

**UCHWAŁA NR XLVIII/453/2018
RADY GMINY ELK**

z dnia 28 czerwca 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, terenu położonego w obrębie Szeligi –
Buczki, gm. Elk.**

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 2018 r. poz. 994) 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 Elk 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 Elk z dnia 22 lutego 2008 r. w zakresie załącznika graficznego, zmienionej uchwałą Nr XXXI/225/2016 Rady Gminy Elk z dnia 26 sierpnia 2016 r., a także po analizie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Elk

**RADA GMINY W ELKU
uchwala co następuje:**

**Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

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

§ 2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, terenu położonego w obrębie Szeligi - Buczki, opowierzchni 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.

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 obowiązujące są 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 pozostawiać 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 ład przestrzennego.

1. Zasady ochrony ład 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 10,0 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 ciek 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 zieleni izolacyjną, która będzie stanowiła naturalne ekrany akustyczne i wpłynie na poprawę warunków aerasanitarnych.

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 – zieleni 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 energie 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).

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 1PE 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 prowadzenia działalności, nie związanej z produkcją energii elektrycznej:
 - produkcyjnej, magazynowej, usługowej, w tym także usług logistycznych wspomagających transport
 - w ramach dopuszczonej funkcji mogą być realizowane budynki usługowe, produkcyjne, magazynowe i budowle techniczne,
- 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 granicach pasa technologicznego linii elektroenergetycznych 400 kV i 100 kV oraz w bezpośrednim sąsiedztwie kwartału 1KDS, przeznaczonego pod drogę ekspresową S61, zakazuje się zabudowy nie związanej z obsługą ww. linii elektroenergetycznych;

2) na terenie znajduje się:

- a) dwutorowa napowietrzna linia elektroenergetyczna 400 kV relacji Elk – granica państwa, oraz związane z nią obiekty i niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej,
- b) w północnej części terenu znajduje się napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV,
- c) dla wyżej wymienionych linii wyznaczono pasy technologiczne oznaczone na rysunku planu, w pasie technologicznym obowiązują ustalenia § 14 ust. 2.

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 cieków wodnych oznaczonych symbolem WS z dostępem dla służb specjalnych do utrzymania cieków;

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 cieku infrastrukturą techniczną.

10. Teren przeznaczony pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej oznaczonej IT o łącznej pow. 3,04 ha, w tym 1IT pow. 0,061 ha, 2IT pow. 0,49 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 znajdują 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 2,58 ha, w tym: 1KDL o pow. 1,29 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 3,04 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, 7KDD o pow. 0,06 ha i 8KDD o pow. 0,26 ha. Szczegółowe ustalenia w §19 ust. 2, pkt 3, 4, 5 i 6.

§ 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 – 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 lokalizację budynków na granicy działek w wyniku dopuszczonego planem podziału terenu,
- 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 z drogi publicznej 8KDD, do terenu 2U z drogi 1KDL lub z drogi 8KDD, 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 kacie 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 kacie 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,
 - 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 IPE:

- 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 dojazdowej 8KDD 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 dróg publicznych: lokalnej 2KDL oraz dojazdowej 8KDD,
 - 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:

- 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 klasy dojazdowej 2KDL.

7. Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem K:

- 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.

8. Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem R:

- 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.

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: zielen 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 2x400kV) 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.

10. Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem WS:

- 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 1KDL i klasy dojazdowej 5KDD) oraz terenu zieleni naturalnej Zn.

§ 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 – Szeligi Buczki poprzez projektowane skrzyżowania: jedno na drodze krajowej DK16 relacji Augustów – Ełk oraz jedno na drodze gminnej relacji Ełk – Szeligi 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, 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, wzdłuż jezdni chodniki i 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 – Szeligi 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) 8KDD - droga gminna klasy dojazdowej, dostęp z drogi lokalnej 2KDL:
- a) szerokość drogi 12 – 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 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 Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze. Zgoda Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze 4,0063 ha gruntów rolnych klasy IIIb położonych w obrębie Szeligi Buczki – Decyzja GZ.tr.602.415.2017 z dnia 18 stycznia 2018 r.

Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 23. Tracą moc ustalenia planu uchwalonego uchwałą nr LI/398/2013 Rady Gminy Elk 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 Elk.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Elk

Mirosław Radywoniuk

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVIII/453/2018

Rady Gminy Ełk

z dnia 28 czerwca 2018 r.

**ROZTRZYGNIĘCIE
UWAG WNIESIONYCH PODCZAS
WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE SZELIGI –
BUCZKI GM. EŁK**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Szeligi-Buczki, gm. Ełk został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 03 kwietnia 2018r. do 02 maja 2018r. w siedzibie Urzędu Gminy Ełk, 19-300 Ełk, ul. T. Kościuszki 28A.

Zgodnie z terminem, określonym na podstawie art. 17 pkt. 11 ustawy, termin składania uwag upłynął odpowiednio w dniu **16 maja 2018r.**

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu oraz W wyznaczonym terminie wpłynęły cztery uwagi. Wszystkie uwagi zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Ełk.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

**ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE SZELIGI BUCZKI GM. ELK**

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. 2018 r. poz. 994) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią zadania własne gminy, związane z realizacją ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Szeligi Buczki, gm. Elk.

Inwestycje infrastruktury technicznej objęte ustaleniami i obszarem planu

Zasady rozbudowy i budowy, charakterystyka rozwiązań i zasady obsługi infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej uchwalone w uchwale Rady Gminy Elk w sprawie uchwalenia planu oraz w części graficznej planu, stanowiącej integralną część uchwały.

W zakresie należącym do zadań własnych Gminy Elk zapisano w planie następujące inwestycje infrastrukturalne:

1. Sukcesywna budowa dróg lokalnych i dojazdowych w zależności od potrzeb zgodnie z realizacją planu.
2. Budowa sieci uzbrojenia terenu:
 - a) W zakresie zaopatrzenia w wodę: rozbudowa sieci komunalnej wraz z urządzeniami niezbędnymi do jej funkcjonowania, w oparciu o istniejącą sieć wodociągową.
 - b) W zakresie odprowadzania ścieków: docelowo budowa sieci kanalizacji sanitarnej wraz z urządzeniami niezbędnymi do jej funkcjonowania ze skierowaniem jej do oczyszczalni ścieków w Elku.

I. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej odbywać się będzie poprzez:

1. Wydatki z budżetu gminy, zgodnie z uchwałą budżetową.
2. Finansowanie i współfinansowanie środkami zewnętrznymi w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

II. Przygotowanie, realizacja i finansowanie inwestycji należących do zadań własnych gminy

Bezpośrednie przygotowanie, realizacje, koordynację i obsługę finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej prowadzą właściwe jednostki organizacyjne w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Terminy realizacji poszczególnych zadań oraz ich etapowość przebiegać będą w zależności od potrzeb i przyjętych zadań w budżecie gminy Elk.