

UCHWAŁA NR
RADY GMINY ELK
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w gminie Elk, w obrębie Szeligi – Buczki, zwanego „Szeligi – Buczki – Tereny inwestycyjne”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 559 z późn. zm.), art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), Rada Gminy Elk uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w gminie Elk, w obrębie Szeligi-Buczki, zwany „Szeligi – Buczki – Tereny inwestycyjne, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Elk, uchwalonego uchwałą Nr XXXII/207/2001 Rady Gminy Elk z dnia 30 listopada 2001 roku z późniejszymi zmianami.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 94,5 ha, położony w obrębie Szeligi – Buczki, w gminie Elk, zgodnie z granicami wyznaczonymi w uchwale nr XLVIII/331/2021 Rady Gminy Elk z dnia 30 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Elk, w obrębie Szeligi – Buczki, zwanego „Szeligi – Buczki – Tereny inwestycyjne”, zmienionej uchwałą nr LV/388/2022 Rady Gminy Elk z dnia 25 lutego 2022 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Elk, w obrębie Szeligi – Buczki, zwanego „Szeligi – Buczki – Tereny inwestycyjne”.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

4. Granice obszaru objętego planem przebiegają: od zachodu granicą administracyjną gminy Elk, od północy granicą działek o nr ewid. 644, 2/6, 2/20, 2/7 i działki o nr ewid. 2/23 (granica z pasem drogowym drogi publicznej, aktualnie krajowej nr 16, na dz. nr ewid. 1 oraz z działkami o nr ewid. 2/15 i 2/16) i w części przez tę działkę, dalej przez działkę o nr ewid. 3 i wschodnią granicą tej działki a następnie północną granicą działki o nr ewid. 4/4, od wschodu granicą działki 4/4, linią rozgraniczającą teren inwestycji pn.: „Budowa drogi ekspresowej S61 do S8 (Ostrów Mazowiecka)- Łomża- Stawiski- Szczuczyn- Elk- Raczki- Suwałki-Budzisko (gr. państwa) odcinek Szczuczyn do miejscowości Raczki. Zadanie nr 2: węzeł „Elk Południe”- węzeł ”Wysokie” od km 23+ 255 do km 42+765 (wraz z wylotem w ciągu S 16 długości ok. 3,425 km)” i granicą działki o nr ewid. 5/10, od południa linią rozgraniczającą teren inwestycji jw., granicą działek o nr ewid. 5/9, 5/10 i 5/5 (granica z drogą publiczną gminną nr 201408 N, zlokalizowaną na dz. nr ewid. 6).

5. Granice obszaru objętego planem i linie rozgraniczające teren oznaczony symbolem KDS, przebiegające linią rozgraniczającą teren inwestycji o której mowa w ust. 4 są jednocześnie granicą terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonej w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko – mazurskiego, przyjętego uchwałą nr XXXIX/832/18 Sejmiku Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 28.08.2018 r., (Dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego z 2018 r. poz. 4173) pod nazwą: „Budowa drogi S61 Ostrów Mazowiecka – obwodnica Augustowa, odcinek m. Szczuczyn – m. Raczki” oraz w ostatecznej decyzji o lokalizacji drogi krajowej.

§ 2. 1. Plan składa się z integralnych części:

- 1) tekstowej, której treść stanowi niniejsza uchwała,
- 2) graficznej, sporządzonej w formie rysunku planu.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Elk o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Elk o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3,
- 4) zbiór danych przestrzennych, opisany metadanymi infrastruktury informacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego, utworzony dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w gminie Elk, w obrębie Szeligi - Buczki, zwanego „Szeligi – Buczki – Tereny Inwestycyjne”, stanowiący załącznik nr 4.

Rozdział 1

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem.

§ 3. 1. W skład obszaru objętego planem wchodzi grunty o następującej strukturze: grunty rolne klasy III

o pow. ok. 4,08 ha, grunty rolne klasy IV o pow. ok. 39,51 ha, grunty rolne klasy V o pow. ok. 29,39 ha, grunty rolne klasy VI o pow. ok. 14,00 ha, grunty leśne o pow. ok. 1,55 ha, nieużytki o pow. ok. 1,25 ha, drogi o pow. ok. 0,18, grunty zabudowane i zurbanizowane o pow. ok. 4,54 ha, zlokalizowane w granicach całych działek o nr ewid.: 2/6, 2/7, 2/12, 2/13, 2/17, 2/18, 2/20, 2/22, 2/24, 5/5, 5/6, 5/7 i 644 oraz części działek o nr ewid. 2/23, 3, 4/4, 5/9 i 5/10. Według kopii mapy glebowo-rolniczej w skali 1:5000, grunty zlokalizowane na obszarze planu wytworzone są z gleb pochodzenia mineralnego i organicznego.

2. W przypadku zmiany numerów działek ewidencyjnych objętych planem, odpowiednie ustalenia planu należy przypisać do zmienionej numeracji działek ewidencyjnych.

3. Występujące na obszarze planu grunty leśne pozostawia się w dotychczasowym leśnym przeznaczeniu.

4. Występujące na obszarze planu grunty rolne klasy III, przeznaczone w planie na cele nierolnicze, objęte są zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 18 stycznia 2018 r. (znak: GZ.tr.602.415.2017) na przeznaczenie na cele nierolnicze (grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy III o łącznej powierzchni 4,0063 ha, położone na terenie gminy Ełk, w obrębie Szeligi Buczki, w granicach działek nr 5/5, 5/6, 5/10).

5. Występujące na obszarze planu grunty rolne klasy III, nieobjęte zgodą o której mowa w ust. 4, pozostawia się w dotychczasowym rolniczym przeznaczeniu (grunty rolne klasy III o łącznej powierzchni 0,0690 ha, stanowiące użytki gruntowe: RIIIb – pow. 0,0208 ha i W-RIIIb – pow. 0,0482 ha).

6. Grunty rolne, stanowiące użytki rolne klas IV-VI i nieużytki, przeznaczone w planie na cele nierolnicze i nieleśne nie wymagają zgody, o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.).

§ 4. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest w szczególności:

- 1) ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i warunków zabudowy;
- 2) uwzględnienie tendencji rozwojowych gminy, wynikających w szczególności ze złożonych wniosków do planu;
- 3) zapewnienie rozwoju terenów zgodnie z kierunkami określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk, przy uwzględnieniu ograniczeń w ich zagospodarowaniu, wynikających z przepisów odrębnych.

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy usługowo – techniczno - produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem UP o odpowiedniej numeracji,
- 2) teren elektrowni słonecznej, oznaczony na rysunku planu symbolem PEF,
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U o odpowiedniej numeracji,
- 4) lasy, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL o odpowiedniej numeracji,
- 5) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP o odpowiedniej numeracji,
- 6) teren rolniczy – grunty pod rowami, oznaczony na rysunku planu symbolem R(W),
- 7) teren drogi publicznej klasy ekspresowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDS,
- 8) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDL,
- 9) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW o odpowiedniej numeracji,
- 10) tereny infrastruktury technicznej i obsługi komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolem IT,KS o odpowiedniej numeracji,
- 11) teren infrastruktury technicznej – wodociągi, kanalizacja, oznaczony na rysunku planu symbolem W,K.

2. Na obszarze planu nie planuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

3. Wskazana w planie możliwość realizacji obiektu o funkcjach mieszanych oznacza możliwość realizacji obiektu o tych funkcjach w dowolnej proporcji albo o jednej z nich.

§ 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wymienionym w § 1 są ustaleniami obowiązującymi na podstawie planu:

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,
- 4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 5) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi krajowej S61,
- 6) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej WN (110 kV),
- 7) granice stref ochronnych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii - energii promieniowania słonecznego, o mocy zainstalowanej większej niż 100 kW i 500 kW, związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko, pokrywające się z granicą terenu oznaczonego symbolem PEF,
- 8) strefa z zielenią naturalną do zachowania,
- 9) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego,
- 10) oznaczenia przeznaczenia terenów, określone symbolami literowymi, zgodnie z §5 ust. 1.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granice administracyjne gminy Ełk,
- 2) obszar aglomeracji Ełk,
- 3) stanowisko archeologiczne wraz z jego numerem na obszarze AZP.

3. Granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii - energii promieniowania słonecznego, o mocy zainstalowanej większej niż 100 kW i 500 kW, pokrywają się z granicami terenu oznaczonego symbolem PEF i są oznaczone liniami rozgraniczającymi ten teren.

4. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, pokrywają się z granicami terenu KDL i są oznaczone liniami rozgraniczającymi ten teren.

5. Oznaczenia graficzne nie wymienione w ust.1 i 2 pełnią funkcję informacyjną i nie są ustaleniami planu.

6. Granice administracyjne gminy Ełk i granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, usytuowane na rysunku planu wzdłuż linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, należy traktować jako usytuowane w osi tych linii.

7. Położenie linii, które nie zostały zwymiarowane w części tekstowej planu, należy określać poprzez odczyt rysunku planu, z uwzględnieniem jego skali.

§ 7. 1. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar ograniczony granicami obszaru objętego planem.
- 2) terenie – należy przez to rozumieć teren ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, jeśli z treści uchwały nie wynika inaczej,
- 3) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć ustalony planem przeważający rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu, któremu podporządkowane są pozostałe sposoby zagospodarowania terenu, określone jako dopuszczalne,
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym terenu – należy przez to rozumieć ustalony planem rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu uzupełniający przeznaczenie podstawowe i mogący z nim bezkolizyjnie współistnieć, którego powierzchnia będzie stanowiła nie więcej niż 40% powierzchni przeznaczenia podstawowego terenu,
- 5) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, ustaloną od dróg innych niż droga krajowa S61, poza którą nie można sytuować budynków; z zachowaniem przepisów odrębnych linię tę mogą przekraczać: schody i podjazdy dla osób ze szczególnymi potrzebami, a także na nie więcej niż 1,5 m elementy budynku takie jak: wykusze, nadwieszenia, balkony, dachy i zadaszenia,
- 6) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi krajowej S61 – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie można sytuować obiektów budowlanych, z wyjątkiem:
 - a) urządzeń infrastruktury technicznej związanych z drogą,
 - b) urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z drogą, przebiegających poprzecznie przez drogę na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- 7) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię tożsamą z terenem biologicznie czynnym określonym w przepisach odrębnych,
- 8) infrastrukturze towarzyszącej - należy przez to rozumieć infrastrukturę (obiekty budowlane i urządzenia) ściśle związaną z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu lub obiektów na terenie, w szczególności: przewody i urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne, dojazdy, dojścia, miejsca postojowe, obiekty związane z utrzymaniem porządku, a także infrastrukturę adaptowaną ustaleniami planu na danym terenie, niezwiązaną ściśle z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu lub obiektów na terenie,
- 9) pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej WN (110 kV) – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu, związany z istniejącym usytuowaniem napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV oraz związany z budową, rozbudową, przebudową, odbudową i remontem lub utrzymaniem sieci elektroenergetycznej, z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikającymi z ustaleń planu oraz przepisów odrębnych,
- 10) adaptacji – należy przez to rozumieć zachowanie istniejących obiektów budowlanych i urządzeń, z możliwością przystosowania ich do aktualnych potrzeb użytkownika; przystosowanie to może wiązać się z modernizacją, przebudową, rozbudową, nadbudową, odbudową oraz zmianą sposobu użytkowania, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej; warunkiem wymienionych przemian jest zgodność nowej funkcji z ustalonym przeznaczeniem terenu; ustalona planem adaptacja istniejących obiektów budowlanych i urządzeń nie wyklucza możliwości ich rozbiórki,
- 11) usługach logistycznych – należy przez to rozumieć usługi związane z transportowaniem i magazynowaniem produktów w tym: usługi spedycji, transportu, magazynowania, a także usługi

pokrewne i wspomagające proces przepływu towarów między ogniwami łańcucha dostaw – wraz z ich pełną obsługą formalnoprawną.

2. Definicje innych określeń i pojęć użytych w uchwale zawarte są we właściwych przepisach odrębnych.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

§ 8. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowo – techniczno - produkcyjnej, o łącznej powierzchni 67,93 ha, oznaczone na rysunku planu numerem i symbolem: **1UP, 2UP, 3UP, 4UP, 5UP, 6UP**.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów: tereny zabudowy usługowo – techniczno - produkcyjnej.

3. W ramach przeznaczenia terenów:

1) planuje się realizację alternatywnie albo łącznie w dowolnych proporcjach obiektów: usługowych, w tym logistycznych; technicznych; produkcyjnych; składowych; magazynowych,

2) zgodna z przeznaczeniem terenów jest również lokalizacja:

a) budynków lub pomieszczeń o funkcji: socjalno-biurowej, administracyjno-biurowej,

b) obiektów małej architektury,

c) zieleni towarzyszącej;

d) infrastruktury towarzyszącej, z adaptacją obiektów o których mowa w pkt 3 i 4,

e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych ściśle z prawidłowym funkcjonowaniem obiektów realizowanych na tych terenach w ramach ich przeznaczenia, budowanych na warunkach określonych § 33 ust. 7,

3) adaptuje się istniejącą napowietrzną linię elektroenergetyczną WN (110 kV) i dopuszcza się jej przebudowę i rozbudowę w granicach wyznaczonego pasa technologicznego, pod warunkiem braku sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu oraz z uwzględnieniem zakazów i nakazów wynikających z ustaleń planu i wprowadzonych na podstawie przepisów odrębnych,

4) adaptuje się istniejące podziemne sieci: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną, zlokalizowane na terenie 6UP.

§ 9. 1. Ustala się teren elektrowni słonecznej, o powierzchni 6,81 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **PEF**.

2. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu: teren elektrowni słonecznej.

3. Ustala się następujące uzupełniające przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowo – techniczno – produkcyjnej.

4. W ramach przeznaczenia podstawowego terenu:

1) planuje się realizację:

a) urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii - energii promieniowania słonecznego, o mocy zainstalowanej większej niż 100 kW i 500 kW, na konstrukcjach wsporczych i/albo na dachach budynków o funkcji wskazanej w pkt 3,

b) magazynów energii elektrycznej,

c) infrastruktury towarzyszącej,

2) adaptuje się istniejącą zabudowę, w tym w szczególności elektrownię słoneczną - fotowoltaiczną,

3) funkcja realizowanych budynków powinna być ściśle związaną z prawidłowym funkcjonowaniem elektrowni słonecznej, do której zalicza się w szczególności funkcję: gospodarczą, magazynową, administracyjno-socjalną, garażową.

5. W ramach przeznaczenia dopuszczalnego terenu:

1) dopuszcza się realizację:

a) obiektów o funkcji: usługowej, technicznej, produkcyjnej, składowej, magazynowej,

b) infrastruktury towarzyszącej dla obiektów o którym mowa w lit a),

c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych ściśle z prawidłowym funkcjonowaniem obiektów realizowanych na tych terenach w ramach ich przeznaczenia, budowanych na warunkach określonych § 33 ust. 7,

2) wyklucza się realizację obiektów kolidujących z przeznaczeniem podstawowym terenu.

6. Ustala się granice stref ochronnych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii - energii promieniowania słonecznego, o mocy zainstalowanej większej niż 100 kW i 500 kW, związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko, pokrywające się z granicą terenu oznaczonego symbolem PEF.

§ 10. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej, o łącznej powierzchni 6,89 ha, oznaczone na rysunku planu numerem i symbolem: **1U, 2U**.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów: tereny zabudowy usługowej.

3. W ramach przeznaczenia terenów:

1) planuje się realizację obiektów: usługowych, technicznych, magazynowych, socjalno-biurowych,

2) zgodna z przeznaczeniem terenów jest również lokalizacja:

a) obiektów małej architektury,

- b) zieleni towarzyszącej;
 - c) infrastruktury towarzyszącej,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych ściśle z prawidłowym funkcjonowaniem obiektów realizowanych na tych terenach w ramach ich przeznaczenia, budowanych na warunkach określonych § 33 ust. 7,
- 3) adaptuje się istniejącą zabudowę, w tym w szczególności: budynek usługowy, sieci elektroenergetyczne, sieć telekomunikacyjną.

§ 11. 1. **Ustala się tereny lasów**, o łącznej powierzchni 1,55 ha, oznaczone na rysunku planu numerem i symbolem: **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL** i opisane: lasy.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów: tereny przeznaczone do prowadzenia gospodarki leśnej.

§ 12. 1. **Ustala się tereny zieleni urządzonej**, o łącznej powierzchni 0,93 ha, oznaczone na rysunku planu numerem i symbolem: **1ZP, 2ZP, 3ZP**.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów: tereny zieleni urządzonej.

3. W ramach przeznaczenia terenów dopuszcza się realizację:

- 1) obiektów małej architektury,
- 2) obiektów małej gastronomii i o funkcji higienicznosanitarnej,
- 3) infrastruktury towarzyszącej, w tym komunikacji wewnętrznej w szczególności do obsługi przyległego terenu ZL o odpowiedniej numeracji,

§ 13. 1. **Ustala się teren rolniczy – grunty pod rowami**, o powierzchni 0,0690 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **R(W)**.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu: teren rolniczy, zajęty pod otwarte rowy pełniące funkcje urządzeń melioracji wodnych szczegółowych dla gruntów wykorzystywanych do produkcji rolniczej.

§ 14. 1. **Ustala się teren drogi publicznej klasy ekspresowej**, o powierzchni 0,06 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDS**.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy ekspresowej. Teren na poszerzenie pasa drogowego przyległej drogi.

§ 15. 1. **Ustala się teren drogi publicznej klasy lokalnej**, o powierzchni 5,84 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy lokalnej.

3. W ramach przeznaczenia terenu planuje się realizację drogi, w rozumieniu art. 4 pkt 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1693 z późn. zm.).

4. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

- a) ciągów pieszych i rowerowych,
- b) miejsc parkingowych,
- c) innych niż wymienione w lit. a i b obiektów budowlanych lub urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego (w tym w szczególności stacji i punktów ładowania pojazdów elektrycznych) oraz reklam, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- e) zieleni naturalnej i urządzonej.

§ 16. 1. **Ustala się tereny dróg wewnętrznych**, o łącznej powierzchni 0,45 ha, oznaczone na rysunku planu numerem i symbolem: **1KDW, 2KDW**.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów: tereny dróg wewnętrznych, służące do obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej terenów przyległych i sąsiednich.

3. W ramach przeznaczenia terenów planuje się realizację: dróg wewnętrznych, w rozumieniu art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1693 z późn. zm.).

4. W ramach przeznaczenia terenów dopuszcza się realizację:

- a) urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych z potrzebami drogi, służących do obsługi terenów przyległych i sąsiednich,
- b) zieleni naturalnej i urządzonej.

§ 17. 1. **Ustala się tereny infrastruktury technicznej i obsługi komunikacji**, o łącznej powierzchni 3,87 ha, oznaczone na rysunku planu numerem i symbolem: **1IT,KS, 2IT,KS, 3IT,KS**.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów: tereny infrastruktury technicznej i obsługi komunikacji.

3. W ramach przeznaczenia terenów:

1) planuje się realizację:

- a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej: wodociągowej, gazowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej (w tym sieci szerokopasmowych),
- b) obiektów obsługi komunikacji, w szczególności parkingów,
- 2) adaptuje się istniejącą napowietrzną sieć elektroenergetyczną 15kV oraz istniejące kablowe (podziemne) sieci telekomunikacyjne, w granicach terenów 1IT,KS i 2IT,KS,
- 3) dopuszcza się zielen naturalną i urządzoną.

§ 18. 1. **Ustala się teren infrastruktury technicznej – wodociągi, kanalizacja**, o powierzchni 0,04 ha,

oznaczony na rysunku planu symbolem **W,K**.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej związany z lokalizacją sieci i urządzeń wodociągowych oraz kanalizacyjnych.

3. W ramach przeznaczenia terenu:

- a) adaptuje się istniejącą sieć wodociągową i sieć kanalizacji sanitarnej,
- b) dopuszcza się zielen naturalną i urządzoną.

4. Dla przedmiotowego terenu ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne: budowa innych niż wymienione w ust. 2 sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem braku kolizji z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej oraz z zachowaniem przepisów odrębnych.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 19. 1. Ustalenia dla terenów zabudowy usługowo – techniczno - produkcyjnej, oznaczonych na rysunku planu numerem i symbolem: 1UP, 2UP, 3UP, 4UP, 5UP, 6UP:

- 1) zabudowę oraz zagospodarowanie terenów należy realizować z zachowaniem:
 - a) maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy od dróg, zgodnie z § 30 ust. 6,
 - b) strefy z zielenią naturalną do zachowania, zgodnie z § 31 ust. 3,
 - c) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, zgodnie z § 32 ust. 3,
 - d) pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej WN (110 kV), zgodnie z § 36 ust. 1,
- 2) w zakresie kształtowania geometrii dachów ustala się realizację dachów płaskich, jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych, o nachyleniu połaci do 45 stopni,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 40,0 m,
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maksymalna 60%,
- 5) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%,
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 0,25 ha,
- 8) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z drogi KDL.

2. W granicach terenów należy urządzić miejsca do parkowania, zgodnie z § 33 ust. 3 pkt 3.

3. W przypadku lokalizacji terenów ZL o odpowiedniej numeracji i terenów ZP o odpowiedniej numeracji w granicach działek ewidencyjnych o dominującym przeznaczeniu: tereny zabudowy usługowo-techniczno-produkcyjnej, ich powierzchnie biologicznie czynne bilansuje się do powierzchni biologicznie czynnej terenów zabudowy usługowo-techniczno-produkcyjnej.

§ 20. 1. Ustalenia dla teren elektrowni słonecznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem PEF:

- 1) zabudowę oraz zagospodarowanie terenów należy realizować z zachowaniem:
 - a) maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy od dróg, zgodnie z § 30 ust. 6,
 - b) strefy z zielenią naturalną do zachowania, zgodnie z § 31 ust. 3,
- 2) w zakresie kształtowania geometrii dachów ustala się realizację dachów płaskich, jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych, o nachyleniu połaci do 45 stopni,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków: 10,0 m,
 - b) dla pozostałych obiektów: 15,0 m,
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maksymalna 60%,
- 5) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%,
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 0,50 ha,
- 8) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi KDL i 1KDW.

2. W granicach terenów należy urządzić miejsca do parkowania, zgodnie z § 33 ust. 3 pkt 3.

§ 21. 1. Ustalenia dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu numerem i symbolem: 1U, 2U:

- 1) zabudowę oraz zagospodarowanie terenów należy realizować z zachowaniem:
 - a) maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy od dróg, zgodnie z § 30 ust. 6,
 - b) strefy z zielenią naturalną do zachowania, zgodnie z § 31 ust. 3,

- c) pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej WN (110 kV), zgodnie z § 36 ust. 1,
- 2) w zakresie kształtowania geometrii dachów ustala się realizację dachów płaskich, jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych, o nachyleniu połaci do 45 stopni,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budowli i urządzeń technologicznych: 15,0 m,
 - b) dla budynków i pozostałych obiektów: 10,0 m,
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maksymalna 50%,
- 5) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,2,
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%,
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 0,15 ha,
- 8) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 1U: z drogi 1KDW, posiadającej włączenie do drogi KDL,
- 9) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 2U: z drogi KDL oraz z drogi publicznej gminnej, przyległej do obszaru objętego planem.

2. W granicach terenów należy urządzić miejsca do parkowania, zgodnie z § 33 ust. 3 pkt 3.

§ 22. 1. Ustalenia dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu numerem i symbolem: 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL:

- 1) adaptuje się istniejący las, zlokalizowany w granicach użytków gruntowych LsIV, LsV i LsVI, w szczególności ze względu na potrzebę zachowania różnorodności przyrodniczej, leśnych zasobów genetycznych i walorów krajobrazowych,
- 2) nakaz zagospodarowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności wynikającymi z ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 672 z późn. zm.),
- 3) nakaz prowadzenia trwale zrównoważonej gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) zakaz lokalizacji zabudowy i grodzienia terenów 6ZL i 7ZL.

2. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów: 1ZL, 2ZL, 3ZL i 4ZL: z drogi KDL, poprzez układ komunikacji wewnętrznej w granicach terenu 3UP,
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 5ZL: z drogi KDL, poprzez układ komunikacji wewnętrznej w granicach terenu 1UP,
- 3) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 6ZL: z drogi KDL, poprzez teren 1ZP,
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 7ZL: z drogi KDL, poprzez teren 2ZP i/albo 3ZP.

§ 23. 1. Ustalenia dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu numerem i symbolem: 1ZP, 2ZP, 3ZP:

- 1) tereny zagospodarowane głównie zielenią w formie parku, skweru, zieleńca, łąk, powiązane funkcjonalnie z przyległymi terenami ZL o odpowiedniej numeracji,
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m,
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maksymalna 20%,
- 5) realizacja obiektów o których mowa w § 12 ust. 3 pkt 2, z uwzględnieniem § 21 ust. 1 pkt 1 lit a) i pkt 2,
- 6) ustala się zakaz:
 - a) lokalizacji budynków o funkcji innej niż wymieniona w § 12 ust. 3 pkt 2,
 - b) grodzienia terenów,
- 7) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,2,
 - b) minimalna intensywność zabudowy, ze względu na przeznaczenie terenu: 0,0,
- 8) w przypadku nowych nasadzeń zieleni nakazuje się stosowanie gatunków rodzimych, właściwych dla siedliska,
- 9) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z drogi KDL.

§ 24. Ustalenia dla terenu rolniczego – grunty pod rowami, oznaczonego na rysunku planu symbolem R(W):

- 1) zagospodarowanie terenu na warunkach określonych w przepisach odrębnych, przy priorytecie zapewnienia drożności rowu,
- 2) teren zlokalizowany w strefie z zielenią naturalną do zachowania,
- 3) ustala się zakaz lokalizacji ogrodzeń w granicach terenu,
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi KDL.

§ 25. Ustalenia dla terenu drogi publicznej klasy ekspresowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDS**: zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. Ustalenia dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL**:

- 1) zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) podstawowa szerokość w liniach rozgraniczających: 20 m, plus dodatkowe poszerzenia w sąsiedztwie włączenia innej drogi oraz na terenie placu umożliwiającego zawracanie pojazdów, zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) dopuszcza się utwardzenie do 95% terenu, z pozostawieniem minimum 5% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej,
- 4) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 12 m,
- 5) zakaz lokalizacji budynków,
- 6) przebudowa rowu polegająca na wykonaniu przepustu lub innego przekroju zamkniętego, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 27. Ustalenia dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu numerem i symbolem: **1KDW, 2KDW**:

- 1) podstawowa szerokość w liniach rozgraniczających: od 12 m do 15 m, plus dodatkowe poszerzenia w miejscu włączenia do drogi KDL i placu umożliwiającego zawracanie pojazdów, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) droga 1KDW spełniająca wymagania drogi pożarowej,
- 3) dopuszcza się utwardzenie do 95% terenu, z pozostawieniem minimum 5% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej,
- 4) dopuszcza się urządzenie drogi w formie ciągu pieszo-jezdni, bez wyodrębnienia jezdni i chodników,
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
- 6) zakaz lokalizacji budynków,
- 7) przebudowa rowu polegająca na wykonaniu przepustu lub innego przekroju zamkniętego, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 28. Ustalenia dla terenów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacji, oznaczonych na rysunku planu numerem i symbolem: **1IT,KS, 2IT,KS, 3IT,KS**:

- 1) lokalizacja obiektów budowlanych od zewnętrznych krawędzi jezdni dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) dopuszcza się utwardzenie do 80% terenu, z pozostawieniem minimum 20% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej,
- 3) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 15 m,
- 4) zakaz lokalizacji budynków,
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maksymalna 20%,
- 6) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,2,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
- 7) ustala się obsługę komunikacyjną: terenów 1IT,KS i 2ITKS z drogi KDL; terenu 3IT,KS z dróg KDL i 2KDW.

§ 29. Ustalenia dla terenu infrastruktury technicznej – wodociągi, kanalizacja, oznaczonego na rysunku planu symbolem **W,K**:

- 1) sieci infrastruktury technicznej realizowane jako podziemne,
- 2) dopuszcza się utwardzenie do 80% terenu, z pozostawieniem minimum 20% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej,
- 3) w związku z położeniem terenu w odległości mniejszej niż 40 m od zewnętrznej krawędzi jezdni projektowanej drogi publicznej ekspresowej S61, zagospodarowanie terenu na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi KDL.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu.

§ 30. 1. W celu zapewnienia ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu, na obszarze planu wydzielono liniami rozgraniczającymi tereny, o których mowa § 5 rozdziału 1 i ustalono dla tych terenów przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zawarte w ustaleniach rozdziału 2 i 3.

2. Na obszarze planu występują elementy zagospodarowania przestrzennego: rowy, lasy i stanowiska archeologiczne, objęte ochroną w zakresie i na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz

odpowiednimi ustaleniami planu.

3. Nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, w formie zieleni niskiej, średniej i wysokiej.

4. Na obszarze planu nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, wg definicji z § 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1587) w związku z § 12 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), wymagające rewaloryzacji.

5. Na obszarze planu dopuszcza się lokalizację budynków na działce budowlanej ścianą bez okien i drzwi bezpośrednio przy granicy tej działki lub też w odległości 1,5 m od granicy tej działki.

6. Na obszarze planu wyznaczono maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg:

1) maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z definicją wg § 7 ust. 1 pkt 5, oznaczoną na rysunku planu i wyznaczoną:

- a) w odległości 6 m od granicy terenów oznaczonych numerem i symbolem: 1KDW, 2KDW;
- b) w odległości 6 m od granicy terenu oznaczonego symbolem KDL,
- c) w odległości 15 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej gminnej, przyległej do obszaru planu,
- d) w odległości 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej aktualnie krajowej nr 16, przyległej do obszaru planu, z zastrzeżeniem ust. 7,

2) maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy od drogi krajowej S61, zgodnie z definicją wg § 7 ust. 1 pkt 6, wyznaczoną w odległości 40 m od zewnętrznej krawędzi jezdni tej drogi, oznaczoną na rysunku planu w sposób przybliżony do właściwego w związku z aktualną realizacją tej drogi.

7. Zabudowa istniejąca, wykraczająca poza maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy może, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, podlegać nadbudowie, przebudowie w swym obrysie oraz rozbudowie pod warunkiem, że rozbudowywana część nie przekroczy maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

§ 31. 1. Na obszarze planu nie wyznacza się terenów objętych ochroną przed hałasem, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.).

2. Obszar planu nie jest objęty przestrzennymi formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916 z późn. zm.).

3. Na obszarze planu występuje urządzenie melioracji wodnych szczegółowych – rów wraz z budowlami związanymi z nim funkcjonalnie (rów otwarty R-A), którego usytuowanie oznaczono na rysunku planu.

1) W stosunku do przedmiotowego rowu mają zastosowanie przepisy odrębne.

2) Na trasie przedmiotowego rowu, poza terenami KDL, 2KDW i istniejących przepustów albo innych przekrojów zamkniętych, wyznacza się strefę z zielenią naturalną do zachowania, obejmującą użytki gruntowe: grunty pod rowami i zinentaryzowane skarpy rowu zlokalizowane poza granicami użytków jw., zgodnie z rysunkiem planu, w której:

a) nakazuje się zachowanie sprawności użytkowej istniejących urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, z dopuszczeniem ich przebudowy na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

b) nakazuje się zachowanie istniejącej zieleni naturalnej, z dopuszczeniem cięć pielęgnacyjnych i technicznych oraz wynikających z budowy i utrzymania urządzeń wodnych, realizowanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

c) w przypadku nowych nasadzeń zieleni nakazuje się stosowanie gatunków rodzimych, właściwych dla siedliska,

d) zakazuje się wykonywania nawierzchni utwardzonych, z wyjątkiem uzasadnionych dojazdów i dojazdów do działek budowlanych.

4. Na obszarze planu ustala się zakaz lokalizacji:

- 1) zabudowy wymagającej ochrony przed hałasem, o której mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.),
- 2) obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem działalności w zakresie gospodarowania odpadami, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 25 i 26 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 699 z późn. zm.),
- 3) zakładów o zwiększonym albo dużym ryzyku występowania poważnych awarii przemysłowych, w rozumieniu art. 248 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska,
- 4) zakładów stwarzających zagrożenia:
 - a) dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności dla użytkowników nieruchomości zlokalizowanych w otoczeniu obszaru planu,
 - b) dla jakości płodów rolnych, sadowniczych lub ogrodniczych (w szczególności uprawianych z

przeznaczeniem do spożycia przez ludzi), na terenach zlokalizowanych w otoczeniu obszaru planu.

5. Na obszarze planu wprowadza się nakaz:

- 1) stosowania technologii bezpiecznych dla środowiska, a w szczególności chroniących przed zanieczyszczeniem: grunt, wody podziemne i powierzchniowe,
- 2) gospodarowania ściekami oraz wodami opadowymi i roztopowymi zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem w sposób uniemożliwiający przedostanie się tych zanieczyszczeń do wód lub do ziemi,
- 4) ograniczania szkodliwych emisji do powietrza atmosferycznego,
- 5) utrzymania dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) zagospodarowania odpadów komunalnych zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

6. Eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych, nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych i ustaleń planu.

7. Działalność obiektów zabudowy usługowej i produkcyjnej należy prowadzić przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych i technologicznych, ograniczających negatywne oddziaływanie tych obiektów na otoczenie, w szczególności na sąsiednie budynki oraz lokale przeznaczone na pobyt ludzi.

Rozdział 6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej oraz ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 32. 1. Na obszarze planu nie występują obszary i obiekty objęte formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 pkt 1-3 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.).

2. Na obszarze planu występują zaewidencjonowane stanowiska archeologiczne na obszarze AZP (zgodnie z Archeologicznym Zdjęciem Polski AZP), wyróżnione na rysunku planu, ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- a) stanowisko archeologiczne na obszarze AZP: 23-79, nr stanowiska w miejscowości: 8, nr stanowiska na obszarze AZP: 36 (GEZ nr 242),
- b) stanowisko archeologiczne na AZP: 23-79, nr stanowiska w miejscowości: 10, nr stanowiska na obszarze AZP: 38 (GEZ nr 244),
- c) stanowisko archeologiczne na AZP: 23-79, nr stanowiska w miejscowości: 11, nr stanowiska na obszarze AZP: 39 (GEZ nr 245).

3. Stanowiska archeologiczne, o których mowa w ust. 2, obejmuje się strefami ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, zgodnie z rysunkiem planu, w których:

- 1) ochronie podlegają zabytki archeologiczne,
- 2) w przypadku prowadzenie wszelkich prac, zwłaszcza ziemnych, należy przestrzegać nakazów i zakazów wynikających z przepisów odrębnych, w tym w szczególności zasad określonych w art. 31 ust. 1a ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

4. Na obszarze planu nie występują:

- 1) dobra kultury współczesnej, według definicji z art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.),
- 2) krajobrazy kulturowe wymagające ochrony,
- 3) tereny górnicze oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych i obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- 4) ujęcia wód podziemnych z ustanowionymi strefami ochronnymi ani też strefy ochronne ustanowione dla ujęć wód.

5. W planie nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z brakiem opracowania, na dzień sporządzenia niniejszego planu, audytu krajobrazowego.

Rozdział 7

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 33. 1. Obszar planu przylega do następujących dróg, które stanowią zewnętrzny układ komunikacyjny dla obszaru objętego planem:

- 1) istniejącej drogi publicznej aktualnie krajowej nr 16,

- 2) istniejącej drogi publicznej gminnej nr 201408 N,
- 3) realizowanej drogi krajowej S61, do której dostęp będzie możliwy tylko poprzez węzły drogowe.
 2. Obszar planu posiada dostęp do sieci infrastruktury technicznej: wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych, zlokalizowanych na obszarze planu i w jego sąsiedztwie.
 3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - 1) planuje się powiązanie układu komunikacyjnego w granicach planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym:
 - a) opisanym w ust. 1 pkt 1 poprzez jedno projektowane skrzyżowanie,
 - b) opisanym w ust. 1 pkt 2 poprzez drogę publiczną gminną, planowaną w sąsiedztwie obszaru objętego planem,
 - c) opisanym w ust. 1 pkt 3 poprzez projektowane poza obszarem planu drogi i węzły drogowe, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - 2) obsługa komunikacyjna terenów wyznaczonych na obszarze planu: z istniejącej drogi publicznej gminnej nr 201408 N, projektowanej drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL i projektowanych dróg wewnętrznych o numerze i symbolu: 1KDW, 2KDW, zgodnie z ustaleniami rozdziału 3,
 - 3) minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
 - a) miejsca do parkowania należy zapewnić na terenach oznaczonych symbolami: UP, PEF i U o odpowiedniej numeracji, w granicach działek budowlanych, w ilości niezbędnej, wynikającej z przyjętego programu użytkowego, lecz nie mniej niż:
 - 2 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynków o funkcji usługowej,
 - 25 miejsc do parkowania na każde 100 stanowisk pracy w budynkach o funkcji produkcyjnej i produkcyjno-usługowej,
 - 0,1 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynków o funkcji składowej i magazynowej,
 - b) wynikające z obliczeń ułamki miejsc do parkowania zaokrągla się w górę do liczby całkowitej,
 - c) za miejsca do parkowania należy rozumieć również stanowisko postojowe w pomieszczeniu garażowym,
 - d) planuje się lokalizację miejsc do parkowania na terenach 1IT/KS, 2IT/KS i 3IT/KS w minimalnej łącznej ilości 10 sztuk,
 - e) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi 6-15,
 - 2 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi 16-40,
 - 3 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi 41-100,
 - 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania wynosi więcej niż 100.
4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) możliwość zaopatrzenia wszystkich terenów przeznaczonych w planu pod zabudowę, w media infrastruktury technicznej, poprzez istniejące, rozbudowywane oraz nowe systemy uzbrojenia:
 - a) sieci wodociągowe z uzbrojeniem przeciwpożarowym,
 - b) sieci kanalizacji sanitarnej,
 - c) sieci kanalizacji deszczowej,
 - d) sieci elektroenergetyczne,
 - e) sieci telekomunikacyjne,
 - f) sieci gazowe,
 - g) sieci ciepłownicze,
 - 2) możliwość zachowania i użytkowania istniejących sieci infrastruktury technicznej: elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych, wodociągowych, kanalizacji sanitarnej oraz urządzeń z nimi związanych, a także ich remontu, przebudowy i rozbudowy oraz likwidacji, wynikających z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenów, na warunkach określonych w planie i przepisach odrębnych,
 - 3) możliwość lokalizowania w granicach obszaru planu nowych sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych, na warunkach określonych w planie i w przepisach odrębnych,
 - 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę na cele bytowe, gospodarcze, technologiczne i przeciwpożarowe plan ustala:
 - a) zaopatrzenie w wodę planuje się z sieci wodociągowych,
 - b) parametry realizowanych sieci wodociągowych muszą zabezpieczać potrzeby bytowe, gospodarcze, technologiczne i przeciwpożarowe na obszarze planu,
 - c) lokalizacja sieci wodociągowych w granicach planu dopuszczona jest w granicach terenów oznaczonych symbolami i odpowiednio numerami: W,K, 1IT,KS, 2IT,KS, 3IT,KS, 1KDW, 2KDW, a także na innych

df

/

terenach wyznaczonych w planie na warunkach określonych w ust. 7,

- 5) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych plan ustala:
 - a) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej i tą siecią do oczyszczalni ścieków, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) obowiązek podczyszczania ścieków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi określającymi warunki wprowadzenia ścieków do urządzeń kanalizacyjnych,
 - c) obszar planu zlokalizowany jest częściowo (tj. działka aktualnie o nr ewid. 644) na obszarze aglomeracji Ełk, wyznaczonej na podstawie przepisów odrębnych (aktualnie uchwałą nr XXVIII.278.2021 Rady Miasta Ełk z dnia 24 marca 2021 r. w sprawie wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Ełk); Krajowy Program Oczyszczania Ścieków Komunalnych wyznacza datę realizacji ww. aglomeracji,
 - d) lokalizacja sieci kanalizacji sanitarnej na obszarze planu dopuszczona jest w granicach terenów oznaczonych symbolami i odpowiednio numerami: W,K, 1IT,KS, 2IT,KS, 3IT,KS, 1KDW, 2KDW, a także na innych terenach wyznaczonych w planie na warunkach określonych w ust. 7,
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych plan ustala:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) należy zagospodarować jak największą ilość wód opadowych i roztopowych w obrębie granic nieruchomości – stosując dostępne rozwiązania techniczne takie jak np. zbiorniki podziemne czy skrzynie rozsączające;
 - c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, po jej realizacji,
 - d) lokalizacja sieci kanalizacji deszczowej na obszarze planu dopuszczona jest w granicach terenów oznaczonych symbolami i odpowiednio numerami: 1IT,KS, 2IT,KS, 3IT,KS, 1KDW, 2KDW, a także na innych terenach wyznaczonych w planie na warunkach określonych w ust. 7,
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci i urządzeń elektroenergetycznych,
 - b) pozyskanie energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych, w postaci systemów wytwórczych energii elektrycznej z wykorzystaniem instalacji fotowoltaicznych (systemów wytwarzania energii elektrycznej z energii promieniowania słonecznego), o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem §9,
 - c) lokalizacja sieci elektroenergetycznych na obszarze planu dopuszczona jest w granicach terenów oznaczonych symbolami i odpowiednio numerami: 1IT,KS, 2IT,KS, 3IT,KS, 1KDW, 2KDW, a także na innych terenach wyznaczonych w planie na warunkach określonych w ust. 7,
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala:
 - a) zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazowej i/albo ze zbiorników na gaz lokalizowanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych w granicach działek budowlanych w ramach infrastruktury towarzyszącej,
 - b) lokalizacja sieci gazowej na obszarze planu dopuszczona jest w granicach terenów oznaczonych symbolami i odpowiednio numerami: 1IT,KS, 2IT,KS, 3IT,KS, 1KDW, 2KDW, a także na innych terenach wyznaczonych w planie na warunkach określonych w ust. 7,
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:
 - a) zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł, przy wykorzystaniu dozwolonych paliw i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) możliwość zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z sieci ciepłowniczej po jej realizacji,
 - c) lokalizacja sieci ciepłowniczej na obszarze planu dopuszczona jest w granicach terenów oznaczonych symbolami i odpowiednio numerami: 1IT,KS, 2IT,KS, 3IT,KS, 1KDW, 2KDW, a także na innych terenach wyznaczonych w planie na warunkach określonych w ust. 7,
- 10) w zakresie telekomunikacji plan ustala:
 - a) obsługę telekomunikacyjną poprzez istniejące i projektowane sieci telekomunikacyjne (w tym sieci szerokopasmowe) oraz rozwój łączności bezprzewodowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) lokalizacja sieci telekomunikacyjnych i urządzeń z nimi związanych na obszarze planu dopuszczona jest w granicach terenów oznaczonych symbolami i odpowiednio numerami: 1IT,KS, 2IT,KS, 3IT,KS, 1KDW, 2KDW, a także na innych terenach wyznaczonych w planie na warunkach określonych w ust. 7,
 - c) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu i na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

5. W zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne.

6. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych, dotyczące zapewnienia bezpieczeństwa i dostępu do nich, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych na terenach oznaczonych symbolami i odpowiednim numerem: 1UP, 2UP, 3UP, 4UP, 5UP, 6UP, PEF, 1U i 2U, w pasie

między liniami rozgraniczającymi te tereny a maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz na terenie KDL i W,K, pod warunkiem że ich realizacja nie będzie sprzeczna z pozostałymi ustaleniami planu i nie naruszy przepisów odrębnych, w szczególności z zakresu dróg publicznych.

8. Dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych na terenach ustalonych w planie w sposób inny niż opisany w ust. 7, w ramach infrastruktury towarzyszącej.

9. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej oraz urządzeniami z nimi związanymi: wodociągowymi, kanalizacyjnymi, elektroenergetycznymi, telekomunikacyjnymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 8

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 34. 1. Na obszarze objętym planem w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznej.

2. Teren drogi oznaczonej symbolem KDL uznaje się za przestrzeń publiczną i ustala następujące wymagania:

- a) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zawarto w § 26,
- b) nakazuje się dostosowanie zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

Rozdział 9

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 35. 1. W granicach planu nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów art. 102 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.).

2. W przypadku przystąpienia do scalenia i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem UP o odpowiedniej numeracji: 0,25 ha,
 - b) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem PEF: 0,50 ha,
 - c) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem U o odpowiedniej numeracji: 0,15 ha.
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 25 m,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: w przedziale od 70 stopni do 110 stopni,
- 4) ustalone parametry w pkt 1-3 nie dotyczą parametrów działek przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział 10

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

§ 36. 1. Na obszarze planu występuje napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV, którą adaptuje się i dla której wyznacza się pas technologiczny opisany jako „pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej WN (110 kV), o szerokości 40 m, oznaczony na rysunku planu i wyznaczony w odległości 20 m od osi napowietrznej jednotorowej linii elektroenergetycznej 110 kV, w którym:

- 1) zakazuje się:
 - a) budowy i eksploatacji obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
 - b) nowych nasadzeń zieleni wysokiej tj. o wysokości powyżej 3 m,
 - c) podejmowania innej działalności mogącej zagrozić trwałości technicznej i eksploatacji linii elektroenergetycznej wynikającej z przepisów odrębnych,
- 2) obiekty budowlane inne niż wymienione w pkt 1 lit. a, należy lokalizować na warunkach określonych w przepisach odrębnych, odnoszących się w szczególności do odległości od linii elektroenergetycznych, z zastrzeżeniem pkt 1 lit c.

2. Na obszarze planu wyznaczono granice stref ochronnych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 100 kW i 500 kW – instalacje fotowoltaiczne, związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko.

3. Na obszarze planu obowiązuje zakaz lokalizacji instalacji odnawialnego źródła energii, w której energia elektryczna jest wytwarzana z energii wiatru, o mocy większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 610 z późn. zm.).

4. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zapisano w rozdziale 3.

Rozdział 11

Ustalenia w zakresie obrony cywilnej.

§ 37. 1. Oświetlenie zewnętrzne (w szczególności dróg, układów komunikacji wewnętrznej, budynków) należy realizować w sposób umożliwiający szybkie przystosowanie do potrzeb obrony cywilnej.

2. Parametry techniczne dojazdów i bram należy dostosować do potrzeb ewakuacji i ratownictwa.

3. Zagospodarowanie terenów należy realizować zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, określonymi w przepisach odrębnych.

Rozdział 12

Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 38. 1. Obszar objęty planem może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy do czasu jego zagospodarowania zgodnie z planem.

2. Nie ustala się innego niż dotychczasowy, tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 13

Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 39. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%.

Rozdział 14

Ustalenia końcowe.

§ 40. 1. W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Szeligi – Buczki, gm. Ełk, uchwalonego uchwałą Nr XLVIII/453/2018 Rady Gminy Ełk z dnia 28.06.2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, terenu położonego w obrębie Szeligi - Buczki, gm. Ełk, opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 03.08.2018 r. poz. 3530.

2. W granicach obszaru objętego planem, na mocy art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), utraciły moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego uchwałą Nr X/67/2003 Rady Gminy Ełk z dnia 28 sierpnia 2003 r. w sprawie zmiany w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Zespołu Osadniczego m. Ełk na działce nr 4/3 w obrębie Szeligi-Buczki, opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 158 poz. 1927 z 2003 r., w związku z wejściem w życie planu miejscowego, o którym mowa w ust. 1.

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

§ 42. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Ełk

.....

Pod względem prawnym
uwag nie wnoszę
RADCA PRAWNY
tukozz Oniśko

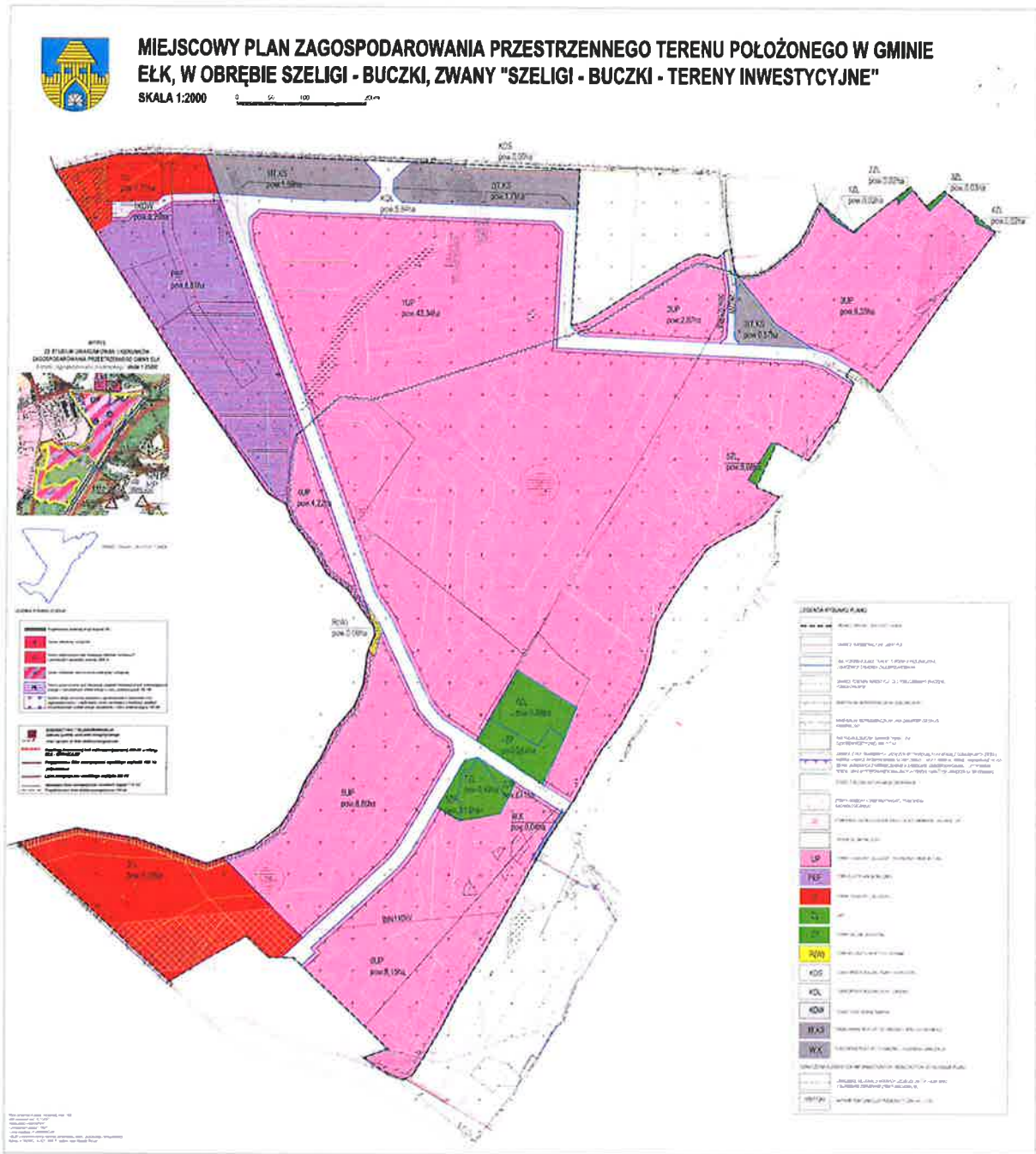
Wójt
mgr Tomasz Drzewiecki

INSPEKTOR

Inż. Cezary Domitrz

Z up. WÓJTA
KIEROWNIK REPERATU
DS. PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
mgr inż. Izabela Kyszkiewicz

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr
Rady Gminy Elk
z dnia



Przewodniczący Rady Gminy Elk

.....

Zup. WÓJTA
KIEROWNIK REFERATU
DS. PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
mgr inż. *[Signature]* Ryszkiewicz

INSPEKTOR

[Signature]
inż. Cezary Domitrz

Załącznik Nr 2 - projekt
do uchwały Nr
Rady Gminy Ełk
z dnia

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Ełk
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w gminie Ełk, w obrębie Szeligi – Buczki, zwanego „Szeligi – Buczki – Tereny inwestycyjne”, zwany dalej projektem planu, wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 11.07.2022 r. do 08.08.2022 r.

W terminie, o którym mowa w art. 17 pkt. 11 ustawy, do projektu planu wpłynęło szereg uwag, wniesionych przez osobę fizyczną.

Wójt Gminy Ełk przedstawił Radzie Gminy Ełk projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy Rada Gminy Ełk rozstrzygnęła o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w następujący sposób:

- uwaga nr 1 wniesiona przez osobę fizyczną: nie uwzględnia się uwagi w całości (uchwała nr Rady Gminy Ełk z dnia),
- uwaga nr 2 wniesiona przez osobę fizyczną: nie uwzględnia się uwagi w całości (uchwała nr Rady Gminy Ełk z dnia),
- uwaga nr 3 wniesiona przez osobę fizyczną: nie uwzględnia się uwagi w całości (uchwała nr Rady Gminy Ełk z dnia),
- uwaga nr 4 wniesiona przez osobę fizyczną: nie uwzględnia się uwagi w całości (uchwała nr Rady Gminy Ełk z dnia),
- uwaga nr 5 wniesiona przez osobę fizyczną: nie uwzględnia się uwagi w całości (uchwała nr Rady Gminy Ełk z dnia),
- uwaga nr 6 wniesiona przez osobę fizyczną: nie uwzględnia się uwagi w całości (uchwała nr Rady Gminy Ełk z dnia).

Przewodniczący Rady Gminy Ełk

.....

INSPEKTOR

inż. Cezary Domitrz

Z up. WÓJTA
KIEROWNIK REFERATU
DS. PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

mgr inż. Izabela Ryszkiewicz

WÓJT
mgr inż. Tomasz Osewski

UCHWAŁA NR
RADY GMINY EŁK
z dnia

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwagi nr 1, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w gminie Ełk, w obrębie Szeligi – Buczki, zwanego „Szeligi – Buczki – Tereny inwestycyjne”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), Rada Gminy Ełk uchwala, co następuje:

§1.

Po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag, wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w gminie Ełk, w obrębie Szeligi – Buczki, zwanego „Szeligi – Buczki – Tereny inwestycyjne” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwagi nr 1, wniesionej przez osobę fizyczną, o treści: *Rozdział 2 §15.4 dodać dla jasności w pkt "f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych oraz niezwiązanych z potrzebami drogi, służących do obsługi terenów przyległych i sąsiednich" - podobnie jak jest w §16.4a, poprzez **nieuwzględnienie uwagi w całości** z następujących przyczyn: uwzględnienie uwagi naruszałoby przepisy ustawy o drogach publicznych, w szczególności art. 39 ust. 1 pkt 1 tej ustawy. Wnioskowane zapisy §16 projektu planu dotyczą dróg wewnętrznych. Zapis §15 ust. 4 lit. c projektu planu umożliwia budowę obiektów budowlanych lub urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, na warunkach określonych w przepisach odrębnych (w szczególności określonych w 39 ust. 1 ustawy o drogach publicznych).*

§2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ełk.

§3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Gminy Ełk

.....

INSPEKTOR

inż. Cezary Domitrz

Zup. WÓJTA
KIEROWNIK REPERATU
DS. PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
mgr inż. Izabela Byszkiewicz

WÓJTA
mgr Tomasz Osewski

UCHWAŁA NR
RADY GMINY EŁK
z dnia

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwagi nr 2, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w gminie Ełk, w obrębie Szeligi – Buczki, zwanego „Szeligi – Buczki – Tereny inwestycyjne”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), Rada Gminy Ełk uchwala, co następuje:

§1.

Po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag, wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w gminie Ełk, w obrębie Szeligi – Buczki, zwanego „Szeligi – Buczki – Tereny inwestycyjne” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwagi nr 2, wniesionej przez osobę fizyczną, o treści: „Rozdział 3 §19 pkt 1a. Jeżeli jest możliwość prosba o podniesienie maksymalnej intensywności zabudowy do 0,7.”, poprzez **nieuwzględnienie uwagi w całości** z następujących przyczyn: uwzględnienie uwagi naruszałoby ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ełk, które ustala współczynnik intensywności zabudowy dla przedmiotowych terenów w przedziale od 0,1 do 0,6, co zostało uwzględnione w projekcie planu.

§2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ełk.

§3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Gminy Ełk

.....

INSPEKTOR

inż. Cezary Domitrz

Zup. WÓJTA
KIEROWNIK REFERATU
DS. PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

mgr inż. Izabela Dysekiewicz

WÓJTA

mgr Tomasz Osewski

UCHWAŁA NR
RADY GMINY EŁK
z dnia

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwagi nr 3, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w gminie Ełk, w obrębie Szeligi – Buczki, zwanego „Szeligi – Buczki – Tereny inwestycyjne”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), Rada Gminy Ełk uchwala, co następuje:

§1.

Po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag, wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w gminie Ełk, w obrębie Szeligi – Buczki, zwanego „Szeligi – Buczki – Tereny inwestycyjne” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwagi nr 3, wniesionej przez osobę fizyczną, o treści: *Rozdział 5 §31 pkt 3 podpunkt 2b prośba o zmianę zapisu na zapis "nakazuje się zachowanie istniejącej zieleni naturalnej, z dopuszczeniem cięć pielęgnacyjnych i technicznych oraz wynikających z budowy i utrzymania urządzeń wodnych lub przebudowy rowu, o którym mowa w §31 ust. 3 pkt 2, realizowanych na warunkach odrębnych"*, poprzez **nieuwzględnienie uwagi w całości** z następujących przyczyn:

istniejący rów, o którym mowa w § 31 ust. 3 pkt 2 projektu planu, jest urządzeniem wodnym w rozumieniu art. 16 pkt 65 ustawy Prawo wodne, stąd uwzględnienie uwagi w ocenie organu jest bezzasadne.

§2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ełk.

§3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Gminy Ełk

Wójt
mgr Tomasz Oscewski

INSPEKTOR
mgr inż. Cezary Domitrz

Zup. WÓJTA
KIEROWNIK REFERATU
DS. PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
mgr inż. Izabela Kyszczewicz

UCHWAŁA NR
RADY GMINY EŁK
z dnia

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwagi nr 4, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w gminie Ełk, w obrębie Szeligi – Buczki, zwanego „Szeligi – Buczki – Tereny inwestycyjne”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), Rada Gminy Ełk uchwala, co następuje:

§1.

Po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag, wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w gminie Ełk, w obrębie Szeligi – Buczki, zwanego „Szeligi – Buczki – Tereny inwestycyjne” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwagi nr 4, wniesionej przez osobę fizyczną, o treści: *Rozdział 7 §33 pkt 3a, prośba o doprecyzowanie zapisu „2 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynków o funkcji usługowej i biurowej”*, poprzez **nieuwzględnienie uwagi w całości** z następujących przyczyn:

w projekcie planu przewidziano możliwość realizacji budynków o funkcji socjalno-biurowej i administracyjno-biurowej, traktując je jako służebne (o małej skali) wobec budynków o funkcjach podstawowych określonych planem, stąd nie stwierdzono konieczności określenia dla nich minimalnej ilości miejsc do parkowania traktując, że miejsca te będą realizowane w ilości niezbędnej, wynikającej z przyjętego programu użytkowego (zgodnie z ustaleniami projektu planu), oraz z uwzględnieniem minimalnej ich ilości, określonej dla funkcji podstawowych.

§2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ełk.

§3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Gminy Ełk

WÓJT
mgr Tomasz Osewski

INSPEKTOR
mgr inż. Cezary Domitrz

Z up. WÓJTA
KIEROWNIK REFERATU
DS. PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
mgr inż. Izabela Ryszkiewicz

UCHWAŁA NR
RADY GMINY EŁK
z dnia

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwagi nr 6, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w gminie Ełk, w obrębie Szeligi – Buczki, zwanego „Szeligi – Buczki – Tereny inwestycyjne”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), Rada Gminy Ełk uchwala, co następuje:

§1.

Po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag, wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w gminie Ełk, w obrębie Szeligi – Buczki, zwanego „Szeligi – Buczki – Tereny inwestycyjne” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwagi nr 6, wniesionej przez osobę fizyczną, o treści: *Rozdział 7 §33 pkt 6e prośba o dodanie podpunktu o treści „dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do innych odbiorników/rowów, poprzez **nieuwzględnienie uwagi w całości** z następujących przyczyn:* projekt planu nie precyzuje sposobu odprowadzania wód opadowych i roztopowych, wskazując na zastosowanie w tym zakresie przepisów odrębnych oraz na zagospodarowanie jak największą ilość wód opadowych i roztopowych w obrębie granic nieruchomości – stosując dostępne rozwiązania techniczne takie jak np. zbiorniki podziemne czy skrzynie rozsączające. Aktualnie obszar planu nie posiada dostępu do sieci kanalizacji deszczowej. Projekt planu dopuszcza odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, po jej realizacji. W projekcie planu nie wskazano na możliwość odprowadzania wód opadowych i roztopowych do rowu, ze względu na stanowisko Wód Polskich opiniujące negatywnie taką możliwość.

§2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ełk.

§3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Gminy Ełk

.....

INSPEKTOR
inż. Cezary Domitrz

Z up. WÓJTA
KIEROWNIK REFERATU
DS. PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
mgr inż. Izabela Ryszkiewicz

WÓJT
mgr Tomasz Oscewski

UCHWAŁA NR
RADY GMINY EŁK
z dnia

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwagi nr 5, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w gminie Ełk, w obrębie Szeligi – Buczki, zwanego „Szeligi – Buczki – Tereny inwestycyjne”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), Rada Gminy Ełk uchwala, co następuje:

§1.

Po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag, wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w gminie Ełk, w obrębie Szeligi – Buczki, zwanego „Szeligi – Buczki – Tereny inwestycyjne” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwagi nr 5, wniesionej przez osobę fizyczną, o treści: *Rozdział 7 §33 pkt 5a prośba o dodanie zapisu „Dopuszcza się odprowadzanie ścieków do tymczasowych szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej”*, poprzez **nieuwzględnienie uwagi w całości** z następujących przyczyn:

projekt planu nie przewiduje rozwiązań tymczasowych w zakresie gospodarki ściekowej, ze względu na:

- występowanie gminnych sieci kanalizacji sanitarnej i możliwość ich rozbudowy celem realizacji potencjalnych potrzeb,
- położenie części obszaru opracowania w granicach aglomeracji Ełk,
- zlokalizowanie terenów opracowania na obszarze z brakiem izolacji pierwszego użytkowego poziomu wodonośnego od powierzchni, zgodnie z mapą hydrogeologiczną Polski w skali 1:200000 i mapą 14 do planu zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego z 2018 r.,
- kontynuację przyjętej w tym zakresie polityki przestrzennej Gminy Ełk (aktualnie obowiązujący plan miejscowy nie przewiduje rozwiązań tymczasowych w zakresie gospodarki ściekowej).

§2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ełk.

§3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Gminy Ełk

INSPEKTOR
mgr inż. Cezary Domitrz

Zup. WÓJTA
KIEROWNIK REFERATU
OS. PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
mgr inż. Izabela Kyszkiewicz

WÓJT
mgr Tomasz Osewski

Załącznik Nr 3 - projekt
do uchwały Nr
Rady Gminy Elk
z dnia

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Elk
o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury
technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,
zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) Rada Gminy Elk rozstrzyga, co następuje: zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w gminie Elk, w obrębie Szeligi – Buczki, zwanego „Szeligi – Buczki – Tereny inwestycyjne” inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.), będą realizowane i finansowane, w całości lub części, ze środków budżetu Gminy Elk oraz źródeł zewnętrznych (np. pozyskanie funduszy unijnych oraz innych środków zewnętrznych) w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

Przewodniczący Rady Gminy Elk

.....

ATU
NNEGO

wicz

INSPEKTOR

inż. Cezary Domitrz

Zup. WOJTA
KIEROWNIK REFERATU
DS. PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
mgr inż. Izabela Ryszkiewicz

Wojta
mgr Tomasz Osewski

Załącznik Nr 4 - projekt
do uchwały Nr
Rady Gminy Ełk
z dnia
Zalacznik4.gml

Zbiór danych przestrzennych, opisany metadanymi infrastruktury informacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego, utworzony dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w gminie Ełk, w obrębie Szeligi - Buczki, zwanego „Szeligi – Buczki – Tereny Inwestycyjne”.

Rada Gminy Ełk, na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), przygotowała dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w gminie Ełk, w obrębie Szeligi - Buczki, zwanego „Szeligi – Buczki – Tereny Inwestycyjne”, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Przewodniczący Rady Gminy Ełk

.....

WOJT
mgr Tomasz Osewski

INSPEKTOR
Zup. W
KIEROWNIK
DS. PLANOWANIA
inż. Cezary Domitrz
inż. Izabela Ryszki

