

Uchwała Nr
Rady Gminy Elk
z dnia

względem prawnym
i wag nie wnoszę
RADCA PRAWNY
Łukasz Oniśko
Łukasz Oniśko

Elektronicznie
podpisany przez
Łukasz Oniśko
Data: 2023.08.03
15:09:31 +02'00'

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru „Elk Osada” w gminie Elk**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.)

Rada Gminy Elk uchwala, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne
§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Elk Osada”, dla terenów w obrębach ewidencyjnych POHZ, Chruściele, o łącznej powierzchni około 146,31,ha 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 r. ze zmianami.
2. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) Załącznik nr 1 - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1: 2000 wraz z wyrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Elk”;
 - 2) Załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
 - 3) Załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy;
 - 4) Załącznik nr 4 – stanowiący dane przestrzenne.

§ 2

1. Podstawowym celem regulacji zawartych w planie jest:
 - 1) ustalenie przeznaczenia terenów oraz sposobów ich zagospodarowania i zabudowy,
 - 2) racjonalne wykorzystanie uwarunkowań i predyspozycji terenów w określeniu ich przeznaczenia, zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Elk, przy uwzględnieniu ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, wynikających z jego położenia w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego
 - 3) uwzględnienie tendencji rozwojowych gminy, wynikających ze złożonych wniosków do planu.

§ 3

Ustala się podział obszaru objętego planem na - tereny oznaczone symbolem cyfrowym oraz ich przeznaczenie – główną funkcję – oznaczone symbolami literowymi:

- 1) 11.MN - 21.MN, 40.MN, 41.MN, 62.MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) 42.MN/U, 45.MN/U - 51.MN/U, 54.U/M - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 3) 3.MN/UT, 4.MN/UT, 7.MN/UT, 8.MN/UT, 9.MN/UT - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami turystycznymi;
- 4) 53.MW, 56.MW, 58.MW, – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 5) 54.U/M - tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej;
- 6) 55.U, 59.U, - tereny zabudowy usługowej;

WÓJTA Z up. **WÓJTA**
KIEROWNIK REPERATU
DS. PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
mgr Tomasz Osęwski
mgr inż. *Łukasz Kyszkiewicz*

- 7) **10.UP** – tereny zabudowy usługowej – usługi publiczne – teren inwestycji celu publicznego;
- 8) **6.UT** – tereny zabudowy usługowej - usługi turystyki;
- 9) **24.US, 25.US, 26.US** - tereny sportu i rekreacji - teren inwestycji celu publicznego;
- 10) **27.US/ZI, 28.US/ZI, 29.US/ZI, 30.US/ZI**– tereny sportu i rekreacji oraz zieleni innej – teren inwestycji celu publicznego;
- 11) **22.US/ZI, 23.US/ZI** – tereny sportu i rekreacji oraz zieleni innej;
- 12) **1.R, 2.R** – tereny rolnicze;
- 13) **52.ZCz** – teren zieleni – cmentarz nieczynny;
- 14) **5.ZP** – teren zieleni parkowej;
- 15) **31.ZD. - 39.ZD, 60.ZD, 61.ZD** – teren ogrodów działkowych;
- 16) **92.ZN** – teren zieleni nieurządzonej;
- 17) **93.ZI** – teren zieleni innej;
- 18) **57.K** – teren infrastruktury technicznej – kanalizacja;
- 19) **63.E, 91.E** - teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 20) **44.IT/K** - teren infrastruktury technicznej i kanalizacji;
- 21) **64.KD-L, 65.KD-L** – teren drogi publicznej - droga klasy lokalnej;
- 22) **66.KD-D - 71.KD-D** – teren drogi publicznej – droga klasy dojazdowej;
- 23) **72.KDW – 88.KDW** – teren drogi wewnętrznej;
- 24) **89.KX , 90.KX**– teren publicznego ciągu pieszego.

§ 4

Na terenach wymienionych w § 3 ustala się przeznaczenie podstawowe oraz – w uzasadnionych przypadkach – przeznaczenie dodatkowe, uwarunkowane ustaleniami szczegółowymi.

§ 5

1. Ilekroć w tekście uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku głównym** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny na terenach zabudowy mieszkaniowej, usługowy na terenach zabudowy usługowej, mieszkalny i/lub usługowy na terenach zabudowy mieszkaniowo- usługowej;
- 2) **dopuszczeniu** – należy przez to rozumieć zgodność z planem w szczególnych przypadkach wymagających spełnienia warunków wymienionych w ustaleniach szczegółowych;
- 3) **głównej kalenicy** – należy przez to rozumieć kalenicę budynku głównego;
- 4) **infrastrukturze społecznej** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia oraz elementy związane z rekreacją i sportem, służące mieszkańcom;
- 5) **linii 110 kV** – należy przez to rozumieć napowietrzną linię wysokiego napięcia 110 kV, składającą się z konstrukcji wsporczych i podwieszonych na nich przewodów;
- 6) **mieszkaniach integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą** – należy przez to rozumieć mieszkanie właściciela, stróża lub technologa – jeśli działalność ta wymaga stałego nadzoru;
- 7) **mp** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe;
- 8) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie, poza które nie mogą wykraczać ściany zewnętrzne budynków, a wykusze, schody, podjazdy i balkony nie mogą być wysunięte poza tą linię więcej niż 1,2 m, nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy tymczasowych obiektów mobilnych; w strefie 100 m ograniczenia zainwestowania od brzegów jeziora ustala się zakaz realizacji wysuniętych schodów, podjazdów;
- 9) **pasie technologicznym linii elektroenergetycznej 110 kV**– należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu, 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;
- 10) **pasie technologicznym sieci i urządzeń infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu, przeznaczony pod realizację inwestycji z zakresu sieciowej infrastruktury technicznej związanej z budową, rozbudową, przebudową, modernizacją i eksploatacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 11) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
 - 12) **posesji** - należy przez to rozumieć wydzielony teren w granicach jednej własności, na którym w zespole zabudowy istniejącej, w ramach prowadzonej inwestycji, wprowadzana jest nowa zabudowa lub na terenie dotąd niezabudowanym wprowadzana jest nowa zabudowa;
 - 13) **przedsięwzięciach uciążliwych** – należy przez to rozumieć:
 - a) przedsięwzięcia kwalifikowane w oparciu o rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839 z późn. zm.). - mogące zawsze znacząco (nie dotyczy inwestycji drogowych) i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem:
 - przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na środowisko,
 - przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których organ ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,
 - b) składowanie na otwartym terenie, składowanie i przetwarzanie odpadów, ubojnie zwierząt, składowanie i przetwarzanie szczątków organicznych, przedsięwzięcia powodujące przekroczenia norm hałasu w środowisku, emisję odorów, uciążliwy ruch samochodowy;
 - 14) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
 - 15) **rewaloryzacji** – należy przez to rozumieć działania skupione na obiekcie i obszarze o wartościach kulturowych, którego celem jest przywrócenie jego pierwotnego stanu i funkcji gwarantujących, że obiekt ten stanie się wartościowy w znaczeniu atrakcji kulturowej;
 - 16) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
 - 17) **symbol terenu** – należy przez to rozumieć oznaczenie składające się z oznaczenia literowego oraz cyfrowego dotyczące przeznaczenia terenu;
 - 18) **symbolu literowym** – należy przez to rozumieć oznaczenie literowe, wchodzące w skład symbolu terenu;
 - 19) **stanie istniejącym** – należy przez to rozumieć moment wejścia w życie niniejszej uchwały;
 - 20) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, oznaczonego barwą oraz symbolem terenu, wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, dla którego określono w planie zasady zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w § 6 oraz poszczególnych paragrafach rozdziału 3, przeznaczony pod obiekty budowlane i urządzenia budowlane związane z przeznaczeniem terenu (zgodnie z ustaleniami § 5), w tym dojazdy, dojścia, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej, budynki (stacje transformatorowe) oraz zieleń, urządzenia sportowe, place zabaw, miejsca parkingowe; chyba, że ustalenia szczególnie wykluczają powyższe;
 - 21) **terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** - należy przez to rozumieć teren, w którym ustala się możliwość lokalizowania na poszczególniej działce:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, lub
 - b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej (z wyłączeniem przedsięwzięć uciążliwych) do 30% powierzchni użytkowej w budynku mieszkalnym, dysponującym oddzielnym wejściem do usługi;

- 22) **terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej** – należy przez to rozumieć teren, w którym ustala się możliwość lokalizowania na poszczególnej działce z wyłączeniem przedsięwzięć uciążliwych:
- a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub,
 - b) zabudowy usługowej, lub
 - c) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej realizowanej jako oddzielne budynki, lub
- b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej (usługi publiczne i komercyjne, rzemiosło usługowe) nie przekraczającej 50 % powierzchni użytkowej w budynku mieszkalnym, dysponującym oddzielnym wejściem do usługi;
- 23) **terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami turystycznymi** – należy przez to rozumieć teren, w którym ustala się możliwość lokalizowania na poszczególnej działce:
- a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, lub
 - b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z łączeniem w budynku mieszkalnym funkcji pensjonatowej jako 50% powierzchni użytkowej budynku, dysponującej oddzielnym wejściem do usługi, lub
 - c) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i pensjonatu w oddzielnych budynkach;
- 24) **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** – należy przez to rozumieć teren, w którym ustala się możliwość lokalizowania na poszczególnej działce:
- a) zabudowy wielorodzinnej, lub
 - b) zabudowy wielorodzinnej z dopuszczeniem lokalizowania usług w parterze budynku wielorodzinnego (z wyłączeniem przedsięwzięć uciążliwych), chyba, że ustalenia szczegółowe dopuszczają inną możliwość ich lokalizowania;
- 25) **terenie zabudowy usługowej** - należy przez to rozumieć teren, w którym ustala się możliwość lokalizowania na poszczególnej działce zabudowy usługowej z wyłączeniem przedsięwzięć uciążliwych;
- 26) **terenie zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej** – należy przez to rozumieć teren, w którym ustala się możliwość lokalizowania zabudowy usługowej (z wyłączeniem przedsięwzięć uciążliwych) oraz mieszkania związanego z prowadzoną działalnością usługową;
- 27) **terenie zieleni nieurządzonej** – należy przez to rozumieć zieleni o naturalnej sukcesji roślinnością miejscowo występującą, wszelkie dosady muszą kontynuować kierunek naturalny;
- 28) **tymczasowym obiekcie mobilnym** – należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt handlowo – usługowy, który posiada koła typu przyczepa gastronomiczna, „kiosk na kółkach”, również gdy koła są zdemontowane;
- 29) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 30) **układzie odwadniającym** – należy przez to rozumieć układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, ciekły naturalne, kanały, rowy i drenaż;
- 31) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi: administracji publicznej oraz wymiar sprawiedliwości, funkcje kultury religijnej i czynności religijnych, porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej, usługi oświaty i nauki, zdrowia, opieki społecznej, rekreacji i kultury fizycznej, sportu i ogólnodostępne usługi kultury, muzea i biblioteki;
- 32) **usługach komercyjnych** - należy przez to rozumieć usługi: handlu (z wyłączeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000,0 m²), gastronomii, biura, dom weselny, usługi turystyki, hotelarstwa, łączności, centra konferencyjne i wystawiennicze, usługi finansowe, działalność gospodarczą związaną z wykonywaniem wolnych zawodów, hurtownie, myjnie samochodowe. Wyklucza się: hale, magazyny, produkcja chleba i ciastek, rzemiosło produkcyjne i stacje paliw, złomowiska, składowanie na odkrytym terenie, warsztaty samochodowe, warsztaty ślusarskie, blacharskie, lakiernicze, mechanika pojazdów i wulkanizacja, zakłady kamieniarskie, ekspozycje zakładów kamieniarskich pogrzebowych, agencje towarzyskie, zakłady produkcyjne

(chyba, że ustalenia szczegółowe planu dopuszczają taką działalność);

- 33) **usługach turystycznych** - należy przez to rozumieć usługi turystyczne i usługi hotelarskie, o których mowa w przepisach odrębnych, z wykluczeniem świadczenia usług wynajmu samochodów;
- 34) **usługach uciążliwych** - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięcia mogące negatywnie oddziaływać na przedmiot ochrony pobliskich obszarów Natura 2000 w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem:
 - a) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na środowisko,
 - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których organ ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,
 - c) przedsięwzięć (innych niż wymienione w pkt a i b), jeśli z przeprowadzonej dla nich oceny wynika brak znacząco negatywnego oddziaływania na przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 i jest możliwe spełnienie warunków określonych w przepisach odrębnych;
- 35) **wysokości zabudowy** - w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – wysokość stanowi zewnętrzny, pionowy pomiar od poziomu gruntu do najwyższego punktu obiektu budowlanego;

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§ 6

1. Ustalenia planu zapisane są w następującym układzie:
 - 1) ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem, zawarte w rozdziale II;
 - 2) ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi zawarte są w rozdziale III.
2. Warunki zabudowy muszą uwzględniać ustalenia ogólne oraz ustalenia szczegółowe planu.
3. Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi zapisane są w następujących paragrafach:
 - 1) teren **1.R, 2.R** - §19;
 - 2) teren **3.MN/UT, 4.MN/UT** - §20;
 - 3) teren **5. ZP** - §21;
 - 4) teren **6. UT** - §22;
 - 5) teren **7.MN/UT, 8.MN/UT, 9.MN/UT** - §23;
 - 6) teren **10.UP** - §24;
 - 7) teren **11.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 17.MN, 18.MN, 19.MN, 20.MN, 21.MN** - §25;
 - 8) teren **22.US/ZI, 23.US/ZI** - §26;
 - 9) teren **24.US, 25.US, 26.US** - §27;
 - 10) teren **27.US/ZI, 28.US/ZI, 29.US/ZI, 30.US/ZI** - §28;
 - 11) teren **31.ZD, 32.ZD, 33.ZD, 34.ZD, 35.ZD, 36.ZD, 37.ZD, 38.ZD, 39.ZD** - §29;
 - 12) teren **40.MN** - §30;
 - 13) teren **41.MN** - §31;
 - 14) teren **42.MN/U** - §32;

- 15) teren **43.US/ZI** - §33;
- 16) teren **44.IT/K** - §34;
- 17) teren **45.MN/U, 46.MN/U, 47.MN/U, 48.MN/U, 49.MN/U, 50.MN/U, 51.MN/U** - §35;
- 18) teren **52.ZCz** - §36;
- 19) teren **53.MW** - §37;
- 20) teren **54.U/M** - §38;
- 21) teren **55.U** - §39;
- 22) teren **56.MW** - §40;
- 23) teren **57.K** - §41;
- 24) teren **58.MW** - §42;
- 25) teren **59.U** - §43;
- 26) teren **60.ZD, 61.ZD** - §44;
- 27) teren **62.MN** - §45;
- 28) teren **63.E** - §46;
- 29) teren **64.KD-L** - §47;
- 30) teren **65.KD-L** - §48;
- 31) teren **66.KD-D** - §49;
- 32) teren **67.KD-D, 68.KD-D, 69.KD-D, 70.KD-D, 71.KD-D** - §50;
- 33) teren **72.KDW** - §51;
- 34) teren **od 73.KDW do 88.KDW** - §52;
- 35) teren **89.KX, 90.KX** - §53;
- 36) teren **91.E** - §54;
- 37) teren **92.ZN** - §55;
- 38) teren **93.ZI** - §56.

§ 7

1. Następujące oznaczenia graficzne zastosowane na rysunku planu są obowiązujące:
 - 1) granica opracowania planu miejscowego;
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; przeznaczenie terenów określone stosownymi symbolami;
 - 4) napowietrzna linia WN-110kV;
 - 5) pas technologiczny sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 6) tereny zielone;
 - 7) zadrzewienia przydrożne, śródpolne i nadwodne;
 - 8) obszar wodno – błotny;
 - 9) zieleń i zadrzewienia nadwodne;
 - 10) teren dostępu do wód publicznych.
2. Oznaczenia na rysunku planu wynikające z przepisów odrębnych:
 - 1) Obszar Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego w granicach planu;
 - 2) obiekty zabytkowe ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
 - 3) pas technologiczny linii elektroenergetycznej 110kV;
 - 4) strefy sanitarne od cmentarza (określone wymiarami 50 m, 150 m, 500 m).
3. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informację lub zalecenie i nie są obowiązującymi ustaleniami planu.
4. Linie rozgraniczające tereny nowych urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg mogą podlegać korektom wynikającym z potrzeb technologicznych, o ile nie naruszy to innych ustaleń planu oraz interesów prawnych właścicieli terenów sąsiednich.

Rozdział II Ustalenia ogólne

§ 8

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i kształtowania krajobrazu oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Ustala się w celu ochrony ładu przestrzennego w obszarze planu realizację zasad zagospodarowania terenów i zasad dotyczących zabudowy zgodnie z wyznaczonymi w planie ustaleniami i warunkami.
2. Zespół zabudowy w obrębie jednej posesji powinny być spójne architektonicznie oraz posiadać jednolite pokrycie dachowe:
 - 1) kolorystyka elementów elewacyjnych zharmonizowana z kolorystyką i fakturą naturalnych materiałów:
 - a) obowiązuje kolorystyka w odcieniach beżu, szarości, brązu, bieli, oliwki, czerwonej cegły itp.,
 - b) w dachach stromych - obowiązują odcienie czerwieni, brązu i grafitu, dopuszcza się dachy zielone (dachy płaskie pokryte roślinnością),
 - c) ustala się zakaz stosowania jaskrawych kolorów;
 - 2) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „siding”.
3. Układ budynku głównego na działce:
 - 1) równolegle (połaciowo) lub prostopadle (szczytowo) do drogi, z której odbywa się wjazd na działkę, w przypadku budynków z dachem płaskim odniesieniem jest ściana budynku, albo
 - 2) przy nieregularnym kształcie działki, w przybliżeniu, równolegle lub prostopadle do bocznej granicy działki.
4. Ustala się korytarz ekologiczny o znaczeniu lokalnym jako teren ogólnodostępny, w którego skład wchodzi tereny: 22.US/ZI, 23.US/ZI, 24.US. Ustala się zakaz grodzenia terenów wchodzących w skład korytarza ekologicznego.
5. Ustala się podstawowe elementy przestrzeni publicznej: drogi publiczne oraz tereny oznaczone na rysunku planu symbolami, 10.UP, 24.US, 25.US, 26.US, 27.US/ZI, 28.US/ZI, 29.US/ZI, 30.US/ZI jako tereny inwestycji celu publicznego.
6. Zagospodarowanie przestrzeni publicznie dostępnych musi uwzględniać potrzeby komunikacyjne osób niepełnosprawnych.
7. Przy projektowaniu linii elektroenergetycznych, kolorystyka konstrukcji powinna harmonizować z krajobrazem.

§ 9

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Cały obszar planu położony jest w **Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego**, dla którego obowiązują przepisy odrębne.
2. Tereny: 6.UT, 25.US, 26.US, wyznacza się jako tereny dostępu do wód publicznych, których lokalizację wskazano na rysunku planu; na których dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych niezbędnych do pełnienia funkcji plaż, kąpielisk i przystani oraz infrastruktury technicznej na potrzeby tych terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale III uchwały.
3. Przy realizacji ustaleń planu należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Na obszarze objętym planem ustala się wymóg, iż oddziaływanie działalności nie może przekroczyć granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny (wymóg nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji). Znajdujące się na nim pomieszczenia na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami. Na granicy terenów



- prowadzonej działalności gospodarczej i usługowej władający nieruchomością zobowiązany jest spełniać względem obszarów przyległych standardy jakości środowiska określone według przepisów odrębnych oraz uzyskanych orzeczeń administracyjnych. Zabezpieczenie przed uciążliwościami należy do władającego taką nieruchomością jak i jego następców prawnych.
5. Dopuszczalne poziomy natężenia pola elektrycznego, pola magnetycznego zgodnie z przepisami odrębnymi.
 6. Przyjmuje się następującą kwalifikację terenów w zakresie ochrony przed hałasem, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska i przepisów wykonawczych do tej ustawy:
 - 1) wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczone na rysunku planu symbolem MN), należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
 - 2) wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (oznaczone na rysunku planu symbolem MW), należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodziną i zamieszkania zbiorowego,
 - 3) wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, w tym usług turystycznych (oznaczone na rysunku planu symbolami: MN/U, MN/UT) należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe;
 - 4) wskazany w planie teren usług publicznych (oznaczony na rysunku planu symbolem 10.UP) należy traktować jako tereny zabudowy związanej za stałym pobytem dzieci i młodzieży lub / i tereny domów opieki społecznej;
 - 5) wskazane w planie tereny ogrodów działkowych (oznaczone na rysunku planu symbolem ZD), tereny sportu i rekreacji oraz zieleni innej (oznaczone na rysunku planu symbolem US i US/ZI) oraz tereny zabudowy usługowej usług turystycznych (oznaczone na rysunku planu symbolem UT) należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;
 - 6) pozostałe tereny wyznaczone w planie nie podlegają ochronie akustycznej.
 7. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji.
 8. Dla nowoprojektowanej zabudowy ustala się nakaz stosowania takich systemów ogrzewania, które nie będą wywierały negatywnego oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 9. Należy chronić zadrzewienia śródpolne, przydrożne i nadwodne (oznaczone na rysunku planu), zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się zabiegi sanitarne oraz ich wycinkę w miejscach zagrażających bezpieczeństwu ludzi i ich mienia.
 10. W przypadku nowych nasadzeń dobór zieleni z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych, cech podłoża gruntowego i gatunków rodzimych.
 11. W granicach pasa technicznego linii elektroenergetycznej 110 kV istnieje możliwość wycinki i usunięcia zadrzewień i zakrzewień w zakresie pozwalającym na realizację oraz właściwe utrzymanie inwestycji polegającej na budowie linii elektroenergetycznej 110 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 12. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w ramach dopuszczonych przepisami prawa usług, dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe.

§ 10

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

1. W granicach terenu objętego planem występują obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, których lokalizację oznaczono na rysunku planu:
 - 1) dwór w zespole dworsko-folwarcznym, przełom XIX i XX w. (budynek) XV w. (założenie

drp

- przestrzenne);
- 2) magazyn zbożowy w zespole dworsko-folwarcznym, przełom XIX i XX w. (budynki) XV w. (założenie przestrzenne) – obiekt wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków;
 - 3) kuźnia w zespole dworsko-folwarcznym, przełom XIX i XX w. (budynki) XV w. (założenie przestrzenne);
 - 4) cmentarz rodowy w zespole dworsko-folwarcznym, przełom XIX i XX w. (budynki) XV w. (założenie przestrzenne);
 - 5) pozostałości parku w zespole dworsko-folwarcznym, przełom XIX i XX w. (budynki) XV w. (założenie przestrzenne).
2. Dla budynków ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków ustala się zasady rewaloryzacji, adaptacji i modernizacji:
- 1) nakaz ochrony: historycznej bryły budynku, historycznego kształtu dachu, historycznej dyspozycji ścian, historycznej formy architektonicznej (wystrój elewacji), historycznego detalu architektonicznego w tym historycznej wielkości i historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych oraz historycznych podziałów stolarki okiennej i drzwiowej, historycznych materiałów budowlanych oraz historycznej kolorystyki;
 - 2) inwestycje (związane z robotami budowlanymi, adaptacje, modernizacje z poszanowaniem elementów chronionych, w tym rozbiórka) prowadzonymi przy w/w obiektach muszą być prowadzone z zastosowaniem przepisów o ochronie i opiece nad zabytkami;
 - 3) zaleca się dla obiektów przebudowanych podjęcie działań rewaloryzacyjnych przywracających historyczną formę;
 - 4) ustala się zakaz: stosowania okładzin typu *siding*.

§ 11

Granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa

W planie określono granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w „Planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego” pod nazwą „Modernizacja linii 110 kV Ełk1 – Ełk2 - Olecko na dwutorową” – stanowią one granice pasa technologicznego projektowanej linii elektroenergetycznej 110 kV.

§ 12

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

1. Zabudowę istniejącą (jej gabaryty i sposób użytkowania i lokalizację) uznaje się za zgodną z planem. Dopuszcza się jej przebudowę i rozbudowę przy zachowaniu warunków określonych w planie.
2. Przy realizacji nowych podziałów geodezyjnych zapewnić należy dostęp do drogi publicznej, który może być zrealizowany za pomocą układów dróg wydzielonych na rysunku planu lub na zasadach służebności przejazdu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Na obszarze planu nie ustala się wielkości działek dla terenów zieleni i infrastruktury technicznej, chyba, że ustalenia rozdziału III uchwały wprowadzają takie ustalenie.
4. Ustalone w rozdziale III uchwały wysokości zabudowy dotyczą budynków, dla pozostałych obiektów ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 15,0 m, ustalenie nie dotyczy konstrukcji wsporczych linii WN 110 kV.
5. Na terenach zabudowy wielorodzinnej ustala się konieczność lokalizacji urządzeń rekreacyjnych dla dzieci, zieleni, oraz miejsca na pojemniki na odpady komunalne w tym pojemniki do selekcji śmieci z możliwością dojazdu służb porządkowych; dopuszcza się realizację półpodziemnych/podziemnych zbiorników na odpady.
6. Ustala się zgodnie z rysunkiem planu, minimalne odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy:

- 1) od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami terenu:
 - a) **64.KD-L** – 6,0 m; na terenach: 45.MN/U, 54.U/M i 55.U jak na rysunku planu,
 - b) **65.KD-L** – 4,0 m,
 - c) **66.KD-D** – 6,0m; 45.MN/U jak na rysunku planu; 44.IT/K jak na rysunku planu - nie mniej niż 12,0 m,
 - d) **67.KD-D, 68.KD-D, 69.KD-D, 70.KD-D i 71.KD-D** - 6,0 m,
 - e) **72.KDW, 74.KDW, 75.KDW, 84.KDW 85.KDW, 86.KDW, 87.KDW** - 4,0 m,
 - f) **73.KDW, 76.KDW, 81.KDW, 82.KDW, 83.KDW**- 6,0m,
 - g) **78.KDW** – na terenie 36.ZD, 37.ZD, 42.MN/U, 43.US,ZI, 45.MN/U 4,0 m; na terenie 41.MN – 3,0 m; na terenie 46.MN/U 4,0 m oraz jak na rysunku planu po granicy pasa technologicznego sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - h) **79.KDW** – jak na rysunku planu nie mniej niż 5,0 m,
 - i) **80.KDW** – na terenie 56.MW 4,0 m; na terenie 58.MW 6,0m;
- 2) od ulicy Zamkowej 4 ,0 m na terenie 56.MW.
7. Linie, o których mowa w ust. 6, nie dotyczą sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych, lokalizacji urządzeń rekreacyjnych oraz parkingów, które należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Lokalizacja zabudowy w odniesieniu do linii brzegowej jeziora Ełckiego – zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym, obowiązującymi w związku z położeniem terenu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego.

§ 13

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

1. Obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami - obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych, w tym ustalenia zawarte w § 10.
2. Teren objęty planem podlega ochronie z tytułu położenia w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego - obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych, w tym ustalenia zawarte w § 9 ust. 1.
3. Na terenie objętym planem nie występują tereny górnicze.
4. Na terenie objętym planem nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.
5. Na terenie objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
6. Krajobrazy priorytetowe: nie ustalono.

§ 14

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. W granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości na następujących zasadach:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: ustala się jak dla poszczególnych terenów w rozdziale III;
 - 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej: 25,0 m;

- 3) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek budowlanych w stosunku do drogi: zbliżony 90°.
3. Dopuszcza się wydzielanie działek o innych parametrach niż określone w rozdziale III z przeznaczeniem pod powiększenie sąsiedniej działki budowlanej w celu ich połączenia.
4. Zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie stosuje się do terenów przeznaczonych na cele rolne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15

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

1. Wzdłuż linii elektroenergetycznej 110 kV obowiązuje pas technologiczny linii elektroenergetycznej o szerokości 10,0 m, po 5,0 m od jej osi, zgodnie z rysunkiem planu, w którym:
 - 1) obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) obowiązuje zakaz nasadzeń i utrzymywania: zadrzewień, zakrzewień i roślinności o wysokości powyżej 3,0 m nad poziomem terenu;
 - 3) realizację konstrukcji wsporczych linii 110 kV dopuszcza się wyłącznie w pasie technologicznym projektowanej linii 110 kV w osi projektowanej linii 110 kV;
 - 4) pasy technologiczne linii elektroenergetycznych oraz nałożone w związku z nimi ograniczenia przestają obowiązywać po likwidacji lub skablowaniu linii 110 kV.
2. Wzdłuż linii elektroenergetycznej 110 kV, obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi, w tym w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej w odległości 5,0 m od osi linii mierząc w rzucie poziomym obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów z wyjątkami określonymi w ust. 1 niniejszego paragrafu i § 5 ust.1 pkt 9 uchwały.
3. Na terenach, zgodnie z rysunkiem planu, wyznacza się pas technologiczny sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, gdzie obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w tym odległości elementów zagospodarowania od sieci, wynikające z przepisów odrębnych.
4. Cały obszar objęty planem położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego - obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych. W wyznaczonej na rysunku planu strefie 100 m ograniczenia zainwestowania od brzegów jeziora Ełckiego ustala się zakaz lokalizowania obiektów budowlanych, nie kwalifikujących się do zastosowania odstępstw wymienionych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem ustalonych w poszczególnych terenach Rozdziału III.
5. Zgodnie z wymogami obrony cywilnej:
 - 1) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy zapewnić dla ludności z obszaru opracowania źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw;
 - 2) w zagospodarowaniu terenu należy zapewnić słyszalność syreny alarmowej.
6. W obszarze planu znajduje się dawny cmentarz ewangelicki nieczynny. Obowiązują przepisy sanitarne dotyczące cmentarzy, zgodnie z którymi na rysunku planu wyznaczono strefy sanitarne:
 - 1) wyznaczonej poprzez odległość do 50,0 m od terenu cmentarza;
 - 2) wyznaczonej poprzez odległość od 50,0m od terenu cmentarza do 150,0 m od terenu cmentarza;
 - 3) wyznaczonej w odległości 500 m od cmentarza;- w których obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.

§ 16

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. W granicach opracowania planu istniejącym, podstawowym układem drogowym są drogi publiczne.

2. Uzupełnienie układu podstawowego stanowią istniejące i nowoprojektowane drogi wewnętrzne.
3. Ustala się minimalne wskaźniki parkingowe, za wyjątkami określonymi w ustaleniach szczegółowych:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 2,0 mp / 1 dom;
 - 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 1 mp / 1 mieszkanie;
 - 3) dla zabudowy usługowej:
 - a) dla usług turystyki: 1,0 mp / 1 pokój gościnny, 1 mp/2 namioty,
 - b) dla gastronomii : 1 mp/4 miejsca konsumpcyjne,
 - c) szkoła: 1 miejsce postojowe na 5 pracowników, lecz nie mniej niż 6 miejsc,
 - d) przedszkole: min. 3 miejsca postojowe na 1 oddział przedszkolny i min. 1 miejsce na 4 pracowników, lecz nie mniej niż 5 miejsc, min. 1 miejsce dla dostaw,
 - e) inne usługi: 1,0 mp / 50,0 m² pow. użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1,0 mp / 1 obiekt i dodatkowo 1,0 mp / każdego 5 zatrudnionych;
 - f) lokal mieszkalny (towarzyszący funkcji podstawowej): nie mniej niż 1 mp / 1 lokal mieszkalny;
 - 5) dla rzemiosła - 1,0 mp / każdego 5 zatrudnionych;
 - 6) tereny sportu i rekreacji: nie mniej niż 5 mp;
 - 7) na terenach, na których dopuszcza się zabudowę usługową, mieszkaniową wielorodzinną, w ramach miejsc do parkowania należy zapewnić stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w następującej liczbie:
 - a) 1 stanowisko - jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6-15,
 - b) 2 stanowiska - jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16-40,
 - c) 3 stanowiska - jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41-100,
 - d) 4 % ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
 - 8) Wymóg realizacji 1 mp dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ustaleniach szczegółowych, dotyczy sytuacji, gdy na poszczególnej działce lub w budynku jest realizowana funkcja usługowa, tzn. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w której nie jest realizowana funkcja usługowa ustalenie nie obowiązuje. Wymóg ten można realizować poprzez zapewnienie tego miejsca w ogólnej liczbie miejsc postojowych na działce.
4. Ustala się lokalizację miejsc postojowych w granicach własnej działki, lub zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
5. Lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (m.in. wodociągu, kanału sanitarnego z układem grawitacyjno – tłocznym, kanału deszczowego, sieci elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych, gazowych, ciepłowniczych, oraz urządzeń z nimi związanych m.in. separatorów ścieków opadowych, hydrantów przeciwpożarowych) przede wszystkim w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w pasach technologicznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; dopuszcza się możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów (w tym przeznaczonych na zabudowę) na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenu.
6. Zagospodarowanie terenów w pasach technologicznych sieci infrastruktury technicznej, w tym odległości zabudowy i zadrzewień od sieci podziemnych i naziemnych, powinno spełniać wymogi określone planem oraz przepisami odrębnymi.
7. Zasilanie nowej zabudowy w media infrastruktury technicznej - na podstawie warunków określonych w przepisach odrębnych.
8. Lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji nie powinna być uciążliwością w przestrzeni dostępnej dla ludzi w rozumieniu przepisów ochrony środowiska. Należy dążyć do tego, aby różni operatorzy telefonii komórkowej korzystali z tych samych wież i konstrukcji wspornych.
9. Dla terenów, na których położone są sieci i urządzenia elektroenergetyczne lub planuje się ich lokalizację, ustala się:
 - 1) zagospodarowanie terenu w strefie linii elektroenergetycznej 110 kV zgodne z ustaleniami planu oraz

- przepisami odrębnymi;
- 2) sieci elektroenergetyczne SN i nN należy realizować jako kablowe, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 3) przyjmuje się możliwość budowy stacji transformatorowych na obszarze planu w liniach rozgraniczających terenów przy granicy z drogą, o ile nie naruszy to innych ustaleń planu oraz interesów prawnych właścicieli terenów;
 - 4) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami i urządzeniami, sieci i urządzenia należy przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
10. W zakresie zaopatrzenia w media:
- 1) **zaopatrzenia w wodę:**
 - a) z gminnej sieci wodociągowej,
 - b) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej lub poprzez indywidualny system zaopatrzenia w wodę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) dopuszcza się wykonanie dodatkowych ujęć wody przeznaczonych na potrzeby pielęgnacji zieleni lub awaryjnego zaopatrzenia w wodę projektowanych zespołów zabudowy, jeżeli przepisy odrębne nie stanowią inaczej;
 - 2) **zaopatrzenia w energię elektryczną** – z sieci elektroenergetycznej niskiego (nN) lub średniego (SN) napięcia; ze źródeł odnawialnych energii (o mocy mniejszej niż 100 kW, z wyłączeniem energii wiatru);
 - 3) zaopatrzenie w gaz – propan-butan lub sieciowy (po wybudowaniu sieci gazowej), do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz do celów grzewczych i gospodarczych z butli lub zbiorników lokalizowanych w granicach działek budowlanych;
 - 4) **zaopatrzenia w energię cieplną:**
 - a) z indywidualnych źródeł lokalnych, z odnawialnych źródeł energii (o mocy mniejszej niż 100 kW, z wyłączeniem energii wiatru),
 - b) z gminnej sieci ciepłej po jej realizacji;
 - 5) **zaopatrzenia w łączność telekomunikacją:**
 - a) z sieci telekomunikacyjnych, bezprzewodowo,
 - b) na obszarze planu dopuszcza się rozwój infrastruktury telekomunikacyjnej w tym szerokopasmowej sieci;
 - 6) **odprowadzenia ścieków sanitarnych:**
 - a) część obszaru opracowania teren opracowania planu znajduje się w granicach obszaru aglomeracji Ełk, wyznaczonej uchwałą nr XXVIII.278.2021 Rady Miasta Ełku z dnia 24 marca 2021 r. w sprawie wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Ełk (Dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 12 kwietnia 2021 r. poz. 1330),
 - b) odprowadzenie ścieków systemem gminnej sieci kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków (ścieki gospodarczo-bytowe i technologiczne),
 - c) obowiązek podczyszczenia ścieków zgodnie z przepisami określającymi warunki wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych;
 - 7) **odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:**
 - a) z nawierzchni utwardzonych do kanalizacji deszczowej; dopuszcza się, przy zastosowaniu warunków określonych w przepisach odrębnych (np. studnie chłonne, systemy rozsączające), odprowadzenie wód do ziemi w obrębie granic nieruchomości,
 - b) z terenów nieutwardzonych, zielonych, zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego,
 - c) wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych wymagają oczyszczenia - zgodnie z przepisami odrębnymi);
 - 8) **gospodarki odpadami** - wywóz do przypisanej gminie regionalnej instalacji zagospodarowania odpadów lub zagospodarowanie w inny, zgodny z przepisami sposób.



11. Plan umożliwia lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w rozumieniu przepisów odrębnych o odnawialnych źródłach energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych.

§17

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

§ 18

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustala się stawkę procentową dla:

- 1) MN - terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 30%;
- 2) MN/U - terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej - 30%;
- 3) MN/UT - terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej - usługi turystyki - 30%;
- 4) MW - terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 30%;
- 5) U - terenów zabudowy usługowej - 30%;
- 6) UP - terenów zabudowy usługowej - usługi publiczne - 0,1%;
- 7) UT - terenów zabudowy usługowej - usługi turystyki - 30%;
- 8) US - terenów sportu i rekreacji - 0,1%;
- 9) US/ZI - terenów sportu i rekreacji oraz zieleni innej - 30%;
- 10) R - terenów rolniczych - 0,1%;
- 11) ZCz - terenu cmentarza (nieczynnego) - 0,1%;
- 12) ZP - terenu zieleni parkowej - 0,1%;
- 13) ZN - terenów zieleni nieurządzonej - 0,1%;
- 14) ZD - terenów ogrodów działkowych - 0,1%;
- 15) K - terenów infrastruktury technicznej - kanalizacja - 0,1%;
- 16) E - terenów infrastruktury technicznej - elektroenergetyka - 0,1%;
- 17) IT/K - terenów infrastruktury technicznej i kanalizacji - 0,1%;
- 18) KD-L - terenów dróg publicznych - drogi lokalne - 0,1%;;
- 19) KD-D - terenów dróg publicznych - drogi dojazdowe - 0,1%;
- 20) KDW - terenów dróg wewnętrznych - 0,1%;;
- 21) KX - terenów ciągów pieszych - 0,1%.

ROZDZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe

§ 19

1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **1.R** (33,89 ha) i **2.R** (26,73 ha), obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.
2. **Przeznaczenie terenu:** teren rolniczy.
 - 1) tereny użytkowane rolniczo, uprawy rolne z dopuszczeniem warzywnictwa i ogrodnictwa.
3. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) Dopuszcza się przebieg przewodów i konstrukcji wsporczych linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W granicach pasa technologicznego linii elektroenergetycznej obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określone w §15.
5. Na terenie 1.R plan wyznacza pas technologiczny sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w obszarze którego przebiega kanał deszczowy, kanał sanitarny i wodociąg.
6. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych, w związku z położeniem terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego w tym ustalenia § 9.
7. Obsługa komunikacyjna terenu: z dróg 64.KD-L i 88.KDW.

§ 20

1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu 3.MN/UT (5,75 ha) i 4.MN/UT (2,39 ha), obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.
2. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami turystycznymi.
 - 1) Teren 3.MN/UT w części oznaczonej na rysunku planu, położony w strefie 100 m od brzegów jeziora ograniczenia zainwestowania, w której obowiązuje zakaz realizacji obiektów budowlanych;
 - 2) W ramach przeznaczenia terenu (poza strefą 100 metrów od brzegów jeziora, dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zabudowy zgodnej z definicją zawartą w § 5 ust. 1 pkt 23,
 - b) budynków pomocniczych np. gospodarczych, garażowych,
 - c) urządzeń komunikacyjnych do obsługi ww. obiektów, takich jak dojazdy, miejsca postojowe, itp.
 - d) zieleni urządzonej;
 - 2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) w usługach turystycznych wyklucza się usługi transportowe i wynajem pojazdów samochodowych,
 - b) zabudowa i tereny o funkcji składowej, magazynowej, warsztatowej (usługi uciążliwe) lub produkcyjnej oraz dystrybucji towarów takich, jak gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;
 - c) tymczasowe obiekty handlowo- usługowe.
3. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) lokalizacja zabudowy przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu i § 12 ust.7 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym ustaleniami określonymi w ust. 4;
 - 2) formy zabudowy: budynki mieszkalne wolnostojące; budynki gospodarcze i garażowe należy realizować w formie wolnostojącej lub jako formy wbudowane w budynek mieszkalny lub inny budynek gospodarczy lub garażowy;
 - 3) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 1,2,
 - b) minimalna – 0,01;
 - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%;
 - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50 %;
 - 6) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z §16 ust.3 i 4,
 - 7) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: wyliczone zgodnie z § 16 ust.3 i 4, jednak nie mniej niż 1 mp;
 - 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m²;
 - 9) gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków głównych - nie więcej niż 12,0 m (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe), przy dachach płaskich 10,0 m (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne); dla garaży i budynków gospodarczych - nie więcej niż 6,0 m; dopuszcza się podpiwniczenia;
 - b) rodzaj dachu: dachy dwuspadowe, wielospadowe lub płaskie;
 - c) kąt nachylenia połaci dachowej: 30° – 50°- nie dotyczy dachów płaskich;



4. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych, w związku z położeniem terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego- w tym zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 100 m od linii brzegu jeziora Ełckiego, zgodnie z § 15 ust. 4, oraz dotyczące ochrony zieleni jak w § 9 ust. 9.
5. Na terenie 3.MN/UT obowiązują przepisy prawa wodnego w zakresie zagospodarowania terenu przyległego do jeziora.
6. Obsługa komunikacyjna terenu: 3.MN/UT z drogi lokalnej położonej poza planem, będącej kontynuacją 64.KD-L i z drogi 72.KDW; 4.MN/UT z dróg 64.KD-L i 72.KDW.

§21

1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami terenu **5.ZP** (0,46 ha), obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.
2. **Przeznaczenie terenu:** teren zieleni parkowej.
 - 1) W ramach przeznaczenia terenu, dopuszcza się:
 - a) zagospodarowanie terenu zielenią parkową wysoką i niską oraz zielenią o charakterze rekreacyjnym,
 - b) urządzania skwerów, oczek wodnych,
 - c) lokalizowanie urządzeń sportowych, placów zabaw, ścieżek rowerowych, spacerowych i konnych;
 - 2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa kubaturowa,
 - b) tymczasowe obiekty handlowo- usługowe.
3. **Zasady zagospodarowania terenu:**
 - 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 90%;
4. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych, w związku z położeniem terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego - w tym ustalenia § 9.
5. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi 72.KDW.

§ 22

1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami terenu **6.UT** (7,03 ha), obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.
2. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy usługowej – usługi turystyki.
 - 1) Na terenie ustala się teren dostępu do wód publicznych oznaczony jak na rysunku planu, w którym dopuszcza się realizację obiektów budowlanych oraz infrastruktury technicznej na potrzeby tych terenów zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami § 9, na którym dopuszcza się lokalizowanie: kąpieliska z plażą i przystani oraz budynku mieszczącego sanitariaty, przebieralnię oraz pomieszczenia dla ratowników w ramach obiektu niezbędnego do pełnienia funkcji plaż, kąpielisk i przystani zlokalizowanych w jednym obszarze w ramach tej samej inwestycji; pomostów i pochylni do slipowania łodzi i kajaków.
 - 2) W ramach przeznaczenia terenu, dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) obiektów hotelowych i pensjonatowych z zapleczem gastronomicznym, które można realizować również w oddzielnych budynkach, z zapleczem rekreacyjno – sportowym z dużym udziałem powierzchni zielonych, jeżeli przepisy odrębne nie wprowadzają zakazu ich lokalizacji, wypożyczalni sprzętu wodnego,
 - b) budynków pomocniczych np. gospodarczych,
 - c) urządzeń mających na celu poprawę stanu wód jeziora,
 - d) urządzeń komunikacyjnych do obsługi ww. obiektów, takich jak dojazdy, miejsca postojowe, itp.
 - e) zieleni urządzonej,
 - f) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
 - g) tymczasowych obiektów mobilnych,
 - 3) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa i tereny o funkcji handlowej nie związanej z prowadzoną działalnością, składowej, magazynowej, warsztatowej (usługi uciążliwe) lub produkcyjnej oraz dystrybucji towarów takich, jak gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne, także usługi transportowe i wynajmu pojazdów samochodowych;
- b) tymczasowe obiekty handlowo- usługowe, za wyjątkiem obiektów jak w pkt 1 lit. g.
- 3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi w tym przepisami prawa wodnego i określonymi w § 12 ust.7, § 15 ust. 4 oraz w ust 4 niniejszego paragrafu;
 - 2) zabudowę na terenie należy kształtować w sposób zapewniający możliwość widoku na jezioro z drogi 72.KDW, stosując przerwy w kształtowanej pierzei zabudowy,
 - 3) formy zabudowy: budynki usługowe i gospodarcze wolnostojące; garaże należy realizować jako formy wbudowane w budynek usługowy;
 - 4) linie zabudowy: dopuszcza się lokalizację ogródków gastronomicznych związanych z prowadzoną działalnością usługową w strefie wyznaczonej nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą z drogą; w celu wytworzenia jednolitej pierzei ulicy 72.KDW dopuszcza się lokalizowanie budynków w linii rozgraniczającej drogi nr 72.KDW, należy wówczas zastosować przerwy w ciągłości zabudowy pierzei ulicy w postaci prześwitów gwarantujących widok na jezioro lub stosowania budynków o szerokości elewacji frontowej nie większej niż 30,0;
 - 5) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 1,0,
 - b) minimalna – 0,01;
 - 6) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25%;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40 %;
 - 8) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z §16 ust.3 i 4,
 - 9) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: wyliczone zgodnie z § 16 ust.3 i 4, jednak nie mniej niż 1 mp;
 - 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000 m²;
 - 11) gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków głównych - nie więcej niż 12,0 m (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe);
 - dla budynków pozostałych - nie więcej niż 6,0 m;
 - dopuszcza się podpiwniczenia;
 - b) rodzaj dachu: dachy dwuspadowe, wielospadowe, płaskie;
 - c) kąt nachylenia połaci dachowej: 30° – 45° – nie dotyczy dachów płaskich;
 4. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych, w związku z położeniem terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego - w tym ustalenia § 9 i § 15 ust.4, oraz dotyczące ochrony zieleni jak w § 9 ust. 9.
 5. Obowiązują przepisy prawa wodnego w zakresie zagospodarowania terenu przyległego do jeziora.
 6. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi 72.KDW.

§ 23

1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu 7.MN/UT (1,51 ha), 8.MN/UT (0,12 ha), 9.MN/UT (0,78 ha), obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.
2. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami turystycznymi.
 - 1) W ramach przeznaczenia terenu, dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zabudowy zgodnej z definicją zawartą w § 5, ust. 1 pkt 23;
 - b) budynków pomocniczych np. gospodarczych, garażowych,

- c) urządzeń komunikacyjnych do obsługi ww. obiektów, takich jak dojazdy, miejsca postojowe, itp.
- d) zieleni urządzonej;
- 2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) w usługach turystycznych wyklucza się usługi transportowe i wynajem pojazdów samochodowych,
 - b) zabudowa i tereny o funkcji składowej, magazynowej, warsztatowej (usługi uciążliwe) lub produkcyjnej oraz dystrybucji towarów takich, jak gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;
 - c) tymczasowe obiekty handlowo- usługowe.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja zabudowy przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu i § 12 ust.7 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) formy zabudowy: budynki mieszkalne wolnostojące; budynki gospodarcze i garażowe należy realizować w formie wolnostojącej lub jako formy wbudowane w budynek mieszkalny lub inny budynek gospodarczy lub garażowy;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 1,2,
 - b) minimalna – 0,01;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50 %;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z §16 ust. 3 i 4,
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: wyliczone zgodnie z § 16 ust.3 i 4, jednak nie mniej niż 1 mp,
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m²;
- 9) gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków głównych - nie więcej niż 12,0 m (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe), przy dachach płaskich 10,0 m (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne);
 - dla garaży i budynków gospodarczych - nie więcej niż 6,0 m;
 - dopuszcza się podpiwniczenia;
 - b) rodzaj dachu: dachy dwuspadowe, wielospadowe lub płaskie;
 - c) kąt nachylenia połaci dachowej: 30° – 50° – nie dotyczy dachów płaskich;
4. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych, w związku z położeniem terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego - w tym ustalenia § 9 i § 15 ust. 4 (teren 8.MN/UT).
5. Obsługa komunikacyjna terenu: 7.MN/UT z drogi 64.KD-L, 66.KD-D i 71.KD-D; 8.MN/UT z drogi 66.KD-D; 9.MN/UT z drogi 66.KD-D i 71.KD-D.

§ 24

1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami terenu **10.UP** (2,43 ha), obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.
2. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy usługowej – usługi publiczne, teren inwestycji celu publicznego.
 - 1) Teren przeznaczony na cele publiczne, usługi publiczne z zakresu: administracji lokalnej, ochrony zdrowia, pomocy społecznej, oświaty publicznej, wspierania rodziny, edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej, promocji gminy, integracji społecznej;
 - 2) W ramach przeznaczenia terenu, dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) budynków i infrastruktury społecznej realizujących cele publiczne - zgodnych z przeznaczeniem wymienionym w pkt 1,
 - b) urządzeń sportowych i placów zabaw, ścieżek rowerowych, spacerowych i konnych,

- c) dojazdów, miejsc postojowych, zieleni urządzonej;
- 2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa i tereny o funkcji składowej, magazynowej, warsztatowej (usługi uciążliwe) lub produkcyjnej oraz dystrybucji towarów takich, jak gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne,
 - b) tymczasowe obiekty handlowo- usługowe.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja zabudowy przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić istniejące zadrzewienia; zabudowę należy lokalizować przy zachowaniu odległości od istniejących drzew zapewniającej bezpieczeństwo ludzi i mienia;
- 3) formy zabudowy: budynki wolnostojące; budynki gospodarcze i garażowe realizować w formie wolnostojącej lub jako formy wbudowane w budynek usługowy lub inny budynek gospodarczy lub garażowy;
- 4) linie zabudowy: jak na rysunku planu oraz zgodnie z § 12 ust. 7;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 0,75,
 - b) minimalna – 0,01;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25%;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40 %;
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 16 ust.3 i 4,
- 9) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: wyliczone zgodnie z § 16 ust.3 i 4, jednak nie mniej niż 1 mp;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000 m²;
- 11) gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków głównych - nie więcej niż 10,0 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe);
 - dla garaży i budynków gospodarczych - nie więcej niż 6,0 m;
 - dopuszcza się podpiwniczenia;
 - b) rodzaj dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, płaskie pokryte zielenią;
 - c) kąt nachylenia połaci dachowej: 30° – 50° – nie dotyczy dachów płaskich;
- 4. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych, w związku z położeniem terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego - w tym ustalenia § 9 i § 15 ust. 4 (przeznaczenie i dopuszczalne zagospodarowanie terenu), oraz dotyczące ochrony zieleni jak w § 9 ust. 9, oraz z przepisów sanitarnych w tym ustalenia § 15 ust 6.
- 5. Na terenie przewiduje się lokalizację kanału deszczowego, zgodnie z §16 ust. 5.
- 6. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi 66.KD-D, 71.KD-D.

§ 25

- 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **11.MN** (3,54 ha), **12.MN** (1,42 ha), **13.MN** (2,03 ha), **14.MN** (3,41 ha), **15.MN** (1,83 ha), **16.MN** (1,66ha), **17.MN** (3,6 ha), **18.MN** (2,75 ha), **19.MN** (2,87 ha), **20.MN** (1,84 ha), **21.MN** (6,15 ha), obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.
- 2. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
 - 1) W ramach przeznaczenia terenu, dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zabudowy zgodnej z definicją zawartą w § 5 ust 1 pkt 21,
 - b) na terenie 11.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 17.MN, dla działek zlokalizowanych przy drodze 64.KD-L dopuszcza się lokalizację budynków usługowych jako dobudowane formy lub budynki

wolnostojące,

- c) budynków pomocniczych np. gospodarczych, garażowych,
- d) urządzeń komunikacyjnych do obsługi ww. obiektów, takich jak dojazdy, miejsca postojowe, itp.
- e) zieleni urządzonej;

2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa i tereny o funkcji składowej, magazynowej, warsztatowej (usługi uciążliwe) lub produkcyjnej oraz dystrybucji towarów takich, jak gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;
- b) tymczasowe obiekty handlowo- usługowe.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja zabudowy przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenie 17.MN dla działek zlokalizowanych przy drodze 64.KD-L dopuszcza się usytuowanie części usługowej o branży handlowo – usługowej w linii rozgraniczającej drogi;
- 3) formy zabudowy: budynki mieszkalne wolnostojące; budynki gospodarcze i garażowe należy realizować w formie wolnostojącej lub jako formy wbudowane w budynek mieszkalny lub inny budynek gospodarczy lub garażowy;
- 4) linie zabudowy: jak na rysunku planu oraz zgodnie z § 12 ust. 7;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – dla działek mieszkalnych - 0,9; dla działek mieszkalno – usługowych 1,2; na działce położonej w południowo – zachodnim narożniku terenu 17.MN, przy skrzyżowaniu ul. Olsztyńskiej do 1,6,
 - b) minimalna – 0,01;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy: dla działek mieszkalnych 30%, dla działek mieszkalno – usługowych 40%;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: dla działek mieszkalnych 50%, dla działek mieszkalno – usługowych 30%;
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 16 ust.3 i 4,
- 9) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: wyliczone zgodnie z § 16 ust.3 i 4, jednak nie mniej niż 1 mp;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 900 m² ;
- 11) gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkaniowych - nie więcej niż 10,0 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe), na działce położonej w południowo – zachodnim narożniku terenu 17.MN, przy skrzyżowaniu ul. Olsztyńskiej dopuszcza się lokalizację budynku o wysokości do 13,0 m (3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe), dla budynków usługowych, bądź części wysuniętej przed lico budynku mieszkalnego - 4,0m ; dla garaży i budynków gospodarczych - nie więcej niż 6,0 m; dopuszcza się podpiwniczenia;
 - b) rodzaj dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe;
 - c) kąt nachylenia połaci dachowej: 30° – 45°, ustala się możliwość odstępstwa dla części usługowej budynku podyktowanego walorami architektonicznymi całego obiektu budowlanego;
- 4. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych, w związku z położeniem terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Etckiego - w tym ustalenia § 9.
- 5. Na terenie 21.MN obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów sanitarnych w tym ustalenia § 15 ust. 6.
- 6. Obsługa komunikacyjna dla terenu: 11.MN z drogi 71.KD-D, 73.KDW, 74.KDW i 75.KDW; 12.MN z drogi 74.KDW; 13.MN z drogi 73.KDW i 74.KDW; 14.MN z drogi 64. KD-L, 71.KD-D, 73.KDW; 15.MN z drogi 71.KD-D i 87.KDW; 16.MN z drogi 67.KD-D, 69.KD-D i 86.KDW; 17.MN z drogi

df

64.KD-L, 70.KD-D i 84.KDW; 18.MN z drogi 69.KD-D, 70.KD-D i 85.KDW; 19.MN z drogi 67.KD-D, 68.KD-D i 69.KD-D; 20.MN z drogi 67.KD-D i 68.KD-D; 21.MN z drogi 66.KD-D, 67.KD-D, 76.KDW, 83.KDW, dla działki 102 i 103 dopuszcza się dojazd na zasadzie służebności przejazdu poprzez działkę 142/35 z drogi 67.KD-D lub z drogi 77.KDW.

§ 26

1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **22.US/ZI** (3,52 ha) oraz **23.US/ZI** (0,16 ha), obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.
2. **Przeznaczenie terenu:** teren sportu i rekreacji i zieleni innej.
 - 1) Tereny stanowią zielony korytarz ekologiczny łączący wody jeziora z terenami lasu;
 - 2) W ramach przeznaczenia terenu 22.US/ZI, dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) urządzeń sportowo – rekreacyjnych, nie stanowiących kubatury,
 - b) naturalnego zbiornika retencyjnego ewaporacyjnego,
 - c) dojazdów,
 - d) zieleni nieurządzonej – naturalna sukcesja roślinności miejscowo występującej, wszelkie nasadzenia muszą zapewniać kierunek naturalny;
 - 3) w ramach przeznaczenia terenu 23.US/ZI obowiązują ustalenia § 15 ust. 4, oraz dotyczące ochrony zieleni jak w § 9 ust. 9, w związku z czym na terenie obowiązuje zakaz realizacji obiektów budowlanych, a wszelka działalność rekreacyjna musi uwzględniać ochronę zieleni nadbrzeżnej, dopuszcza się wyznaczenie miejsca służącego wypoczynkowi na trawie;
 - 3) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa i miejsca parkingowe,
 - b) tereny o funkcji składowej, magazynowej, warsztatowej (usługi uciążliwe) lub produkcyjnej oraz dystrybucji towarów takich, jak gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;
 - c) tymczasowe obiekty handlowo- usługowe.
3. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80 %.
4. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych, w związku z położeniem terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego - w tym ustalenia § 9.
5. Na terenie 23.US/ZI przewiduje się lokalizację kanału deszczowego oraz separatorów ścieków opadowych oraz wylot wód deszczowych do jeziora, zgodnie z §16 ust. 5.
6. Obsługa komunikacyjna terenu 22.US/ZI z drogi 71.KD-D, terenu 23.US/ZI z drogi 66.KD-D.

§ 27

1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **24.US** (0,72 ha), **25.US** (0,46 ha) oraz **26.US** (0,72 ha), obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.
2. **Przeznaczenie terenu:** teren usług sportu i rekreacji – tereny inwestycji celu publicznego.
 - 1) Tereny 25.US i 26.US w całości, teren 24.US w części oznaczonej na rysunku planu, położone w strefie 100 m od brzegów jeziora ograniczenia zainwestowania, w których ustala się odstępstwa od zakazów jak brzmia poniżej;
 - 2) Na terenie 24.US w strefie 100 m od brzegów jeziora ograniczenia zainwestowania ustala się zakaz lokalizowania obiektów budowlanych za wyjątkiem publicznego ciągu pieszego. Poza strefą dopuszcza się usługi publiczne z zakresu: usług kultury i kultury fizycznej, promocji gminy, integracji społecznej, w ramach którego dopuszcza się lokalizowanie ogólnodostępnych urządzeń sportowych i placów zabaw, publicznych ciągów pieszych, zieleni;
 - 3) Na terenach 25.US i 26.US dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej, w tym urządzeń mających na celu poprawę stanu wód jeziora;
 - 4) Na terenie 25.US dopuszcza się odbudowę obiektu budowlanego w granicach istniejącej ruiny, odbudowany budynek może pełnić funkcje publiczne z zakresu działalności administracyjnej,

ochrony zdrowia, opieki społecznej, przedszkoli, placówki opiekuńczo – wychowawczej oraz kulturalnej;

- 5) Ustala się teren 26.US jako teren dostępu do wód publicznych, na których dopuszcza się realizację obiektów budowlanych oraz infrastruktury technicznej na potrzeby tych terenów zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami § 9, na którym dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) kąpieliska gminnego z plażą, ogólnodostępnego pomostu i przystani, pochylni do slipowania łodzi i kajaków, oraz budynku mieszczącego sanitariaty, przebieralnię oraz pomieszczenia dla ratowników i administracji przystani w ramach obiektu niezbędnego do pełnienia funkcji plaż, kąpielisk i przystani.
 - b) na terenie znajduje się separator zanieczyszczeń z kanalizacji deszczowej oraz miejsce wylotu do jeziora kanalizacji deszczowej,
 - c) urządzeń komunikacyjnych do obsługi ww. obiektów, takich jak dojazdy, miejsca postojowe,
 - d) zieleni urządzonej;
- 6) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa i tereny o funkcji składowej, magazynowej, warsztatowej (usługi uciążliwe) lub produkcyjnej oraz dystrybucji towarów takich, jak gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja zabudowy przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) formy zabudowy: na terenach 25.US dopuszcza się odbudowę budynku o formie wolnostojącej; 26.US dopuszcza się zlokalizowanie jednego budynku wolnostojącego łączącego funkcję: sanitariatów, przebieralni oraz pomieszczeń dla ratowników i administracji przystani w ramach obiektu niezbędnego do pełnienia funkcji plaż, kąpielisk i przystani;
- 3) linie zabudowy: jak na rysunku planu oraz zgodnie z § 12 ust. 7;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) dla terenów 24.US i 26.US:
 - maksymalna – 0,05,
 - minimalna – 0,0;
 - b) dla terenu 25.US:
 - maksymalna – 0,06,
 - minimalna – 0,0;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: dla terenów 24.US i 26.US - 5%; dla terenu 25.US – 6%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80 %;
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania: nie ustala się, zlokalizowane poza terenem,
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: wyliczone zgodnie z § 16 ust.3 i 4, jednak nie mniej niż 1 mp;
- 9) gabaryty obiektu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - nie więcej niż 6,0 m (maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna),
 - b) rodzaj dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowej: 30° – 45°.
4. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych, w związku z położeniem terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego - w tym ustalenia § 9 i § 15 ust. 4 (przeznaczenie i dopuszczalne zagospodarowanie terenu), oraz dotyczące ochrony zieleni jak w § 9 ust. 9.
5. Na terenach 25.US i 24.US przewiduje się lokalizację kanału deszczowego, dodatkowo na terenie 25.US separatory ścieków opadowych oraz wylot wód deszczowych do jeziora, zgodnie z §16 ust. 5.
6. Obowiązują przepisy prawa wodnego w zakresie zagospodarowania terenu przyległego do jeziora.

7. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi 66.KD-D, dodatkowo teren 24.US z drogi 71.KD-D.

§ 28

1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **27.US/ZI** (0,1 ha), **28.US/ZI** (0,64 ha), **29.US/ZI** (0,71 ha), **30.US/ZI** (0,97 ha), obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.
2. **Przeznaczenie terenu:** teren sportu i rekreacji i zieleni innej – teren inwestycji celu publicznego.
 - 1) W ramach przeznaczenia terenu, dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) urządzeń infrastruktury technicznej, w tym urządzeń mających na celu poprawę stanu wód jeziora.
 - b) urządzeń sportowo – rekreacyjnych, ścieżek rowerowych, spacerowych i konnych,
 - c) urządzeń komunikacyjnych do obsługi ww. obiektów, takich jak dojazdy, miejsca postojowe, itp.
 - d) zieleni;
 - f) na terenie 30.US/ZI istniejącą zabudowę uznaje się za zgodną z planem, dopuszcza się jej remonty i odbudowę o parametrach istniejącej;
 - 3) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu: zabudowa kubaturowa nie związana z urządzeniami jak w pkt 1 lit a niniejszego paragrafu.
3. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) lokalizacja urządzeń sportowo – rekreacyjnych w granicach nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 6 i przepisami odrębnymi;
 - 2) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić istniejące zadrzewienia i zespoły zieleni lokalizując urządzenia sportowo – rekreacyjne w znacznej odległości od nich;
 - 3) linie zabudowy: jak na rysunku planu;
 - 4) intensywność zabudowy: nie dotyczy;
 - 6) maksymalna powierzchnia zabudowy: 5%;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 95 %;
 - 8) realizacja miejsc postojowych na terenach, poza strefą związaną z ograniczeniami w zagospodarowaniu terenu w związku z Obszarem Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego, do których inwestor będzie posiadał tytuł prawny.
 - 9) gabaryty obiektów: nie dotyczy.
4. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych, w związku z położeniem terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego - w tym ustalenia § 9 i § 15 ust. 4 (przeznaczenie i dopuszczalne zagospodarowanie terenu), oraz dotyczące ochrony zieleni jak w § 9 ust. 9.
5. Na terenach 29.US/ZI i 30.US/ZI obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów sanitarnych w tym ustalenia § 15 ust. 6.
6. Obowiązują przepisy prawa wodnego w zakresie zagospodarowania terenu przyległego do jeziora.
7. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi 66.KD-D.

§ 29

1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami **31.ZD** (0,21 ha), **32.ZD** (0,11 ha), **33.ZD** (0,59 ha), **34.ZD** (0,52 ha), **35.ZD** (0,31 ha), **36.ZD** (0,73 ha), **37.ZD** (0,46 ha), **38.ZD** (0,19 ha), **39.ZD** (0,25 ha), obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.
2. **Przeznaczenie terenu:** teren ogrodów działkowych.
 - 1) W ramach przeznaczenia terenu, dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) budynków gospodarczych w postaci altan – należy uwzględnić ustalenia ust. 4 niniejszego paragrafu;
 - b) urządzeń komunikacyjnych do obsługi ww. obiektów, miejsca postojowe, itp.
 - c) zieleni urządzonej, upraw ogrodowych,
 - 2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynków ogólnodostępnych,

- b) pozostałe,
- c) tymczasowe obiekty handlowo- usługowe.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy z działką sąsiednią;
- 2) formy zabudowy: budynki wolnostojące, bliźniacze, szeregowe;
- 3) linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi i § 12 ust.7;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – nie ustala się,
 - b) minimalna – nie ustala się;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: jednej altany lub budynku gospodarczego – maksymalnie 35 m² dla jednego ogródka działkowego; altana może posiadać zadaszony taras otwarty o powierzchni do 12 m², której nie wlicza się do powierzchni zabudowy altany;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 70 %;
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 mp na 5 ogródków działkowych, realizowanych na terenie 77.KDW;
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 mp liczone na każde 10 miejsc postojowych;
- 9) gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: dla altan i budynków gospodarczych: nie więcej niż 5,0 m do kalenicy (dach dwuspadowy) lub 4,0 m do gzymsu (dach płaski) od poziomu gruntu; maksymalnie 1 kondygnacja;
 - b) rodzaj dachu: dachy dwuspadowe;
 - c) kąt nachylenia połaci dachowej: 30° – 50°, lub dach płaski;
- 4. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych, w związku z położeniem terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego - w tym ustalenia § 9.
- 5. Na terenie 39.ZD, 38.ZD, 36.ZD, 37.ZD, 35.ZD, 34.ZD i 33.ZD obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów sanitarnych w tym ustalenia § 15 ust. 6.
- 6. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi 66.KD-D, 77.KDW, 78.KDW.

§ 30

- 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami **40.MN** (0,38 ha), obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.
- 2. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
 - 1) W ramach przeznaczenia terenu, dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zabudowy zgodnej z definicją zawartą w § 5 ust 1 pkt 21,
 - b) budynków pomocniczych np. gospodarczych,
 - c) urządzeń komunikacyjnych do obsługi ww. obiektów, takich jak dojazdy, miejsca postojowe, itp.
 - d) zieleni urządzonej.
 - 2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa i tereny o funkcji składowej, magazynowej, warsztatowej (usługi uciążliwe) lub produkcyjnej oraz dystrybucji towarów takich, jak gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne,
 - b) tymczasowe obiekty handlowo- usługowe.
- 3. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) lokalizacja zabudowy przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) formy zabudowy: budynki mieszkalne szeregowe, dopuszcza się wolnostojące realizowane pod warunkiem zapewnienia wymaganych przepisami budowlanymi odległości od granic działki i planowanej oraz istniejącej zabudowy szeregowej; budynki gospodarcze i garażowe należy

- realizować w formie wolnostojącej lub jako formy wbudowane w budynek mieszkalny lub inny budynek gospodarczy lub garażowy;
- 3) linie zabudowy: jak na rysunku planu oraz zgodnie z § 12 ust. 7;
 - 4) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 1,2,
 - b) minimalna – 0,1;
 - 7) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%; budynek garażowy maksymalnie 50,0 m²;
 - 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
 - 9) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z §16 ust.3 i 4;
 - 10) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: wyliczone zgodnie z § 16 ust.3 i 4, jednak nie mniej niż 1 mp;
 - 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 800 m²;
 - 12) gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla zabudowy szeregowej: budynki mieszkalne 11,0 m (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe), budynki gospodarcze i garażowe - nie więcej niż 6,0 m; dopuszcza się podpiwniczenia,
 - dla zabudowy wolnostojącej: nie więcej niż 11,0 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe), dla zabudowy gospodarczej i garażowej - nie więcej niż 6,0 m; dopuszcza się podpiwniczenia,
 - b) rodzaj dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne nachylenie połaci, bądź dach mansardowy (dla którego dopuszcza się 60° kąt nachylenia dolnej części połaci dachowej),
 - c) kąt nachylenia połaci dachowej: dachy dwuspadowe i wielospadowe 30° – 45°, dachy mansardowe 15° - 60°.
4. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych, w związku z położeniem terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego - w tym ustalenia § 9.
5. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów sanitarnych w tym ustalenia § 15 ust. 6.
6. W zabudowie szeregowej obowiązuje jednolity styl architektury budynków dla całego szeregu, jednakowy kąt nachylenia połaci dachowych, jednakowa barwa dachów oraz jednakowy materiał pokrycia dachów.
7. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi 67.KD-D.

§31

1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami 41.MN (0,12 ha), obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.
 2. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
 - 1) W ramach przeznaczenia terenu, dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zabudowy zgodnej z definicją zawartą w § 5 ust 1 pkt 21,
 - b) budynków pomocniczych np. gospodarczych,
 - c) urządzeń komunikacyjnych do obsługi ww. obiektów, takich jak dojazdy, miejsca postojowe, itp.,
 - d) zieleni urządzonej,
 - 2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa i tereny o funkcji składowej, magazynowej, warsztatowej (usługi uciążliwe) lub produkcyjnej oraz dystrybucji towarów takich, jak gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne,
 - b) tymczasowe obiekty handlowo- usługowe.
3. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) lokalizacja zabudowy przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) formy zabudowy: budynki mieszkalne szeregowe, wolnostojące;
 - 3) linie zabudowy: jak na rysunku planu oraz zgodnie z § 12 ust. 7;
 - 4) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 1,2,
 - b) minimalna – 0,1;
 - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%;
 - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
 - 7) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 16 ust.3 i 4,
 - 8) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: wyliczone zgodnie z § 16 ust.3 i 4, jednak nie mniej niż 1 mp;
 - 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 200 m²;
 - 10) gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla zabudowy szeregowej: budynki mieszkalne 11,0 m (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe), budynki gospodarcze i garażowe - nie więcej niż 6,0 m; dopuszcza się podpiwniczenia,
 - dla zabudowy wolnostojącej: budynki mieszkalne 11,0 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe), budynki gospodarcze i garażowe - nie więcej niż 6,0 m; dopuszcza się podpiwniczenia,
 - b) rodzaj dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne nachylenie połaci, bądź dach mansardowy (dla którego dopuszcza się 60° kąt nachylenia dolnej części połaci dachowej),
 - c) kąt nachylenia połaci dachowej: dachy dwuspadowe i wielospadowe 30° – 45°, dachy mansardowe 15°- 60°.
4. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych, w związku z położeniem terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego - w tym ustalenia § 9.
 5. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów sanitarnych w tym ustalenia § 15 ust. 6.
 6. Na terenie plan wyznacza pas technologiczny sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w obszarze którego przebiega kanał deszczowy i sieć wodociągowa, zgodnie z § 16 ust. 5.
 7. W zabudowie szeregowej obowiązuje jednolity styl architektury budynków dla całego szeregu, jednakowy kąt nachylenia połaci dachowych, jednakowa barwa dachów oraz jednakowy materiał pokrycia dachów.
 8. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi 78.KDW.

§ 32

1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami 42.MN/U (0,21 ha), obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.
2. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.
 - 1) W ramach przeznaczenia terenu, dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zabudowy zgodnej z definicją zawartą w § 5 ust 1 pkt 22,
 - b) budynków usługowych w zabudowie szeregowej lub jako budynki wolnostojące,
 - c) budynków pomocniczych np. gospodarczych, garażowych,
 - d) urządzeń komunikacyjnych do obsługi ww. obiektów, takich jak dojazdy, miejsca postojowe, itp.
 - e) zieleni urządzonej;
 - 2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa i tereny o funkcji składowej, magazynowej, warsztatowej (usługi uciążliwe) lub produkcyjnej oraz dystrybucji towarów takich, jak gaz, paliwa płynne i inne materiały

niebezpieczne,

b) tymczasowe obiekty handlowo- usługowe.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja zabudowy przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) formy zabudowy: zabudowa szeregowa lub wolnostojąca;
 - 3) linie zabudowy: jak na rysunku planu oraz zgodnie z § 12 ust. 7;
 - 4) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 1,2,
 - b) minimalna – 0,1;
 - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%;
 - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
 - 7) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z §16 ust. 3 i 4,
 - 8) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: wyliczone zgodnie z § 16 ust. 3 i 4, jednak nie mniej niż 1 mp;
 - 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 350 m² ;
 - 10) gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla zabudowy szeregowej: budynki mieszkalne 11,0 m (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe), budynki gospodarcze i garażowe - nie więcej niż 6,0 m; dopuszcza się podpiwniczenia,
 - dla zabudowy wolnostojącej: nie więcej niż 11,0 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe), dla zabudowy gospodarczej i garażowej - nie więcej niż 6,0 m; dopuszcza się podpiwniczenia,
 - b) rodzaj dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne nachylenie połaci, bądź dach mansardowy (dla którego dopuszcza się 60° kąt nachylenia dolnej części połaci dachowej),
 - c) kąt nachylenia połaci dachowej: dachy dwuspadowe i wielospadowe 30° – 45°, dachy mansardowe 15°- 60°.
4. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych, w związku z położeniem terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego - w tym ustalenia § 9.
5. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów sanitarnych w tym ustalenia § 15 ust. 6.
6. Na terenie plan wyznacza pas technologiczny sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w obszarze którego przebiega kanał deszczowy, zgodnie z §16 ust. 5.
7. W zabudowie szeregowej obowiązuje jednolity styl architektury budynków dla całego szeregu, jednakowy kąt nachylenia połaci dachowych, jednakowa barwa dachów oraz jednakowy materiał pokrycia dachów.
8. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi 78.KDW.

§ 33

1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **43.US/ZI** (0,11 ha), obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.
2. **Przeznaczenie terenu:** teren sportu i rekreacji i zieleni innej.
 - 1) W ramach przeznaczenia terenu, dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) budynków związanych z usługami sportu np. wypożyczalnia rowerów,
 - b) urządzeń sportowo – rekreacyjnych, ścieżek rowerowych, spacerowych,
 - c) budynków pomocniczych,
 - d) urządzeń komunikacyjnych do obsługi ww. obiektów, takich jak dojazdy, miejsca postojowe, itp.
 - e) zieleni urządzonej,

- f) tymczasowych obiektów mobilnych;
- 2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa i tereny o funkcji składowej, magazynowej, warsztatowej (usługi uciążliwe) lub produkcyjnej oraz dystrybucji towarów takich, jak gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne oraz innych funkcji w związku z ust. 5 niniejszego paragrafu,
 - b) tymczasowe obiekty handlowo- usługowe, za wyjątkiem jak w pkt 1 lit. f.
- 3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) lokalizacja zabudowy przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 6 i przepisami odrębnymi, dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio przy południowej granicy terenu;
 - 2) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić istniejące zadrzewienia i zespoły zieleni; zabudowę należy lokalizować przy zachowaniu odległości od istniejących drzew zapewniającej bezpieczeństwo ludzi i mienia;
 - 3) formy zabudowy: budynki wolnostojące;
 - 4) linie zabudowy: jak na rysunku planu – dopuszcza się realizację budynków w linii rozgraniczającej ulicy (w przypadku, gdy warunki przyrodnicze działki utrudniają lokalizację budynku zgodnie z liniami zabudowy wskazanymi na rysunku planu) oraz przy granicy działki i/lub 1,5 m od granicy sąsiedniej działki oraz zgodnie z § 12 ust. 7;
 - 5) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 0,3,
 - b) minimalna – 0,0;
 - 10) maksymalna powierzchnia zabudowy: 10%;
 - 11) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60 %;
 - 12) minimalna liczba miejsc do parkowania: 3 mp;
 - 13) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: wyliczone zgodnie z § 16 ust.3 i 4, jednak nie mniej niż 1 mp;
 - 14) gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: - nie więcej niż 9,0 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się podpiwniczenia,
 - b) rodzaj dachu: dachy dwuspadowe, wielospadowe lub płaskie,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowej: 30° – 45° – nie dotyczy dachów płaskich.
- 4. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych, w związku z położeniem terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego - w tym ustalenia § 9.
- 5. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów sanitarnych w tym ustalenia § 15 ust. 6.
- 6. Obowiązują przepisy prawa wodnego w zakresie zagospodarowania terenu przyległego do jeziora.
- 7. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi 66.KD-D i 78.KDW.

§ 34

- 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami 44.IT/K (0,35 ha) obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.
- 2. **Przeznaczenie terenu:** infrastruktury technicznej i komunikacji.
 - 1) W ramach przeznaczenia terenu, dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) budynków pomocniczych np. gospodarczych, garaży,
 - b) urzędzeń komunikacyjnych do obsługi ww. obiektów, takich jak dojazdy, miejsca postojowe, itp.
 - c) zieleni urządzonej,
 - 2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa i tereny o funkcji składowej, magazynowej, warsztatowej (usługi uciążliwe) lub produkcyjnej oraz dystrybucji towarów takich, jak gaz, paliwa płynne i inne materiały

niebezpieczne,

b) tymczasowe obiekty handlowo- usługowe.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja zabudowy przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) formy zabudowy: budynki garażowe w skupionej formie (układ szeregowy);
 - 3) linie zabudowy: jak na rysunku planu oraz zgodnie z § 12 ust. 7;
 - 4) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – dla całego terenu 0,3; dla działki pod garażem 1,0,
 - b) minimalna – 0,01;
 - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%;
 - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 5 %;
 - 7) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 16 ust.3 i 4;
 - 8) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: wyliczone zgodnie z § 16 ust.3 i 4, jednak nie mniej niż 1 mp;
 - 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m²; ustala się możliwość wydzielenia działek pod garażami odpowiadającymi wielkością powierzchni zabudowy budynków garażowych;
 - 10) gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: dla garaży i budynków gospodarczych - nie więcej niż 6,0 m jedna kondygnacja,
 - b) rodzaj dachu: dachy dwuspadowe lub płaskie,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowej: 30° – 50° – dla dachów płaskich nie obowiązuje.
4. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych, w związku z położeniem terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego - w tym ustalenia § 9.
5. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów sanitarnych w tym ustalenia § 15 ust. 6.
6. Na terenie plan wyznacza pas technologiczny sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w obszarze którego przebiega kanał deszczowy, zgodnie z §16 ust. 5.
7. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi 67.KD-D.

§ 35

1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **45.MN/U** (0,67 ha), **46.MN/U** (0,36 ha), **47.MN/U** (0,48 ha), **48.MN/U** (0,56 ha), **49.MN/U** (0,37 ha), **50.MN/U** (0,48 ha), **51.MN/U** (0,23 ha) obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.
2. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.
 - 1) W ramach przeznaczenia terenu, dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zabudowy zgodnej definicją zawartą w § 5 ust 1 pkt 22,
 - b) budynków pomocniczych np. gospodarczych,
 - c) urządzeń komunikacyjnych do obsługi ww. obiektów, takich jak dojazdy, miejsca postojowe, itp.,
 - d) zieleni urządzonej;
 - 2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa i tereny o funkcji składowej, magazynowej, warsztatowej (usługi uciążliwe) lub produkcyjnej oraz dystrybucji towarów takich, jak gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne,
 - b) tymczasowe obiekty handlowo- usługowe.
3. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) lokalizacja zabudowy przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) na terenach 46.MN/U, 47.MN/U, 48.MN/U, 49.MN/U, 50.MN/U 51.MN/U dla działek zlokalizowanych przy drodze 64.KD-L dopuszcza się usytuowanie części usługowej o branży handlowo – usługowej w linii rozgraniczającej drogi;
- 3) formy zabudowy: budynki mieszkalne wolnostojące i usługowe jako dobudowane formy lub wolnostojące; budynki gospodarcze i garażowe należy realizować w formie wolnostojącej lub jako formy wbudowane w budynek mieszkalny lub inny budynek gospodarczy lub garażowy;
- 4) linie zabudowy: jak na rysunku planu oraz zgodnie z § 12 ust. 7;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 1,2,
 - b) minimalna – 0,01;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy: dla działek mieszkalnych 30%, dla działek mieszkalno – usługowych 40%;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: dla działek mieszkalnych 50%, dla działek mieszkalno – usługowych 30%;
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 16 ust.3 i 4,
- 9) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: wyliczone zgodnie z § 16 ust.3 i 4, jednak nie mniej niż 1 mp;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 900 m²;
- 11) gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkaniowych - nie więcej niż 10,0 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe), dla budynków usługowych bądź części wysuniętej przed lico budynku mieszkalnego 4,0m; dla garaży i budynków gospodarczych - nie więcej niż 6,0 m; dopuszcza się podpiwniczenia,
 - b) rodzaj dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowej: 30° – 45°, ustala się możliwość odstępstwa dla części usługowej budynku podyktowanego walorami architektonicznymi całego obiektu budowlanego;
4. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych, w związku z położeniem terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego - w tym ustalenia § 9.
5. Na terenie 45.MN/U i 46.MN/U obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów sanitarnych w tym ustalenia § 15 ust. 6.
6. Na terenie 46.MN/U plan wyznacza pas technologiczny sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w obszarze którego przebiega kanał deszczowy, zgodnie z §16 ust. 5.
7. Obsługa komunikacyjna: 45.MN/U z drogi 64.KD-L, 78.KDW; 46.MN/U z drogi 64.KD-L, 67.KD-D i 78.KDW; 47.MN/U z drogi 64.KD-L, 67.KD-D i 68KD-D; 48.MN/U z drogi 64.KD-L, 68.KD-D i 69.KD-D; 49.MN/U z drogi 64.KD-L, 69.KD-D i 70.KD-D; 50.MN/U z drogi 64.KD-L, 70.KD-D i 84.KDW; 51.MN/U 64.KD-L i 84.KDW.

§ 36

1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami terenu 52.ZCz (0,39 ha) obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.
2. **Przeznaczenie terenu:** teren zieleni – cmentarz nieczynny.
3. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) zakaz lokalizacji budynków;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 90%;
 - 3) minimalna liczba miejsc do parkowania: zakaz parkowania;
 - 4) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: miejsca do parkowania wzdłuż drogi 79.KDW.
4. Obowiązują przepisy sanitarne dotyczące cmentarzy, zgodnie z którymi ustala się:

- 1) zakaz przechowywania artykułów żywności, lokalizacji studni, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.
5. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych, w związku z położeniem terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego - w tym ustalenia § 9.
6. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**
 - 1) cmentarz ewangelicki ujęty w gminnej ewidencji zabytków, dla którego ustala się:
 - a) zachowane elementy struktury cmentarza oraz zachowany starodrzew podlegają ochronie,
 - b) teren oraz zachowane elementy struktury cmentarza należy poddać rewaloryzacji,
 - c) należy podjąć działania prowadzące do uczytelnienia układu cmentarza,
 - d) nieczynny cmentarz należy oznakować w terenie.
7. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi 66.KD-D i 79.KDW.

§ 37

1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami terenu **53.MW** (0,78 ha) obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.
2. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
 - 1) istniejące zagospodarowanie terenu uznaje się za zgodne z planem;
 - 2) realizacja nowej zabudowy, odbudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejącej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) istniejącą, w chwili sporządzania planu, zabudowę adaptuje się oraz dopuszcza się jej przebudowę i rozbudowę przy zachowaniu warunków określonych w planie;
 - 4) w ramach przeznaczenia terenu, dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zabudowy zgodnej z definicją zawartą w § 5 ust 1 pkt 24,
 - b) urządzeń komunikacyjnych do obsługi ww. obiektów, takich jak dojazdy, miejsca postojowe, itp.,
 - c) zieleni urządzonej i obiektów sportowych;
 - 2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa usługowa (stanowiącej oddzielne budynki) i tereny o funkcji usługowej, składowej, magazynowej, warsztatowej (usługi uciążliwe) lub produkcyjnej oraz dystrybucji towarów takich, jak gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne,
 - b) tymczasowe obiekty handlowo- usługowe.
3. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) lokalizacja zabudowy przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) formy zabudowy: budynki mieszkalne wolnostojące; budynki gospodarcze i garażowe należy realizować w formie wolnostojącej lub jako formy wbudowane w budynek mieszkalny lub inny budynek gospodarczy lub garażowy;
 - 3) linie zabudowy: jak na rysunku planu oraz zgodnie z § 12 ust. 7;
 - 4) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 1,0,
 - b) minimalna – 0,0;
 - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25%;
 - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50 %;
 - 7) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 16 ust.3 i 4;
 - 8) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: wyliczone zgodnie z § 16 ust.3 i 4, jednak nie mniej niż 1 mp;
 - 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m²; ustala się możliwość wydzielenia działek pod garażami odpowiadającymi wielkością powierzchni zabudowy budynków garażowych;
 - 10) gabaryty obiektów:

- a) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków głównych - nie więcej niż 12,0 m (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe), przy dachach płaskich 10,0 m (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne); dla garaży i budynków gospodarczych - nie więcej niż 4,0 m; dopuszcza się podpiwniczenia,
- b) rodzaj dachu: dachy dwuspadowe, wielospadowe lub płaskie,
- c) kąt nachylenia połaci dachowej: 30° – 45°.
- 4. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych, w związku z położeniem terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego - w tym ustalenia § 9.
- 5. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów sanitarnych w tym ustalenia § 15 ust. 6.
- 6. Na terenie plan wyznacza pas technologiczny sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w obszarze którego przebiega kanał deszczowy.
- 7. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi 66.KD-D, 79.KDW; należy zapewnić możliwość dojazdu do każdej wydzielonej działki pod garaż.

§ 38

- 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami terenu **54.U/M** (0,27 ha) obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.
- 2. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej.
 - 1) W ramach przeznaczenia terenu, dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zabudowy zgodnej z definicją zawartą w § 5 ust 1 pkt 26,
 - b) urządzeń komunikacyjnych do obsługi ww. obiektów, takich jak dojazdy, miejsca postojowe, itp.,
 - c) zieleni urządzonej;
 - 2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki gospodarcze,
 - b) zabudowa i tereny o funkcji składowej, magazynowej, warsztatowej (usługi uciążliwe) lub produkcyjnej oraz dystrybucji towarów takich, jak gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne,
 - c) tymczasowe obiekty handlowo- usługowe.
- 3. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) lokalizacja zabudowy przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) formy zabudowy: budynki wolnostojące;
 - 3) linie zabudowy: jak na rysunku planu oraz zgodnie z § 12 ust. 7;
 - 4) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 0,75,
 - b) minimalna – jak w stanie istniejącym;
 - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25%;
 - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50 %;
 - 7) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z §16 ust.3 i 4,
 - 8) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: wyliczone zgodnie z § 16 ust.3 i 4, jednak nie mniej niż 1 mp;
 - 9) gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: - nie więcej niż 7,0 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe), dopuszcza się podpiwniczenia,
 - b) rodzaj dachu: dachy dwuspadowe symetryczne z dopuszczeniem lukarn,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowej: analogicznie jak w budynku istniejącym.
- 4. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych, w związku z położeniem terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego - w tym ustalenia § 9.

5. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów sanitarnych w tym ustalenia § 15 ust. 6.
6. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
Obiekt oznaczony na rysunku planu ujęty w gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia § 10.
7. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi 64.KD-L.

§ 39

1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami terenu 55.U (0,1 ha) obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.
2. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy usługowej.
 - 1) istniejącą, w chwili sporządzania planu, zabudowę adaptuje się oraz dopuszcza się jej przebudowę i odbudowę przy zachowaniu warunków określonych w planie.
 - 2) w ramach przeznaczenia terenu, dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zabudowy zgodnej z definicją zawartą w § 5 ust 1 pkt 25,
 - b) tymczasowych obiektów mobilnych,
 - c) urządzeń komunikacyjnych do obsługi ww. obiektów, takich jak dojazdy, miejsca postojowe, itp.
 - d) zieleni urządzonej;
 - 3) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja dodatkowych budynków,
 - b) zabudowa i tereny o funkcji składowej, magazynowej, warsztatowej (usługi uciążliwe) lub produkcyjnej oraz dystrybucji towarów takich, jak gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne,
 - c) tymczasowe obiekty handlowo- usługowe, za wyjątkiem jak w pkt 1 lit. b.
3. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu, wprowadza się zakaz rozbudowy istniejących budynków w kierunku pasa drogowego drogi 64.KD-L;
 - 2) formy zabudowy: jak w stanie istniejącym;
 - 3) linie zabudowy: jak na rysunku planu;
 - 4) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – jak w stanie istniejącym,
 - b) minimalna – nie dotyczy,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: jak w stanie istniejącym,
 - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10 %;
 - 6) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 16 ust.3 i 4, dopuszcza się zmniejszenie liczby wymaganych miejsc parkingowych;
 - 7) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: wyliczone zgodnie z § 16 ust.3 i 4, jednak nie mniej niż 1 mp;
 - 8) gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: jak w stanie istniejącym,
 - b) rodzaj dachu: jak w stanie istniejącym,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowej: jak w stanie istniejącym.
4. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych, w związku z położeniem terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego - w tym ustalenia § 9.
5. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów sanitarnych w tym ustalenia § 15 ust. 6.
6. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
Obiekt oznaczony na rysunku planu ujęty w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia § 10.
7. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi 64.KD-L.

§ 40

1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami terenu **56.MW** (1,62 ha) obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.
2. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
 - 1) W ramach przeznaczenia terenu, dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zabudowy zgodnej z definicją zawartą w § 5 ust 1 pkt 24,
 - b) lokali usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych zajmujących powierzchnię mniejszą niż 50% użytkowej powierzchni budynku mieszkalnego,
 - c) urzędzeń komunikacyjnych do obsługi ww. obiektów, takich jak dojazdy, miejsca postojowe, itp.,
 - d) zieleni urządzonej w tym plac zabaw dla dzieci,
 - e) sieci i urzędzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych w tym: dopuszcza się wydzielenie odpowiedniej działki pod lokalizację stacji transformatorowej lub innych urzędzeń infrastruktury technicznej o powierzchni nie przekraczającej 0,02 ha;
 - 2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa i tereny o funkcji składowej, magazynowej, warsztatowej (usługi uciążliwe) lub produkcyjnej oraz dystrybucji towarów takich, jak gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne,
 - b) budynki gospodarcze (nie dotyczy osłon śmietnikowych) i garaże nadziemne,
 - c) tymczasowe obiekty handlowo- usługowe.
3. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) lokalizacja zabudowy przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu i § 12 ust.7 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) formy zabudowy: dowolne;
 - 3) W przypadku realizacji lokali usługowych w parterach zabudowy wielorodzinnej należy wyróżnić kondygnację usługową fakturą elewacji, wielkością otworów okiennych i oddzielić gzymsem poziomym;
 - 4) Dopuszcza się wykonanie parkingów podziemnych oraz ich lokalizację do granic posiadanej nieruchomości;
 - 5) zakaz zabudowy balkonów i tarasów w budynkach przekazanych do użytkowania.
 - 6) linie zabudowy: jak na rysunku planu;
 - 7) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 1,8,
 - b) minimalna – 0,4;
 - 8) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%;
 - 9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25 %;
 - 10) minimalna liczba miejsc do parkowania: nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na każde mieszkanie oraz nie mniej niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni usług. Co najmniej 20% miejsc postojowych należy urządzić na powierzchni terenu. Przy lokalach usługowych urządzić stanowiska dla rowerów.
 - 11) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: wyliczone zgodnie z § 16 ust.3 i 4, jednak nie mniej niż 1 mp;
 - 12) gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków głównych - nie więcej niż 25,0 m (maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe), dopuszcza się podpiwniczenia,
 - b) rodzaj i pokrycie dachu: dachy strome – dwuspadowe symetryczne lub dachy mansardowe kryte dachówką w kolorze ceglasto – czerwonym, lub płaskie,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowej: dla dachów dwuspadowych 30° – 45°, dla dachów mansardowych 15° – 60°.

4. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych, w związku z położeniem terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego - w tym ustalenia § 9.
5. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów sanitarnych w tym ustalenia § 15 ust. 6.
6. Na terenie plan wyznacza pas technologiczny sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w obszarze którego przebiega kanał deszczowy i sieć wodociągowa, zgodnie z §16 ust. 5.
7. W centralnej części terenu przebiega sieć kanalizacyjna, lokalizacja budynków oraz zagospodarowanie terenu musi uwzględniać odległości od sieci wymagane przepisami odrębnymi oraz zapewniać dostęp do sieci na całej jej długości. W przypadku przełożenia lub likwidacji sieci, ustalenie w tym miejscu nie obowiązuje.
8. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi 64.KD-L i 80.KDW.

§ 41

1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu 57.K (0,03 ha) obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.
2. **Przeznaczenie terenu:** teren infrastruktury technicznej – kanalizacja.
 - 1) W ramach przeznaczenia terenu, dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) istniejący szczelny zbiornik na ścieki bytowe,
 - b) po wyłączeniu zbiornika z eksploatacji w wyniku zrealizowania sieci kanalizacji sanitarnej zbiornik po oczyszczeniu może zostać wykorzystywany jako zbiornik retencyjny.
3. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy infrastruktury kanalizacyjnej – 6,0 m nad poziomem terenu;
 - 2) pozostałe gabaryty obiektów – nie określa się ze względu na charakter przeznaczenia terenu.
4. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych, w związku z położeniem terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego - w tym ustalenia § 9.
5. Obsługa komunikacyjna terenu: z drogi 80.KDW.

§ 42

1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami terenu 58.MW (0,46 ha) obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.
2. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
 - 1) W ramach przeznaczenia terenu, dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zabudowy zgodnej z definicją zawartą w § 5 ust 1 pkt 24,
 - b) urządzeń komunikacyjnych do obsługi ww. obiektów, takich jak dojazdy, miejsca postojowe, itp.
 - c) zieleni urządzonej;
 - 2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa i tereny o funkcji składowej, magazynowej, warsztatowej (usługi uciążliwe) lub produkcyjnej oraz dystrybucji towarów takich, jak gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne,
 - b) tymczasowe obiekty handlowo- usługowe.
3. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) lokalizacja zabudowy przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych przy granicy działki budowlanej;
 - 3) formy zabudowy: budynki mieszkalne wolnostojące; budynki gospodarcze i garażowe należy realizować w formie wolnostojącej lub jako formy wbudowane w budynek mieszkalny lub inny budynek gospodarczy lub garażowy;

- 4) linie zabudowy: jak na rysunku planu oraz zgodnie z § 12 ust. 7;
 - 5) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna 1,5,
 - b) minimalna – 0,01;
 - 7) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%;
 - 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50 %;
 - 9) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 16 ust.3 i 4, dopuszcza się zmniejszenie liczby wymaganych miejsc parkingowych;
 - 10) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: wyliczone zgodnie z § 16 ust.3 i 4, jednak nie mniej niż 1 mp;
 - 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m²;
 - 12) gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków głównych - nie więcej niż 14,0 m (maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe); budynki infrastruktury technicznej - nie więcej niż 5,0 m (jedna kondygnacja nadziemna); dopuszcza się podpiwniczenia,
 - b) rodzaj dachu: dachy dwuspadowe, wielospadowe, mansardowe lub płaskie,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowej: dla dachów dwuspadowych 30°– 45°, dla dachów mansardowych 15°– 60°.
4. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych, w związku z położeniem terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego - w tym ustalenia § 9.
5. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi 80.KDW i 82.KDW.

§ 43

1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami terenu 59.U (0,0068 ha) obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.
2. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy usługowej.
 - 1) W ramach przeznaczenia terenu, dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zabudowy zgodnej z definicją zawartą w § 5 ust 1 pkt 25,
 - b) realizacja funkcji usługowych związanych z kulturą i handlem pamiątkami - jako miejsce dziedzictwa kulturowego,
 - c) zieleni urządzonej,
 - d) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych;
 - 2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa i tereny o funkcji składowej, magazynowej, warsztatowej (usługi uciążliwe) lub produkcyjnej oraz dystrybucji towarów takich, jak gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne,
 - b) tymczasowe obiekty handlowo- usługowe.
3. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) formy zabudowy: jak w stanie istniejącym;
 - 2) linie zabudowy: jak w stanie istniejącym;
 - 3) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – jak w stanie istniejącym,
 - b) minimalna – jak w stanie istniejącym;
 - 6) maksymalna powierzchnia zabudowy: jak w stanie istniejącym
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10 %;
 - 8) minimalna liczba miejsc do parkowania: zlokalizowane poza terenem w drodze nr 80.KDW,
 - 9) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: wyliczone zgodnie z § 16 ust.3 i 4, jednak nie mniej niż 1 mp, zlokalizowane na terenie 80.KDW;

- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: jak w stanie istniejącym;
- 11) gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: jak w stanie istniejącym,
 - b) rodzaj dachu: jak w stanie istniejącym,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowej: jak w stanie istniejącym.
4. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych, w związku z położeniem terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego - w tym ustalenia § 9.
5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
Obiekt oznaczony na rysunku planu ujęty w gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia § 10.
6. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi 80.KDW.

§ 44

1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami **60.ZD** (0,33 ha), **61.ZD** (0,11 ha), obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.
2. **Przeznaczenie terenu:** teren ogrodów działkowych.
 - 1) W ramach przeznaczenia terenu, dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zieleni urządzonej, upraw ogrodowych;
 - 2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa,
 - b) tymczasowe obiekty handlowo- usługowe.
3. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) zakaz zabudowy terenu.
4. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych, w związku z położeniem terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego - w tym ustalenia § 9.
5. Obsługa komunikacyjna: terenu 61.ZD z drogi 65.KD-L i 81.KDW; terenu 60.ZD z drogi 82.KDW i 81.KDW.

§ 45

1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami terenu **62.MN** (0,1 ha) obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.
2. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
 - 1) W ramach przeznaczenia terenu, dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zabudowy zgodnej z definicją zawartą w § 5 ust 1 pkt 21;
 - 2) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa i tereny o funkcji składowej, magazynowej, warsztatowej (usługi uciążliwe) lub produkcyjnej oraz dystrybucji towarów takich, jak gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne,
 - b) tymczasowe obiekty handlowo- usługowe.
3. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) lokalizacja zabudowy przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) formy zabudowy: budynki mieszkalne bliźniacze lub wolnostojące;
 - 3) linie zabudowy: jak na rysunku planu oraz zgodnie z § 12 ust. 7;
 - 4) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 0,5,
 - b) minimalna – 0,1;
 - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: 18%;
 - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
 - 7) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z §16 ust.3 i 4,

- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: wyliczone zgodnie z § 16 ust.3 i 4, jednak nie mniej niż 1 mp;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 400 m²; dopuszcza się podział na mniejsze działki na powiększenie innych działek budowlanych;
- 10) gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - nie więcej niż 11,0 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe); dopuszcza się podpiwniczenia,
 - b) rodzaj dachu: dwuspadowy, wielospadowy, lub płaski,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowej: 25° – 45°.
4. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych, w związku z położeniem terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego - w tym ustalenia § 9.
5. W zabudowie bliźniaczej obowiązuje jednolity styl architektury budynków, wspólny kąt nachylenia połaci dachowych, kolor dachów i materiał pokrycia dachów.
6. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi 81.KDW poprzez teren 61.ZD oraz z ulicy Zamkowej teren 65.KD-L.

§ 46

1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami terenu 63.E (0,0039 ha) obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.
2. **Przeznaczenie terenu:** teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
 - 1) W ramach przeznaczenia terenu, dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) budynków i urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu.
3. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) lokalizacja zabudowy oraz urządzeń zgodnie z potrzebami i przepisami odrębnymi, dopuszcza się lokalizację obiektów na granicy z działkami sąsiednimi;
 - 2) formy zabudowy: dowolne;
 - 3) linie zabudowy: jak w pkt 1;
 - 4) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 1,0,
 - b) minimalna – 0,0;
 - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: 100%;
 - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 0 %;
 - 7) minimalna liczba miejsc do parkowania: zlokalizowane poza terenem w drodze nr 80.KDW,
 - 8) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: wyliczone zgodnie z § 16 ust.3 i 4, jednak nie mniej niż 1 mp;
 - 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: jak w stanie istniejącym;
 - 10) gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków 5,0 m,
 - b) rodzaj dachu: dwuspadowy lub płaski,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowej: 30° – 50° - nie dotyczy dachu płaskiego.
4. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych, w związku z położeniem terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego - w tym ustalenia § 9.
5. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi 80.KDW.

§ 47

1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu 64.KD-L (4,46 ha), obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.

dp

2. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy lokalnej, ulica Olsztyńska.

1) W ramach przeznaczenia terenu, dopuszcza się lokalizowanie:

a) zagospodarowania zgodnego z przepisami o drogach publicznych.

3. Powiązania z układem zewnętrznym: z drogą krajową (położoną poza planem) na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz z innymi drogami znajdującymi się poza granicami planu.

4. Parametry zagospodarowania terenów:

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających: w granicach działek oraz zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się realizację trasy rowerowej o znaczeniu lokalnym.

5. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych, w związku z położeniem terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego - w tym ustalenia § 9.

§ 48

1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **65.KD-L** (6,24 ha), obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.

2. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy lokalnej, ul. Zamkowa.

1) W ramach przeznaczenia terenu, dopuszcza się lokalizowanie:

a) zagospodarowania zgodnego z przepisami o drogach publicznych,

3. Powiązania z układem zewnętrznym: z ulicą Zamkową, teren stanowi część drogi.

4. Parametry zagospodarowania terenów:

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających: w granicach działek oraz zgodnie z rysunkiem planu,

2) dopuszcza się realizację trasy rowerowej o znaczeniu lokalnym.

5. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych, w związku z położeniem terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego - w tym ustalenia § 9.

§ 49

1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **66.KD-D** (0,97 ha), obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.

2. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

1) W ramach przeznaczenia terenu, dopuszcza się lokalizowanie:

zagospodarowania zgodnego z przepisami o drogach publicznych.

3. Powiązania z układem zewnętrznym: z drogą 64.KD-L.

4. Parametry zagospodarowania terenów:

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu.

5. Wzdłuż drogi występuje zieleń przydrożna, obowiązują przepisy odrębne.

6. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych, w związku z położeniem terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego - w tym ustalenia § 9.

§ 50

1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **67.KD-D** (0,81 ha), **68.KD-D** (0,27 ha), **69.KD-D** (0,36 ha), **70.KD-D** (0,35 ha), **71.KD-D** (0,98 ha), obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.

2. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

1) W ramach przeznaczenia terenu, dopuszcza się lokalizowanie:

zagospodarowania zgodnego z przepisami o drogach publicznych.

3. Powiązania z układem zewnętrznym: z drogą 64.KD-L.

4. Parametry zagospodarowania terenów:

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu.

5. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych, w związku z położeniem terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego - w tym ustalenia § 9.

§ 51

1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami terenu **72.KDW** (8,46 ha), obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.
2. **Przeznaczenie terenu:** teren drogi wewnętrznej.
 - 1) W ramach przeznaczenia terenu, dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) jezdni,
 - b) chodników,
 - c) ścieżek rowerowych,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) miejsc postojowych.
3. Powiązania z układem zewnętrznym: z drogą 64.KD-L.
4. Parametry zagospodarowania terenów:
 - 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu;
 - 2) droga jako jednokierunkowa na odcinku tworzącym pętlę wokół terenu 5.ZP, gdzie jedna nitka drogi stanowi jednokierunkowy zjazd z drogi 64.KD-L, a druga jednokierunkowy wjazd na drogę.
5. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych, w związku z położeniem terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego - w tym ustalenia § 9.

§ 52

1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami terenów **73.KDW** (0,43 ha), **74.KDW** (0,6 ha), **75.KDW** (0,08 ha), **76.KDW** (0,45 ha), **77.KDW** (0,43 ha), **78.KDW** (0,14 ha), **79.KDW** (0,17 ha), **80.KDW** (0,32 ha), **81.KDW** (0,03 ha), **82.KDW** (0,04 ha), **83.KDW** (0,06 ha), **84.KDW** (0,04 ha), **85.KDW** (0,01 ha), **86.KDW** (0,04 ha), **87.KDW** (0,1 ha), **88.KDW** (0,28 ha), obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.
2. **Przeznaczenie terenu:** teren drogi wewnętrznej.
 - 1) W ramach przeznaczenia terenu, dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) jezdni,
 - b) chodników,
 - c) ścieżek rowerowych,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) miejsc postojowych,
 - f) na terenie 80.KDW do puszcza się lokalizowanie tymczasowych obiektów mobilnych oraz realizację miejsc postojowych szczególnie dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla realizacji ustaleń tego wymogu dla terenu 59.U,
 - g) na terenie 77.KDW należy zapewnić możliwość realizacji miejsc postojowych dla terenów ogrodów działkowych zlokalizowanych w kwartałach terenów od 32.ZD do 39.ZD.
3. Powiązania z układem zewnętrznym: z drogami publicznymi.
4. Parametry zagospodarowania terenów:
 - 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu.
5. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych, w związku z położeniem terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego - w tym ustalenia § 9.

§ 53

1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **89.KX** (0,02 ha), **90.KX** (0,04 ha), obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.
2. **Przeznaczenie terenu:** teren ciągu pieszego.

3. Powiązania z układem zewnętrznym: z drogami publicznymi i wewnętrznymi.
4. Parametry zagospodarowania terenów:
 - 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu.
5. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych, w związku z położeniem terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego - w tym ustalenia § 9.

§54

1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **91.E** (0,39 ha), obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.
2. **Przeznaczenie terenu:** teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka.
 - 1) W ramach przeznaczenia terenu, dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) linii 110 kV, w szczególności: konstrukcji wsporczych i przewodów elektroenergetycznych, infrastruktury towarzyszącej.
3. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy infrastruktury elektroenergetycznej – 50,0 m nad poziomem terenu;
 - 2) zasady lokalizacji i oznakowania przeszkód lotniczych – obiektów o wysokości równej lub wyższej od 50,0 m nad poziomem terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi; pozostałe gabaryty obiektów – nie określa się ze względu na charakter przeznaczenia terenu;
 - 3) w granicach pasa technologicznego linii elektroenergetycznej obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określone w § 15.
4. Dopuszcza się rolnicze użytkowanie gruntów rolnych niewyłączonych z użytkowania rolniczego, położonych na terenach oznaczonych symbolem E.
5. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych, w związku z położeniem terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego - w tym ustalenia § 9.
6. W granicach pasa technologicznego linii elektroenergetycznej 110 kV obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określone w § 15.
7. Obsługa komunikacyjna terenu: dojazd do poszczególnych terenów należy zapewnić poprzez istniejące drogi publiczne i wewnętrzne oraz poprzez tereny rolnicze.

§ 55

1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu **92.ZN** (0,11 ha), obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.
2. **Przeznaczenie terenu:** teren zieleni nieurządzonej.
3. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) Teren należy utrzymać w naturalnej postaci;
 - 2) Dopuszcza się przebieg przewodów i konstrukcji wsporczych linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W granicach pasa technologicznego linii elektroenergetycznej obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określone w §15.
5. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych, w związku z położeniem terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego § 9.
6. Obsługa komunikacyjna terenu: z terenu 91.E oraz z terenów przylegających.

§ 56

1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami terenu **93.ZI** (1, 09 ha), obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia niniejszego paragrafu.
2. **Przeznaczenie terenu:** teren zieleni innej.

- 1) Teren stanowi obszar wodno – błotny podlegający ochronie (oznaczony na rysunku planu),
 - 2) Teren w większości stanowi zieleni i zadrzewienia nadwodne – podlegające ochronie,
 - 3) W ramach przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia § 15 ust. 4, oraz dotyczące ochrony zieleni jak w § 11 ust. 9;
 - 3) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania terenu: pozostałe.
- 3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: zbliżony do 100 %.
4. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych, w związku z położeniem terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego - w tym ustalenia § 9.
5. Obsługa komunikacyjna terenu poprzez teren 3.MN/UT zgodnie z ustaleniami prawa wodnego.

ROZDZIAŁ IV POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 57

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ełk.

§ 58

Tracą moc w części objętej ustaleniami planu, przyjętego niniejszą uchwałą, dotychczas obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego, uchwalone uchwałami:

- 1) Nr XII/88/03 Rady Gminy Ełk z dnia 27 października 2003r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 191, poz. 2315 z 2003r.),
- 2) Nr LV/479/2009 Rady Gminy Ełk z dnia 03.07.2009r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 127, poz. 1983 z 2009r.),
- 3) Nr LXXXI/653/2010 Rady Gminy Ełk z dnia 31.08.2010r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 170, poz. 2184 z 2010r.),
- 4) Nr XXV/169/2016 Rady Gminy Ełk z dnia 25 marca 2016r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2016r., poz. 1936).
- 5) XXVII/170/2020 Rady Gminy Ełk z dnia 30 kwietnia 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego, poz. 2636 z 2020-06-16)

§ 59

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

dp