolem 3IT i 4IT.

8. Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 1R:

- 1) Dopuszcza się lokalizację urządzeń, budowli z uwzględnieniem §17 ust. 6, pkt 1, litera b ,
- 2) Dla budynków obowiązują parametry:
 - a) wysokość - maksimum 6,0 m,
 - b) nachylenia i rodzaju dachów nie ustala się;
- 3) wskaźnik zabudowy od 0 do 30% powierzchni działki budowlanej;

- 4) powierzchnia biologicznie czynna minimum 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) podział terenu na działki: nie ustala się;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu: z drogi publicznej 7KDD lub z drogi znajdującej się poza granicą opracowania planu.

9. Zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 1Zn, 2Zn, 3Zn, 4Zn:

- 1) teren oznaczony symbolem 3Zn stanowi przestrzeń publiczną;
- 2) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania: Powierzchnia biologicznie czynna minimum - 90%;
- 3) zasady kształtowania zabudowy: zieleń naturalna,
 - a) dopuszcza się na terenie 1Zn i 2Zn poprzeczne przejścia sieci oraz linii infrastruktury technicznej wzdłuż drogi 2KDL i 5KDD,
 - b) dopuszcza się budowę sieci i linii infrastruktury celu publicznego na terenach oznaczonych symbolem 3Zn i 4Zn,
 - c) wysokości budowli i urządzeń nie ustala się,
- 4) podział terenu na działki: nie ustala się;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej terenu: z dróg publicznych klasy lokalnej 2KDL oraz dróg dojazdowych 3KDD i 4KDD .

9. Zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL:

- 1) zasady zagospodarowania lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) tereny oznaczone symbolem 2ZL i 3ZL stanowią przestrzeń publiczną;
- 3) przez teren oznaczony symbolem 9ZL przebiega linia elektroenergetyczna 110kV, a przez tereny oznaczone symbolem 10ZL i 11ZL dwutorowa linia elektroenergetyczna 2x400 kV, dla tych linii wyznaczono pasy technologiczne (na terenie 9ZL od linii 110kV i 2x400kV, na terenie 10ZL i 11ZL od linii 2x400,kV) oznaczone na rysunku planu; w pasach technologicznych obowiązują ustalenia § 14 ust. 2;
- 4) wysokości budowli i urządzeń: nie ustala się;
- 5) podział terenu na działki: nie ustala się;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu: z dróg publicznych klasy dojazdowej 3KDD i 6KDD, oraz istniejących dróg gminnych znajdujących się poza granicą opracowania planu oraz dróg gruntowych nie oznaczonych na rysunku planu, a także poprzez tereny: 4Zn, 3UP, 4UP, 5UP i 1R.

10. Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 1WS, 2WS, 3WS:

- 1) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania: powierzchnia biologicznie czynna - 100%;

- 2) zasady kształtowania zabudowy: zakaz zabudowy, dopuszcza się przejścia poprzeczne nad lub pod wodą dla sieci i linii infrastruktury technicznej;
- 3) podział terenu na działki: nie dotyczy;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej terenu: z dróg publicznych: klasy lokalnej 2KDL i klasy dojazdowej 5KDD) oraz terenu zieleni naturalnej 1Zn.

§19. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Zewnętrzny układ drogowy zapewniają drogi znajdujące się poza obszarem planu
 - 1) droga krajowa oznaczona DK16;
 - 2) droga gminna relacji Ełk – Szeliği Buczki
poprzez projektowane skrzyżowania: jedno na drodze krajowej DK16 relacji Augustów – Ełk oraz jedno na drodze gminnej relacji Ełk – Szeliği Buczki.
2. Obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie bezpośrednio poprzez publiczne drogi gminne klasy lokalnej oznaczone symbolem KDL i drogi klasy dojazdowej oznaczone symbolem KDD oraz drogę wewnętrzną KDW, wydzielone w obszarze objętym planem:
 - 1) 1KDL – droga gminna klasy lokalnej, stanowiąca łącznie z drogą 2KDL główny układ komunikacyjny obszaru planu; dostęp do zewnętrznego układu komunikacyjnego poprzez jedno projektowane skrzyżowanie na drodze krajowej;
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających 20,0 do 24,0 m,
 - b) szerokość jezdni wg potrzeb wynikających z rodzaju i wielkości ruchu, chodniki, ścieżka rowerowa,
 - c) zasady zagospodarowania i zabudowy terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) 2KDL – droga gminna klasy lokalnej, dostęp z drogi lokalnej 1KDL oraz drogi dojazdowej 3KDD:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających drogę – 15 m,
 - b) szerokość jezdni wg potrzeb wynikających z rodzaju i wielkości ruchu, chodniki, ścieżka rowerowa,
 - c) zasady zagospodarowania i zabudowy terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 3) 3KDD – droga gminna klasy dojazdowej, dostęp z drogi lokalnej 2KDL oraz drogi gminnej znajdującej się poza rysunkiem planu relacji m. Ełk – Szeliği Buczki;
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających drogę – 12 m,
 - b) szerokość jezdni wg potrzeb wynikających z rodzaju i wielkości ruchu, chodniki, ścieżka rowerowa,
 - c) zasady zagospodarowania i zabudowy terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) 4KDD – droga gminna klasy dojazdowej, dostęp z dróg 3KDD i 5KDD znajdujących się w granicach planu, połączenie z drogą serwisową realizowaną w ramach budowy drogi ekspresowej S61,

- a) szerokość w liniach rozgraniczających drogę – 12 m,
 - b) szerokość jezdni wg potrzeb wynikających z rodzaju i wielkości ruchu, chodniki, ścieżka rowerowa,
 - c) zasady zagospodarowania i zabudowy terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) 5KDD – droga gminna klasy dojazdowej, dostęp z drogi klasy lokalnej 1KDL i drogi dojazdowej 4KDD;
- a) szerokość w liniach rozgraniczających drogę – 10 do 12,0 m,
 - b) szerokość jezdni, chodnika ewentualnie ścieżki rowerowej wg potrzeb wynikających z rodzaju i wielkości ruchu,
 - c) zasady zagospodarowania i zabudowy terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) 6KDD – droga gminna klasy dojazdowej, dostęp z drogi 3KDD znajdującej się w granicach planu, połączenie z drogą serwisową realizowaną w ramach budowy drogi ekspresowej S61,
- a) szerokość w liniach rozgraniczających drogę – 10 m,
 - b) szerokość jezdni, chodnika ewentualnie ścieżki rowerowej wg potrzeb wynikających z rodzaju i wielkości ruchu,
 - c) zasady zagospodarowania i zabudowy terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) 7KDD – droga gminna klasy dojazdowej, dostęp z drogi znajdującej się poza granicami planu, połączenie z drogą serwisową realizowaną w ramach budowy drogi ekspresowej S61,
- d) szerokość w liniach rozgraniczających drogę – 10 m,
 - e) szerokość jezdni, chodnika ewentualnie ścieżki rowerowej wg potrzeb wynikających z rodzaju i wielkości ruchu,
 - f) zasady zagospodarowania i zabudowy terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) droga wewnętrzna 8KDW:
- a) szerokość drogi 10 – 15 m zgodnie z liniami rozgraniczonymi na rysunku planu, droga zakończona zawrotką,
 - b) szerokość jezdni dostosowana do ilości i jakości prognozowanego ruchu,
 - c) na terenie drogi wewnętrznej dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w drogach gminnych realizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§20. Zasady zaopatrzenia modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Obszar planu wyposażony będzie w komunalne sieci wodociągowe, kanalizacyjne sanitarne i deszczowe oraz energię elektryczną i sieci telekomunikacyjne.
 - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, parametry sieci muszą zabezpieczyć potrzeby gospodarcze realizowane na obszarze opracowania oraz potrzebę bezpieczeństwa przeciwpożarowego;

- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej, do celów oświetleniowych dopuszcza się pozyskiwanie energii słonecznej;
 - 3) ścieki bytowo – gospodarcze do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z odrębnymi przepisami, ścieki przemysłowe i technologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych i dachów docelowo do sieci kanalizacji deszczowej do czasu jej realizacji do gruntu, rowów melioracyjnych lub cieku, zakaz odprowadzenia zanieczyszczonych wód opadowych, w takim przypadku obowiązuje ich podczyszczenie we własnym zakresie;
 - 5) 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. Wysokości budowli oraz urządzeń infrastruktury technicznej nie ustala się.

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

Ustala się stawkę procentową pobieraną przez gminę, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w przypadku jej zbycia wynoszącą 30 % różnicy wartości nieruchomości.

§22. Zgoda na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

1. Zgoda Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze 4,0063 ha gruntów rolnych klasy III b położonych w obrębie Szeligi Buczki – Decyzja Nr GZ.tr.602.415.2017 z dnia 18 stycznia 2018 r.
2. Zgoda Marszałka Województwa Warmińsko - Mazurskiego w Olsztynie na przeznaczenie na cele nieleśne 0,246 ha lasu nie będącego własnością Skarbu Państwa – Decyzja Nr IG.I.7151.60.2012 z dnia 9.01.2013.

Rozdział 3

PRZEPISY KOŃCOWE

§23. Tracą moc ustalenia planu uchwalonego uchwałą nr LI/398/2013 Rady Gminy Ełk z dn. 24.05.2013r. (Dz. U. Woj. Warmińsko – Mazurskiego z dnia 2 lipca 2013 r. poz. 2195) dla terenu objętego niniejszą uchwałą.

§24. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ełk.

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

Przewodniczący Rady Gminy Ełk