

UCHWAŁA Nr .../.../...
RADY GMINY ELK
z dnia r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego
w obrębie Nowa Wieś Elcka, gmina Elk, zwanego „Nowa Wieś Elcka – Węzeł Południe”**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) i Uchwały Nr LXIX/536/2023 Rady Gminy Elk z dnia 30 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Nowa Wieś Elcka, gmina Elk, zwanego „Nowa Wieś Elcka – Węzeł Południe” oraz po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza 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, Rada Gminy uchwała, co następuje:

§1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Nowa Wieś Elcka, gmina Elk, zwany „Nowa Wieś Elcka – Węzeł Południe”, zwany dalej planem miejscowym.
2. W skład obszaru objętego planem miejscowym wchodzi grunty: rolne klasy IIIb (pow. ok. 11,34 ha), rolne klasy IV (pow. ok. 5,97 ha), rolne klasy IVa (pow. ok. 16,18 ha), rolne klasy IVb (pow. ok. 7,90 ha), rolne klasy V (pow. ok. 0,36 ha), rolne klasy VI (pow. ok. 0,22 ha), rolne klasy VIb (pow. ok. 1,46 ha), nieużytki (pow. ok. 0,07 ha) oraz drogi (pow. ok. 1,74 ha).
3. *Plan miejscowy przeznaczają na cele nierolnicze ha gruntów rolnych klasy IIIb, na podstawie zgody wyrażonej decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia znak:.....*

§2

Plan miejscowy składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) części tekstowej planu miejscowego, stanowiącej treść niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej planu miejscowego w skali 1:1000, składającej się z 2 arkuszy ponumerowanych od 1 do 2, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będącej integralną częścią uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 5) danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§3

1. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć:
 - 1) **dach jednospadowy** – dach o jednej połaci dachowej o kącie nachylenia powyżej 12°;
 - 2) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12°;
 - 3) **istniejąca zabudowa** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane istniejące lub takie, dla których w dniu wejścia w życie planu miejscowego istnieje ostateczna i prawomocna decyzja o pozwoleniu na budowę;
 - 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w części graficznej planu miejscowego, poza którą nie może wykraczać żaden element budynku, z zachowaniem przepisów odrębnych linię tę mogą przekraczać:
 - a) schody,
 - b) podjazdy dla osób ze szczególnymi potrzebami,
 - c) na nie więcej niż 1,5 m elementy budynku takie jak: wykusze, nadwieszenia, balkony, zadaszenia nad wejściami;
 - 5) **linia elektroenergetyczna 110 kV** – należy przez to rozumieć napowietrzną linię wysokiego napięcia 110 kV, składającą się z konstrukcji wsporczych i podwieszonych na nich przewodów;
 - 6) **pas technologiczny linii elektroenergetycznej 110 kV** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony w części graficznej planu miejscowego, przeznaczony pod realizację inwestycji celu publicznego związanego z budową, rozbudową, przebudową, nadbudową, odbudową i remontem lub utrzymaniem linii elektroenergetycznej, z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikającymi z ustaleń planu oraz przepisów odrębnych;
 - 7) **usługi nieuciążliwe** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu podstawowych potrzeb ludności, nie stanowiącą inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodującą przekroczenia standardów jakości środowiska oraz nie zakłócającą funkcjonowania innych terenów i obiektów położonych na innych terenach.
2. Pojęcia i określenia użyte w planie miejscowym, a niezdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§4

1. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujące elementy będące ustaleniami planu miejscowego:
 - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) wymiar podany w metrach;
 - 5) pas technologiczny linii elektroenergetycznej 110 kV;
 - 6) określenie przeznaczenia terenów, zgodnie z §5.
2. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujące elementy będące ustaleniami planu miejscowego, obowiązującymi na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 217 Pradolina Rzeki Biebrzy;
 - 2) obszar aglomeracji Elk.
3. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujący element informacyjny niebędący ustaleniem planu miejscowego: opis kategorii i numeru ewidencyjnego drogi.

§5

Ustala się następujące przeznaczenia:

- 1) teren usług, oznaczony symbolem **U**;
- 2) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;
- 3) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**;
- 4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **KR**.

§6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub rewaloryzacji w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w §18 – §24.

§7

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) poziom hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolami 4U, 5U, w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami 2U, 3U, 4U, 7U, 1KDL, 1KDD, 3KR występują urządzenia melioracji wodnych, w związku z tym:
 - a) ustala się zapewnienie spójnego system gospodarki wodno-gruntowej,
 - b) w przypadku wystąpienia kolizji z planowanym zagospodarowaniem należy system melioracyjny przebudować w sposób zapewniający jego prawidłowe działanie z zachowaniem wymogów przewidzianych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszczalne poziomy natężenia pola elektrycznego, pola magnetycznego oraz wartość progowa poziomu hałasu – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odnawialnych źródeł energii ustala się dopuszczenie realizacji, innych niż elektrownie wiatrowe i innych niż wolnostojące, urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie energii promieniowania słonecznego, zgodnie z przepisami prawa;
- 5) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest poza granicami prawnych formy ochrony przyrody;
- 6) na terenach oznaczonych symbolami 3U, 4U, 5U, 6U, 7U możliwa jest realizacja wyłącznie usług nieuciążliwych.

§8

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu: zawarto w ustaleniach szczegółowych.

§9

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym nie stwierdzono występowania obiektów ani obszarów objętych formami ochrony zabytków;
- 2) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

§10

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone symbolami 1KDL, 1KDD;
- 2) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zawarto poprzez ustalenie szczegółowych zasad dla terenów oznaczonych symbolami 1KDL, 1KDD;
- 3) nakazuje się dostosowanie zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

§11

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu: zawarto w ustaleniach szczegółowych.

§12

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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest częściowo w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 217 Pradolina Rzek i Biebrzy;
- 2) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny górnicze ani obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) na dzień uchwalenia w planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych oraz nie wykonano audytu krajobrazowego.

§13

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w planie miejscowym nie wyznacza się obszarów do objęcia scalaniem i podziałem nieruchomości;
- 2) w przypadku wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustala się następujące zasady:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami 1U, 2U:
 - minimalna powierzchnia działki: 2 500 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 45^\circ$,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem 3U, 4U, 5U, 6U, 7U:
 - minimalna powierzchnia działki: 1 500 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 45^\circ$.

§14

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

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się budowę, przebudowę i remont istniejącej linii elektroenergetycznej 110 kV w granicach pasa technologicznego linii elektroenergetycznej 110 kV, wyznaczonego zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;

- 2) na obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się budowę, przebudowę i remont sieci infrastruktury technicznej i związanych z nimi obiektów budowlanych i urządzeń, obsługujących tereny objęte planem miejscowym w zakresie ustalonego w nim przeznaczenia terenu w sposób niekolidujący z tym przeznaczeniem oraz nie generującym nowego przeznaczenia terenu w związku z realizacją tejże infrastruktury, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) sieci, obiekty budowlane i urządzenia, o których mowa w pkt 2, należy lokalizować w granicach terenów oznaczonych symbolami: KDL, KDD, KR oraz pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny a wyznaczonymi w części graficznej planu miejscowego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 4) zasady określone w pkt 3 nie dotyczą przyłączy oraz elementów bezpośrednio związanych z funkcjonowaniem obiektów budowlanych na działce budowlanej;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej,
 - b) odprowadzenie ścieków: do sieci kanalizacyjnej,
 - c) obszar objęty planem miejscowym położony jest częściowo w obszarze aglomeracji Ełk wyznaczonej na podstawie przepisów odrębnych,
 - d) wody opadowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) w zakresie telekomunikacji ustala się: z kablowej i bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej,
 - g) zaopatrzenie w ciepło:
 - z sieci ciepłowniczej,
 - ze źródeł indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w gaz:
 - z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - ze zbiorników indywidualnych;
- 6) ochrona przeciwpożarowa – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne oraz zasady zawarte w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Ełk;
- 8) obsługa komunikacyjna terenów zgodnie z §18-§21;
- 9) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem U:
 - minimum 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - minimum 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni sprzedaży lokalu handlowego,
 - minimum 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - b) wynikające z obliczeń ułamki miejsc do parkowania zaokrągla się w górę do liczby całkowitej,
 - c) miejsca do parkowania należy realizować w obrębie nieruchomości stanowiącej teren inwestycji, dla której muszą być zapewnione miejsca do parkowania,
 - d) za miejsce do parkowania należy rozumieć również miejsce w garażu i na jego podjeździe;
- 10) minimalna liczba miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) 1 miejsce, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6-15,

- b) 2 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16-40,
- c) 3 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41-100,
- d) 4% ogólnej liczby miejsc, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100.

§15

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) wzdłuż istniejącej linii elektroenergetycznej 110 kV obowiązuje pas technologiczny linii elektroenergetycznej 110 kV, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 2) zagospodarowanie w obszarze pasa technologicznego linii elektroenergetycznej 110 kV oraz jej sąsiedztwie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w pasie technologicznym linii elektroenergetycznych 110 kV obowiązuje zakaz nasadzeń i utrzymywania: zadrzewień, zakrzewień i roślinności o wysokości powyżej 3,0 m nad poziomem terenu;
- 4) pas technologiczny linii elektroenergetycznej 110 kV przestają obowiązywać po jej likwidacji lub skablowaniu;
- 5) zasady lokalizowania i oznakowania przeszkód lotniczych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§16

Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których jest potrzeba określenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§17

Stawkę procentową opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się w wysokości:

- 1) 30% - dla terenów oznaczonych symbolem U;
- 2) 1% - dla terenów oznaczonych symbolami KDL, KDD, KR.

ROZDZIAŁ 2. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§18

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1U (pow. ok. 1,69 ha), 2U (pow. ok. 10,91 ha):

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 20,0 m,
 - b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
 - c) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 20° – 45°,
 - główne połacie dachu symetryczne,
 - dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,

- pokrycie dachów dachówką, blachą lub blachodachówką w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, szarym, grafitowym lub czarnym,
 - tiret czwarte nie dotyczy dachów płaskich;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - d) maksymalna udział powierzchni zabudowy: 60%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 2 500 m²,
 - g) miejsca do parkowania zgodnie z § 14;
- 6) obsługa komunikacyjna:
- a) terenu oznaczonego symbolem 1U: z drogi oznaczonej symbolem 1KDD,
 - b) terenu oznaczonego symbolem 2U:
 - z drogi oznaczonej symbolem 1KDD,
 - ze zlokalizowanej poza granicami planu miejscowego części drogi oznaczonej symbolem 1KDL.

§19

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **3U** (pow. ok. 9,99 ha):

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m,
 - b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
 - c) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 20° – 45°,
 - główne połacie dachu symetryczne,
 - dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,
 - pokrycie dachów dachówką, blachą lub blachodachówką w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, szarym, grafitowym lub czarnym,
 - tiret czwarte nie dotyczy dachów płaskich;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - d) maksymalna udział powierzchni zabudowy: 60%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1 500 m²,
 - g) miejsca do parkowania zgodnie z § 14;
- 6) obsługa komunikacyjna: z dróg oznaczonych symbolami 1KDD, 1KR.

§20

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **4U** (pow. ok. 11,28 ha), **5U** (pow. ok. 3,87 ha):

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) dopuszcza się:
 - a) lokale mieszkalne wyłącznie na potrzeby właściciela obiektu usługowego, o łącznej powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 30% powierzchni użytkowej budynku usługowego,
 - b) zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą na potrzeby właściciela obiektu usługowego, o łącznej powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 30% powierzchni użytkowej usług, przy czym nie dopuszcza się realizacji wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m,
 - b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
 - c) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale $20^{\circ} - 45^{\circ}$,
 - główne połacie dachu symetryczne,
 - dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,
 - pokrycie dachów dachówką, blachą lub blachodachówką w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, szarym, grafitowym lub czarnym,
 - tiret czwarte nie dotyczy dachów płaskich;
- 6) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - d) maksymalna udział powierzchni zabudowy: 60%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1 500 m²,
 - g) miejsca do parkowania zgodnie z § 14;
- 7) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu oznaczonego symbolem 4U:
 - z dróg oznaczonych symbolami 1KDL, 1KR,
 - ze zlokalizowanej poza granicami planu miejscowego części drogi oznaczonej symbolem 1KDL,
 - b) terenu oznaczonego symbolem 5U: z dróg oznaczonych symbolami 1KDL, 2KR.

§21

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **6U** (pow. ok. 3,49 ha), **7U** (pow. ok. 0,81 ha):

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,

- b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
- c) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale $20^{\circ} - 45^{\circ}$,
 - główne połacie dachu symetryczne,
 - dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,
 - pokrycie dachów dachówką, blachą lub blachodachówką w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, szarym, grafitowym lub czarnym,
 - tiret czwarte nie dotyczy dachów płaskich;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - d) maksymalna udział powierzchni zabudowy: 60%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1 500 m²,
 - g) miejsca do parkowania zgodnie z §14;
- 6) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu oznaczonego symbolem 6U: z dróg oznaczonych symbolami 1KDL, 2KR, 3KR,
 - b) terenu oznaczonego symbolem 7U: z dróg oznaczonych symbolami 2KR, 3KR.

§22

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1KDL** (pow. ok. 1,10 ha):

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m;
- 3) zasady zagospodarowania terenu: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z podziałem geodezyjnym istniejącym w chwili uchwalenia planu miejscowego.

§23

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1KDD** (pow. ok. 1,52 ha):

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m;
- 3) zasady zagospodarowania terenu: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających: 12,0 m wraz z placem do zawracania o szerokości 15,0 m oraz poszerzeniem w miejscu włączenia do drogi zlokalizowanej poza granicami planu miejscowego.

§24

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1KR** (pow. ok. 0,25 ha), **2KR** (pow. ok. 0,08 ha), **3KR** (pow. ok. 0,29 ha):

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z podziałem geodezyjnym istniejącym w chwili uchwalenia planu miejscowego.

ROZDZIAŁ 3. PRZEPISY KOŃCOWE

§25

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ełk.

§26

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

Przewodniczący Rady Gminy